

# RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

## ROSARIO

DICIEMBRE 2016



**FEDERACION GREMIAL**  
DEL COMERCIO E INDUSTRIA DE ROSARIO

**CEIR**

Corporación Empresas  
Inmobiliarias de Rosario





## OBJETIVOS DE RELEVAMIENTO

---

El desarrollo del "**Relevamiento de Locales Comerciales**" es impulsado por la Federación Gremial del Comercio e Industria y la Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario con el objeto de recabar información destinada a diagnosticar la situación de la ocupación comercial en la zona centro, área que cuenta actualmente con la mayor densidad de establecimientos de Rosario.

Esta medición se realizará con la intención de obtener información actualizada sobre el nivel de actividad económica en el casco central. Se trata de una observación trimestral que comprende **260 cuadras** dentro de un radio de **120 manzanas**, dando la posibilidad de evaluar la relación existente entre la actividad comercial, variaciones del consumo y el escenario económico general.

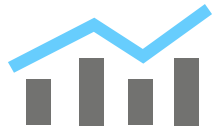
Objetivos:

-  Medir el número total de locales productivos en el área.
-  Medir el número de locales por cuadra y determinar la densidad comercial a lo largo de la calle.
-  Conocer la Tasa de Ocupación y Tasa de Desocupación de cada cuadra relevada.
-  Clasificar según el rubro de actividad al que se destinen el local.

