

INFORME DE RELEVAMIENTO COMERCIAL – ÁREA CENTRO CORDOBA CAPITAL

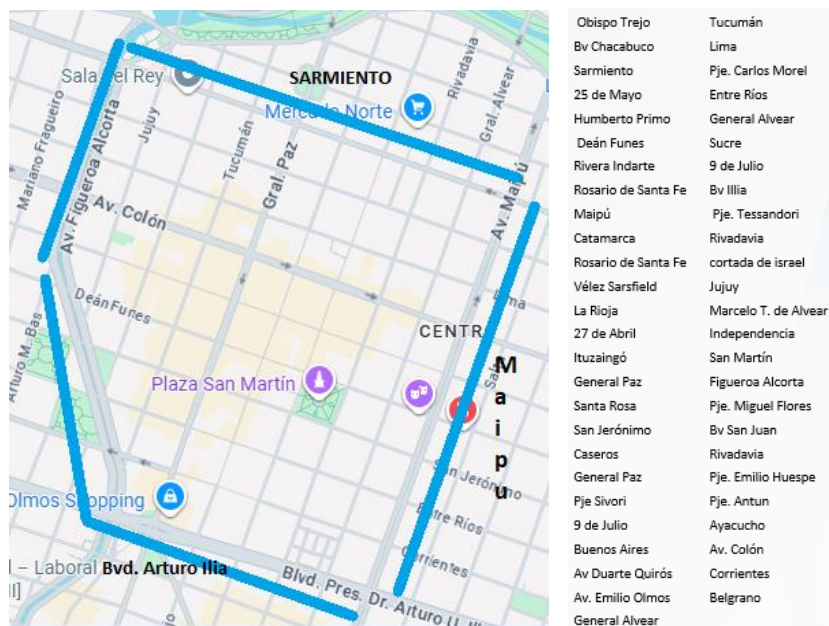
1. Introducción

El presente informe analiza el estado de ocupación de locales comerciales en el área relevada del centro, con el objetivo de identificar niveles de vacancia, detectar focos críticos y comprender la dinámica comercial por cuadra. Dentro del mismo se encuentran las galerías dentro de la misma área relevada.

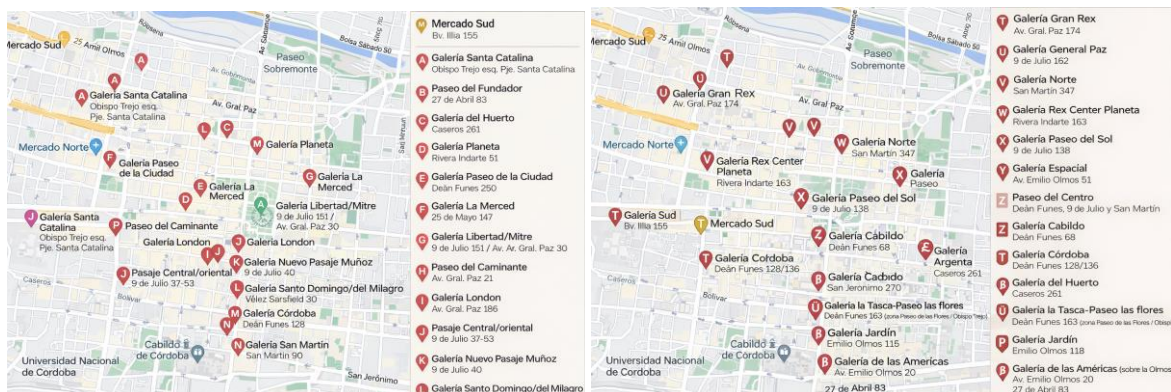
El relevamiento incluye un total de **30 galerías comerciales**, y un total de **209 cuadras** dentro del área permitiendo obtener una visión integral del estado actual del mercado.

2. Análisis global

A continuación, se muestra área relevada con sus **calles y Galerías**:



Mapa de galerías relevadas:



En lo que respecta del área de Locales relevados el total fueron 4.278 De los cuales se registran:

- 3.963 locales ocupados
- 315 locales desocupados

Esto representa una tasa general de desocupación del 7,36%, lo que indica una situación relativamente estable a nivel agregado. Sin embargo, este valor promedio oculta fuertes disparidades territoriales, donde ciertas cuadras presentan niveles significativamente más elevados de vacancia.