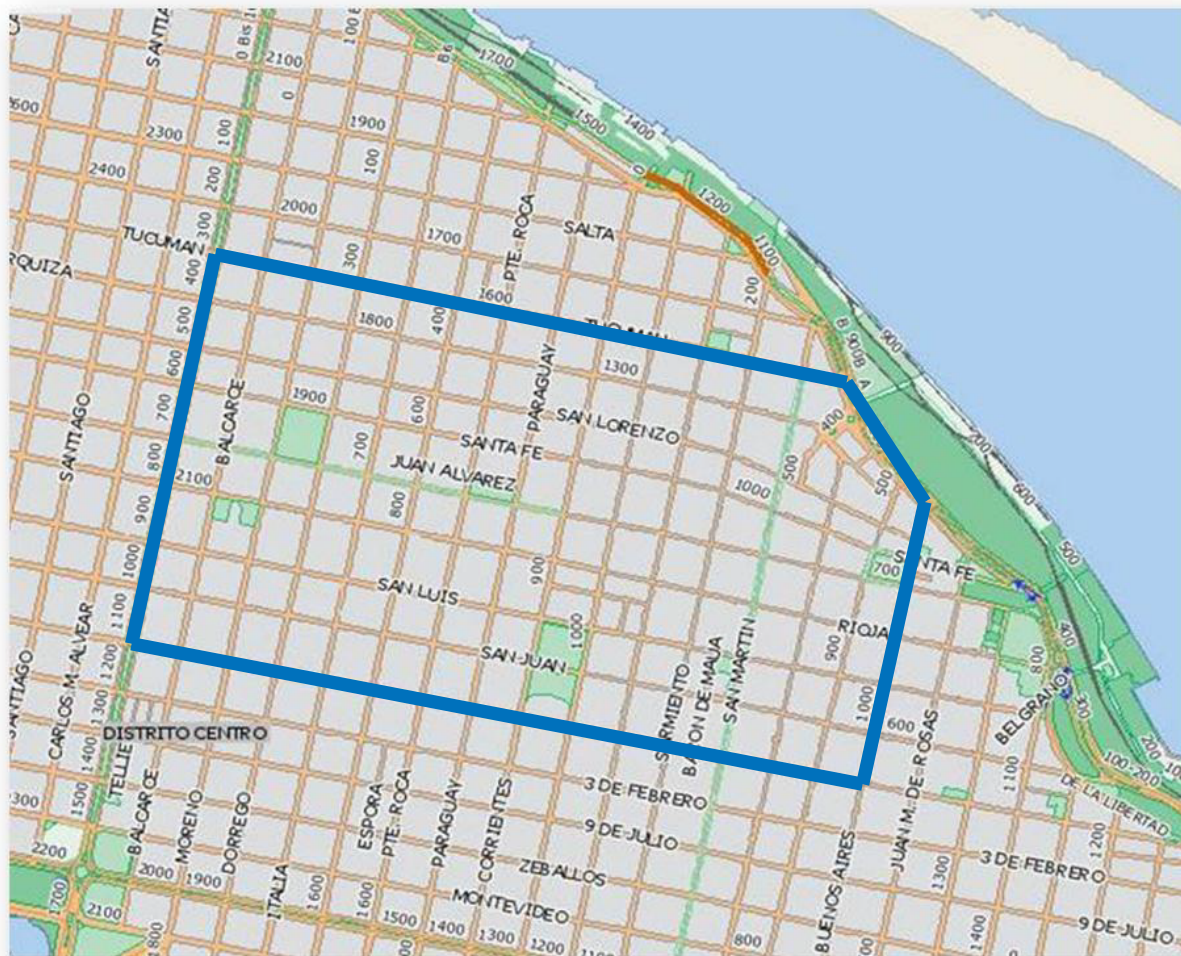
## UNIVERSO RELEVADO

El relevamiento tiene como universo locales ocupados y no ocupados con vidriera a la calle dentro del área delimitada por ambas manos de las calles Oroño, Buenos Aires, Tucumán y Mendoza.

Se define al Local como el **ESPACIO FÍSICO CON VIDRIERA A LA CALLE** donde se lleva adelante una actividad productiva, que podrá ser comercio, servicios privados, industria o construcción. Los locales dentro de galerías y centros comerciales no son censados.



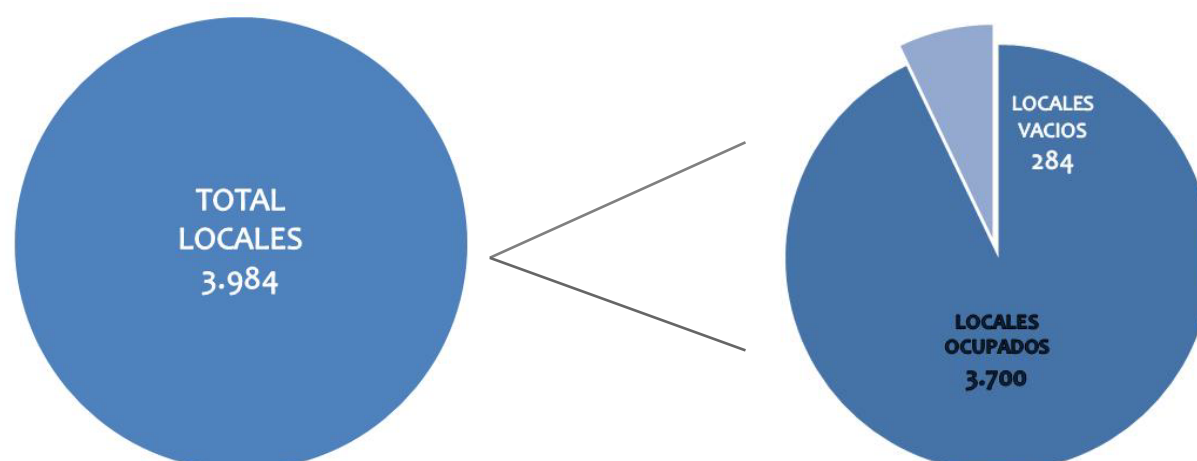
### AREA CENSADA – Oroño – Buenos Aires – Tucumán – Mendoza



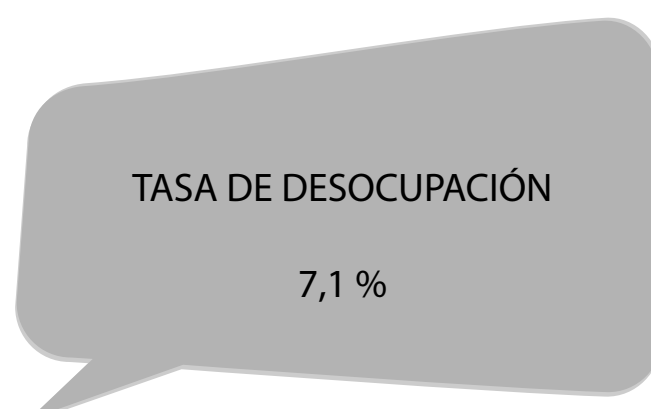
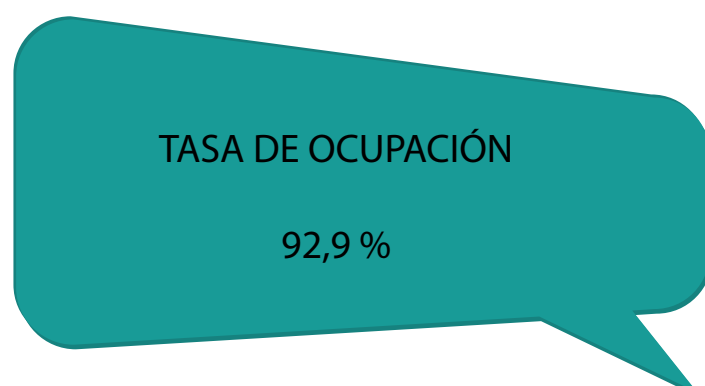
## ANALISIS DEL RESULTADO

Se relevaron 3.984 locales comerciales al último semestre de 2016 en el área seleccionada, de los cuales 3.700 se encuentran en actividad Y 284 no están en uso.

DICIEMBRE 2016		
TOTAL LOCALES	LOCALES OCUPADOS	LOCALES VACIOS
3.984	3.700	284



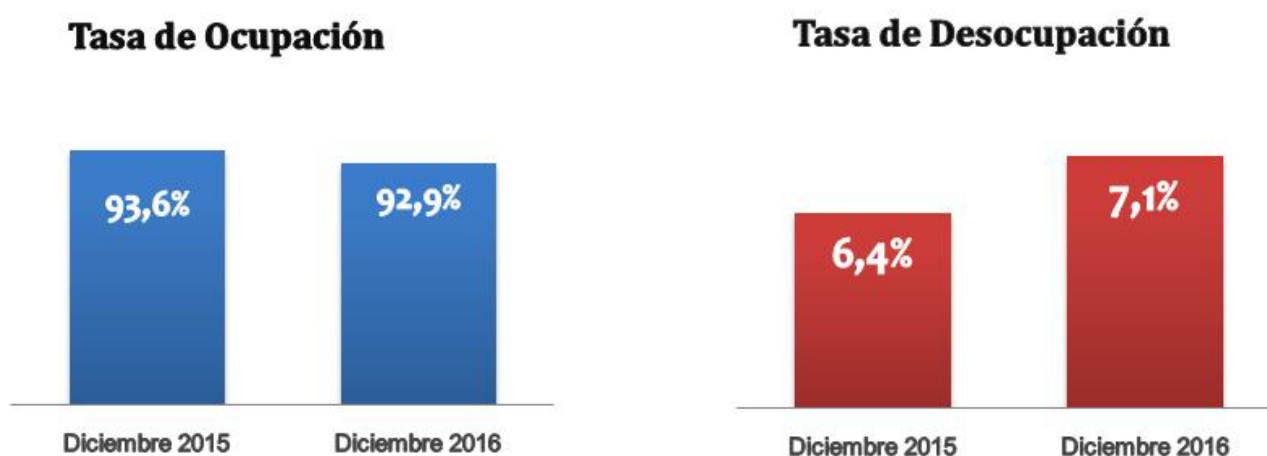
De un total de 3.984 locales censados en la zona de estudio, 3.700 se encuentran en uso, es decir destinado a la realización de una actividad productiva, lo que representa una Tasa de Ocupación del 92,9%. Los restantes 284 vacios representan el 7,1% del total.



## EVOLUCIÓN TASA DE DESOCUPACIÓN

La Tasa de Ocupación de locales registra una evolución negativa en relación al período anterior producto de un aumento en la cantidad de locales vacíos en el área relevada.

La baja del consumo generalizado que registra la economía argentina en los últimos trimestres determinó una caída en la actividad comercial y un menor uso de locales disponibles, por ello la Tasa de Desocupación pasó de 6,4% a 7,1% del total.



La cantidad de locales sin uso registrados hasta diciembre de 2015 era de 251, mientras que a fines del año 2016 el número ascendió a 284, es decir el número de locales vacíos aumentó 13% en el transcurso del año.



**LOCALES VACIOS**  
Diciembre 2015 - 2016

**+13%**

## CANTIDAD DE LOCALES POR CALLE

Las calles que registraron la mayor cantidad de locales fueron San Luis (382), Córdoba (313) y Rioja (308). El siguiente cuadro muestra el total de establecimientos por calle y el promedio de locales por cuadras, resultado del total de locales sobre el número de cuadras relevadas en cada calle.

*Cantidad de Locales por Calle y promedio de locales por Cuadra*

CALLES	TOTAL LOCALES	PROMEDIO DE LOCALES POR CUADRA
San Luis	382	26
Córdoba	313	21
Rioja	308	20
Mendoza	251	17
San Lorenzo	230	15
Santa Fe	223	15
San Juan	203	14
Urquiza	183	13
Mitre	159	20
Sarmiento	147	18
San Martín	147	18
Entre Ríos	138	17
Pte. Roca	134	17
España	133	17
Tucumán	132	10
Corrientes	125	16
Maipú	121	15
Italia	110	14
Paraguay	109	14
Balcarce	84	10
Oroño	76	9
Dorrego	68	8
Moreno	59	7
Laprida	59	7
Buenos Aires	39	5

## TASA DE OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES

La Tasa de Ocupación mide el porcentaje de locales actualmente en uso sobre el total de locales existentes en cada calle censada. Se considera calles con alta ocupación aquellas cuyo porcentaje esté por encima de la media del área total 92,9%. La ocupación media está definida por debajo de 92,9% y sobre 91,5%. Por último, calles con baja ocupación tendrán aquellas que cuenten con porcentajes menores a 91,5%.

*Locales Ocupados por calle y Tasa de Ocupación*

CALLES	LOCALES OCUPADOS	TASA DE OCUPACIÓN
Corrientes	121	96,8%
Urquiza	175	95,6%
San Luis	365	95,5%
Córdoba	299	95,5%
San Martín	140	95,2%
Barcalce	80	95,2%
Pte Roca	127	94,8%
Oroño	72	94,7%
España	126	94,7%
Rioja	290	94,2%
Entre Ríos	130	94,2%
Tucumán	124	93,9%
Mendoza	235	93,6%
Moreno	55	93,2%
Sarmiento	137	93,2%
Italia	102	92,7%
Paraguay	100	91,7%
San Lorenzo	212	92,2%
Santa Fe	202	90,6%
Mitre	144	90,6%
Buenos Aires	35	89,7%
San Juan	177	87,2%
Dorrego	59	86,8%
Laprida	51	86,4%
Maipú	99	81,8%

ALTA OCUPACIÓN  
DE LOCALES

MEDIA OCUPACIÓN  
DE LOCALES

BAJA OCUPACIÓN  
DE LOCALES



## TASA DE DESOCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES

La Tasa de Desocupación mide el porcentaje de locales vacíos sobre el total de locales existentes en cada calle censada. Se considera calles con baja desocupación aquellas cuyo porcentaje esté por debajo de la media del área total 7,1%. La desocupación media está definida por encima de 7,1% hasta el 9,1%. Por último, calles con alta desocupación serán aquellas que cuenten con porcentajes mayor a 9,1%.

*Locales Vacíos por calle y Tasa de Desocupación*

CALLES	LOCALES VACIOS	TASA DE DESOCUPACIÓN		
Corrientes	4	3,2%	BAJA DESOCUPACIÓN DE LOCALES	
Urquiza	8	4,4%		
San Luis	17	4,5%		
Córdoba	14	4,5%		
San Martín	7	4,8%		
Barcalce	4	4,8%		
Pte Roca	7	5,2%		
Oroño	4	5,3%		
España	7	5,3%		
Rioja	18	5,8%		
Entre Ríos	8	5,8%	MEDIA DESOCUPACIÓN DE LOCALES	
Tucumán	8	6,1%		
Mendoza	16	6,4%		
Moreno	4	6,8%		
Sarmiento	10	6,8%		
Italia	8	7,3%		
Paraguay	9	8,3%		
San Lorenzo	18	7,8%		
Santa Fe	21	9,4%		ALTA DESOCUPACIÓN DE LOCALES
Mitre	15	9,4%		
Buenos Aires	4	10,3%		
San Juan	26	12,8%		
Dorrego	9	13,2%		
Laprida	8	13,6%		
Maipú	22	18,2%		



Cantidad de Locales Vacios por Calle

<b>San Juan</b>	<b>26</b>
<b>Maipú</b>	<b>22</b>
<b>Santa Fe</b>	<b>21</b>
<b>San Lorenzo</b>	
<b>Rioja</b>	<b>18</b>
<b>San Luis</b>	<b>17</b>
<b>Mendoza</b>	<b>16</b>
<b>Mitre</b>	
<b>Córdoba</b>	<b>14</b>
<b>Sarmiento</b>	<b>10</b>
<b>Dorrego</b>	
<b>Paraguay</b>	<b>9</b>
<b>Laprida</b>	<b>8</b>
<b>Italia</b>	<b>8</b>
<b>Tucumán</b>	<b>8</b>
<b>Entre Ríos</b>	<b>8</b>
<b>Urquiza</b>	<b>8</b>
<b>España</b>	<b>7</b>
<b>Pte Roca</b>	<b>7</b>
<b>San Martín</b>	<b>7</b>
<b>Buenos Aires</b>	<b>4</b>
<b>Moreno</b>	<b>4</b>
<b>Oroño</b>	<b>4</b>
<b>Barcalce</b>	<b>4</b>
<b>Corrientes</b>	<b>4</b>

LOCALES COMERCIALES ROSARIO  
**ANÁLISIS POR CUADRA**

## DENSIDAD Y DESOCUPACIÓN POR CUADRA

La Tasa de Ocupación mide el porcentaje de locales actualmente en uso sobre el total de locales existentes en cada cuadra censada. La escala para determinar la densidad de locales es la siguiente:

Cantidad de locales por cuadra

Densidad Baja	Densidad Media-Baja	Densidad Media-Alta	Densidad Alta
0-9	10-19	20-30	+ 30

Cantidad de locales por cuadra

Desocupación Baja	Desocupación Media	Desocupación Alta
0-10%	10-20%	+ 20%

TUCUMÁN		TOTAL Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
Altura					
900	3				1
1000	4				1
1100	16				1
1200	15				1
1300	13				0
1400	17				0
1500	6				0
1600	4				0
1700	13				1
1800	14				1
1900	12				1
2000	10				1
2100	5				0
	<b>132</b>				<b>8</b>

URQUIZA		Total Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
Altura					
800	4				0
900	4				0
1000	20				1
1100	17				2
1200	14				1
1300	18				1
1400	18				0
1500	15				1
1600	12				0
1700	18				1
1800	10				0
1900	12				0
2000	8				0
2100	13				1
	<b>183</b>				<b>8</b>

SAN LORENZO		Total Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
Altura					
700	4				0
800	19				2
900	20				2
1000	17				2
1100	24				1
1200	29				4
1300	22				2
1400	11				0
1500	13				3
1600	21				1
1700	16				0
1800	12				0
1900	2				0
2000	14				1
2100	6				0
	<b>230</b>				<b>18</b>

SANTA FE		TOTAL Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
Altura					
700	2				1
800	16				1
900	19				5
1000	13				2
1100	15				0
1200	20				4
1300	23				1
1400	21				2
1500	28				2
1600	20				1
1700	16				1
1800	12				0
1900					
2000	8				0
2100	10				1
	<b>223</b>				<b>21</b>

## DENSIDAD DE LOCALES Y TASA DE DESOCUPACIÓN

<b>CORDOBA</b>	Total Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
Altura				
700	4			0
800	25			5
900	41			2
1000	30			1
1100	26			0
1200	28			2
1300	33			0
1400	23			0
1500	11			1
1600	22			0
1700	24			1
1800	19			1
1900	8			1
2000	8			0
2100	11			0
	<b>313</b>			<b>14</b>

<b>RIOJA</b>	Total Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
Altura				
700	19			0
800	19			1
900	23			4
1000	19			1
1100	23			4
1200	24			1
1300	25			2
1400	28			1
1500	20			1
1600	21			0
1700	17			1
1800	24			1
1900	19			1
2000	13			0
2100	14			0
	<b>308</b>			<b>18</b>

<b>SAN LUIS</b>	TOTAL Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
Altura				
700	14			1
800	20			4
900	17			2
1000	33			3
1100	33			0
1200	35			3
1300	16			0
1400	34			1
1500	31			0
1600	35			0
1700	31			1
1800	28			0
1900	38			2
2000	8			0
2100	9			0
	<b>382</b>			<b>17</b>

<b>SAN JUAN</b>	Total Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
Altura				
700	12			2
800	22			3
900	16			2
1000	13			3
1100	22			8
1200	25			2
1300				
1400	16			1
1500	17			1
1600	2			1
1700	18			1
1800	14			1
1900	15			1
2000	5			0
2100	6			0
	<b>203</b>			<b>26</b>

## DENSIDAD DE LOCALES Y TASA DE DESOCUPACIÓN

<b>MENDOZA</b>				
Altura	Total Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
700	12			2
800	22			3
900	19			1
1000	21			4
1100	16			1
1200	20			1
1300	8			1
1400	24			0
1500	25			1
1600	19			0
1700	19			0
1800	13			0
1900	7			1
2000	13			1
2100	13			0
	<b>251</b>			<b>16</b>

### CALLES CON DIRECCIÓN NORTE - SUR

<b>OROÑO</b>				
Altura	TOTAL Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
400	9			1
500	8			1
600	4			0
700	11			0
800	7			0
900	9			0
1000	12			2
1100	16			0
	<b>76</b>			<b>4</b>

<b>BALCARCE</b>				
Altura	Total Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
400	14			1
500	11			1
600	6			0
700	3			1
800	14			0
900	10			0
1000	11			0
1100	15			1
	<b>84</b>			<b>4</b>

<b>MORENO</b>				
Altura	Total Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
400	13			1
500	5			0
600	2			0
700				
800	14			1
900	5			1
1000	12			1
1100	8			0
	<b>59</b>			<b>4</b>

<b>DORREGO</b>				
Altura	TOTAL Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
400	9			1
500	5			1
600	1			0
700	4			0
800	10			1
900	11			1
1000	22			4
1100	6			1
	<b>68</b>			<b>9</b>

<b>ITALIA</b>				
Altura	Total Locales	Densidad Ocupados	Densidad Vacios	Locales Vacios
400	14			1
500	13			1
600	5			0
700	9			0
800	12			0
900	27			1
1000	20			4
1100	10			1
	<b>110</b>			<b>8</b>

## DENDENSIDAD DE LOCALES Y TASA DE DESOCUPACIÓN

<b>ESPAÑA</b>	Total	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
400	8			1
500	11			1
600	13			0
700	37			1
800	16			0
900	15			1
1000	13			1
1100	20			2
	<b>133</b>			<b>7</b>

<b>PTE ROCA</b>	TOTAL	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
400	17			1
500	15			1
600	13			2
700	19			2
800	24			0
900	25			0
1000	11			0
1100	10			1
	<b>134</b>			<b>7</b>

<b>PARAGUAY</b>	Total	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
400	9			0
500	9			0
600	9			1
700	13			0
800	15			1
900	21			1
1000	20			4
1100	13			2
	<b>109</b>			<b>9</b>

<b>CORRIENTES</b>	Total	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
400	12			0
500	14			0
600	14			1
700	18			1
800	23			0
900	24			0
1000	7			1
1100	13			1
	<b>125</b>			<b>4</b>

<b>ENTRE RIOS</b>	TOTAL	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
400	12			0
500	20			2
600	13			0
700	16			1
800	25			0
900	22			1
1000	14			3
1100	16			1
	<b>138</b>			<b>8</b>

<b>MITRE</b>	Total	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
400	13			1
500	16			3
600	10			1
700	34			1
800	16			0
900	24			3
1000	22			4
1100	24			2
	<b>159</b>			<b>15</b>

## DENDENSIDAD DE LOCALES Y TASA DE DESOCUPACIÓN

<b>SARMIENTO</b>	Total	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
400	10			0
500	12			0
600	11			2
700	24			2
800	20			1
900	37			2
1000	14			1
1100	19			2
	<b>147</b>			<b>10</b>

<b>SAN MARTÍN</b>	TOTAL	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
400	5			0
500	17			2
600	15			0
700	10			0
800	29			1
900	27			0
1000	16			0
1100	28			4
	<b>147</b>			<b>7</b>

<b>MAIPÚ</b>	Total	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
500	13			3
600	10			1
700	15			1
800	21			3
900	27			8
1000	14			2
1100	21			4
	<b>121</b>			<b>22</b>

<b>LAPRIDA</b>	Total	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
500	2			1
600	3			0
700	2			0
800	15			1
900	16			4
1000	11			0
1100	10			2
	<b>59</b>			<b>8</b>

<b>BS AS</b>	TOTAL	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
600	1			0
700				0
800	15			3
900	5			0
1000	10			1
1100	8			0
	<b>39</b>			<b>4</b>

<b>Ricardone</b>	TOTAL	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
1200	12			0
1300	15			3

<b>Sargento Cabral</b>	TOTAL	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
500	7			0

<b>Barón de Mauá</b>	TOTAL	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
1000	6			2

<b>Pje Alvarez</b>	TOTAL	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
	7			2

<b>Pje Ayala</b>	TOTAL	Densidad	Densidad	Locales
Altura	Locales	Ocupados	Vacios	Vacios
1300	4			1

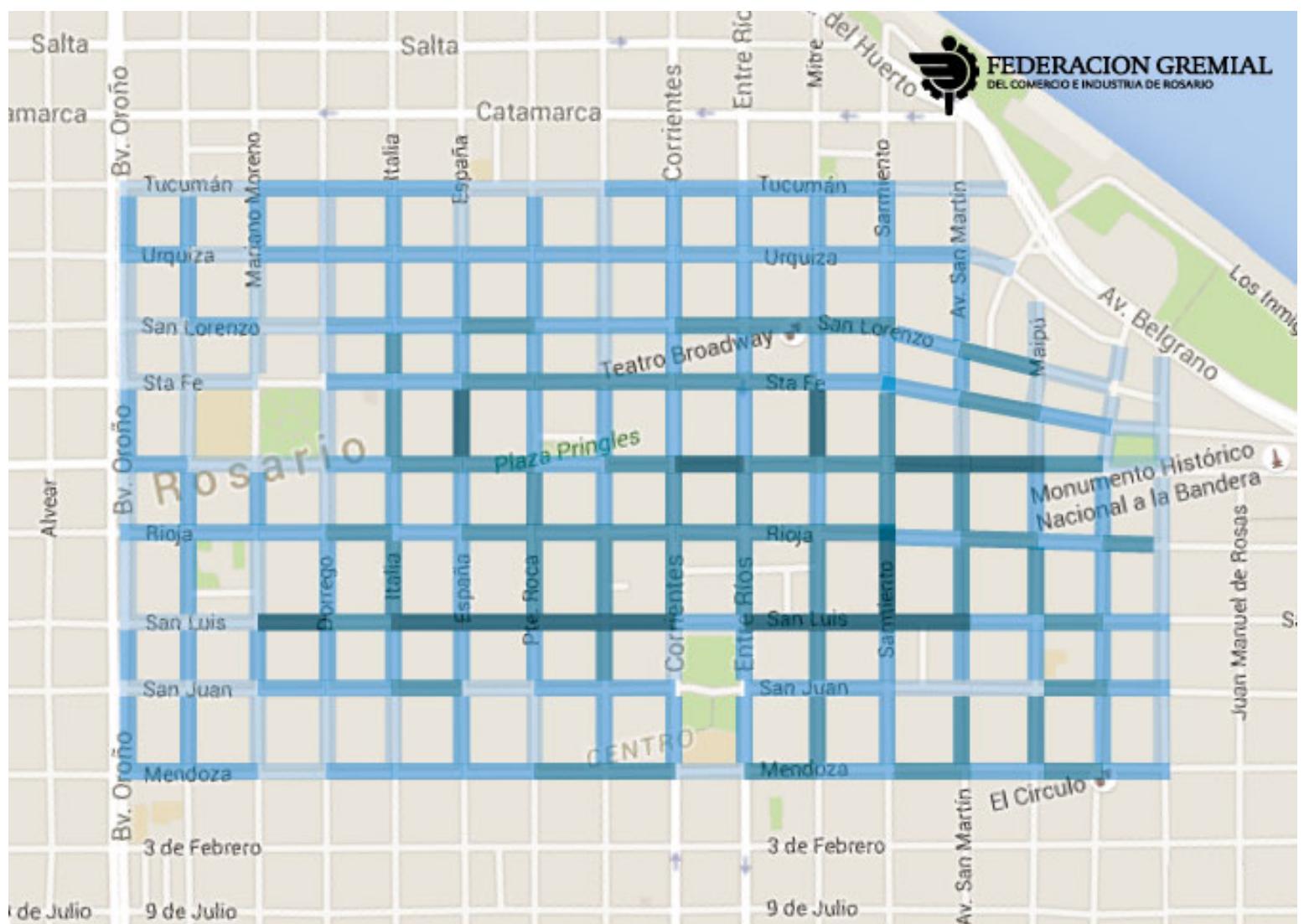


## MAPA POR CUADRAS - TASA DE OCUPACIÓN

La Tasa de Ocupación mide el porcentaje de locales actualmente en uso sobre el total de locales existentes en cada cuadra censada. La escala para determinar la densidad de locales es la siguiente:

Densidad Baja	Densidad Media-Baja	Densidad Media-Alta	Densidad Alta
0--9	10--19	20--30	+ 30

MAPA DE DENSIDAD DE LOCALES POR CUADRAS



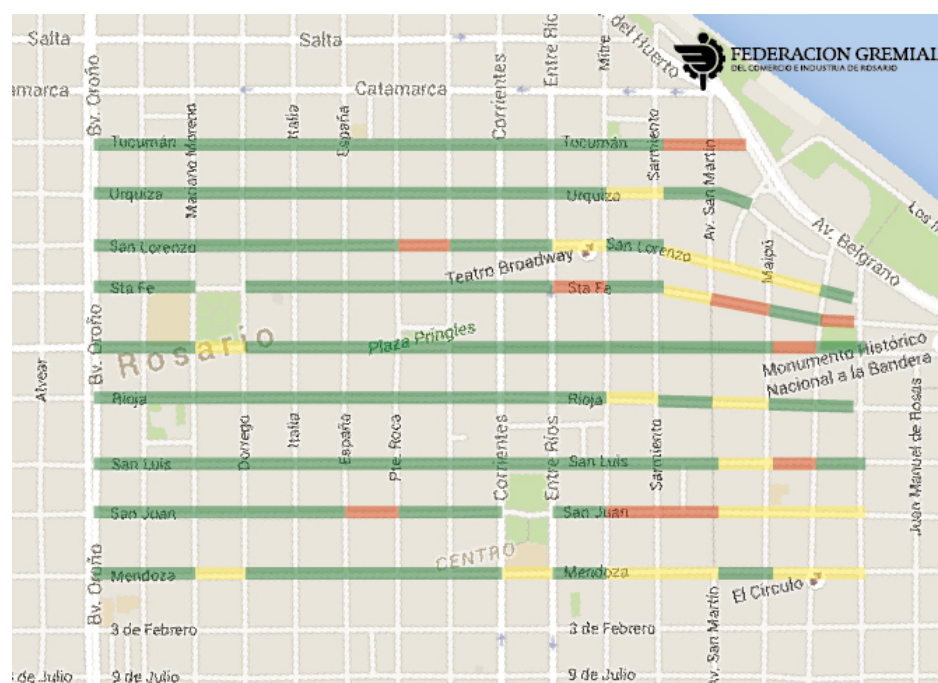
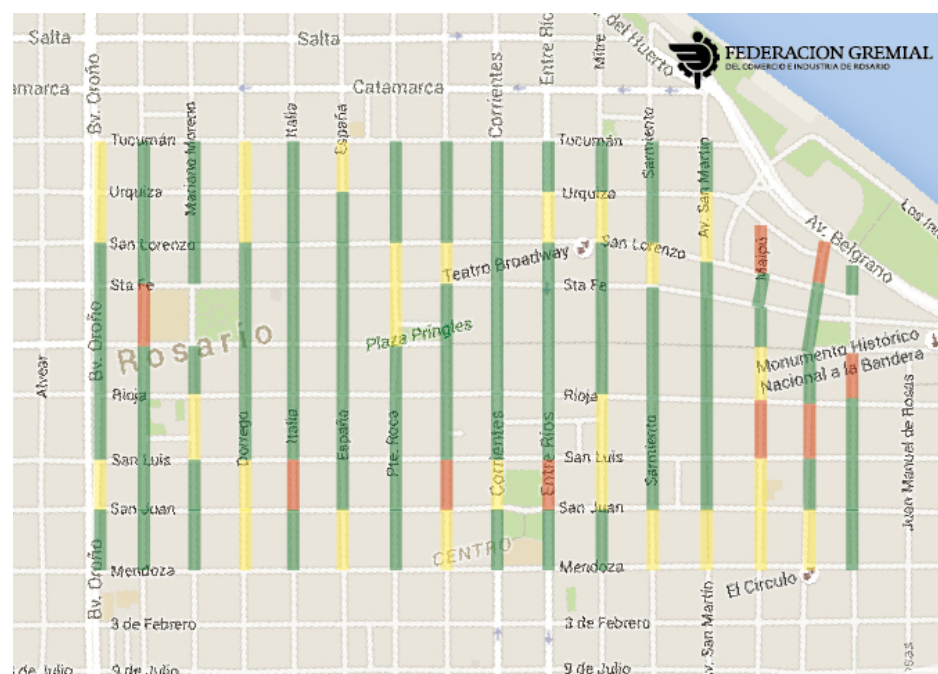
Calle San Luis posee la mayor densidad de locales, a lo largo de las 15 cuadras censadas 8 de ellas tienen más de 30 locales por tramo. Calle Córdoba, también con alta densidad, tiene 3 cuadras con más de 30 negocios y 6 cuadras con más de 20 como se observa en el mapa.

## MAPA POR CUADRAS - TASA DE OCUPACIÓN

La Tasa de Desocupación mide el porcentaje de locales vacíos sobre el total de locales existentes en cada cuadra censada. La escala para clasificar en Alta, Media y Baja es la siguiente:

Desocupación	Desocupación	Desocupación
Baja	Media	Alta
0-10%	10-20%	+ 20%

### MAPA TASAS DE DESOCUPACIÓN DE LOCALES POR CUADRAS





## MAPA POR CUADRAS - TASA DE OCUPACIÓN

Las calles que mantienen una Alta Tasa de Desocupación son:

- Calle Santa Fe desde Buenos Aires a Sarmiento.
- Calle Córdoba de Laprida a Maipú.
- Calle Maipú casi en todo su recorrido.
- Calle San Juan desde Buenos Aires a Mitre.
- Calle San Lorenzo entre Laprida y Sarmiento.

Las calles que mantienen una Baja Tasa de Desocupación son:

- Calle Corrientes
- Calle Urquiza
- Calle Córdoba
- Calle San Luis
- Calle San Martín