De acuerdo a las galerías relevadas dentro de la misma área micro-centro de Córdoba capital, el relevamiento abarca un total de 1.350 locales, de los cuales:

- 1.146 están ocupados
- 204 se encuentran desocupados

Esto representa una tasa general de desocupación del 15,11%, lo que indica este nivel un mercado relativamente estable, pero con focos críticos puntuales que requieren acción inmediata.

3. Cuadras con mayor nivel de desocupación

Se identifican tramos con niveles críticos de vacancia que superan ampliamente el promedio general:

- Santa Rosa 500-600: 50,00% de desocupación
- Deán Funes 100-200: 44,44%
- Santa Rosa 400-500: 37.5%
- Tucumán 400-500: 31.82%
- Lima 300-400: 30%

Estos valores reflejan microzonas con deterioro comercial significativo, posiblemente asociadas a menor flujo peatonal, cambios en los patrones de consumo o pérdida de atractivo comercial.

De las galerías

- Paseo del Centro: 66,67% Representa una situación crítica a pesar de que tiene tan solo 6 locales de los cuales 4 de ellos están desocupados, es decir más de la mitad vacíos.
Riesgo de deterioro acelerado del activo
- Galería Argenta: 54,05%. Presenta problema estructural claro (flujo o propuesta).

- Galería Vía Nueva: 47,62%.
- Galería Libertad/Mitre: 43,18%.
- Galería Jardín Emilio Olmos: 42,31%.

Estos valores representan que en estas galerías ya no están en una situación “cíclica”, sino **estructural**.

Probablemente enfrentan:

- Bajo tránsito peatonal
- Falta de mix comercial atractivo
- Problemas de gestión o mantenimiento
- Desactualización del concepto comercial

4. Detección de locales abandonados y/o galerías clausurados

Se identifica un caso puntual de abandono en una de las calles:

- Av. Chacabuco 300–400: 1 local abandonado y habitado por una persona.

La presencia de locales en estado de abandono constituye un indicador cualitativo relevante, ya que impacta negativamente en la percepción del entorno, favorece procesos de degradación urbana y puede acelerar la vacancia en locales linderos.

En lo que respecta a Galerías hay una de ellas de público conocimiento que está clausurada hace más de un año.

- Galería Norte. Representa un **activo completamente improductivo**. No debe analizarse como vacancia.

5. Cuadras con alta concentración de locales y vacancia relevante

Se destaca particularmente:

- 9 de Julio 500-600:

Tiene un total de 44 locales, de los cuales 8 están desocupados con una tasa de desocupación del 18,18%.

En lo que respecta a galerías una de las que cuenta con mayores locales comerciales es la Galería Libertad/Mitre con un total de 88 locales, de los cuales 50 están ocupados y 38 están desocupados, ocupando un 43,18% de vacancia.

Este caso resulta estratégico, ya que combina alta densidad comercial con niveles significativos de vacancia, lo que sugiere un proceso de desgaste en un corredor tradicionalmente consolidado. No se trata de un área marginal, sino de un eje con potencial que presenta señales de ajuste o transición.

6. Cuadras y Galerías sin vacancia.

El relevamiento evidencia un conjunto de galerías y cuadras con **ocupación plena (0% de vacancia)**, lo que refleja sectores comerciales consolidados, con demanda sostenida y alta estabilidad en el uso de los locales.

En el segmento de **galerías**, se destacan:

- Galería Cabildo con 18 locales ocupados
- Paseo del Fundador con 11 locales
- Galería Cervantes con 12 locales

Estas galerías, si bien de menor escala, muestran un **funcionamiento eficiente y sin rotación negativa**, lo que sugiere un buen equilibrio entre oferta y demanda, y posiblemente una gestión comercial activa.

En cuanto a las **cuadras comerciales**, se observa un nivel de ocupación significativamente mayor:

- Tucumán 0–100: 41 locales ocupados
- San Martín 400–500: 40 locales
- Iturzaingó 300–400: 40 locales

Estas arterias presentan **alta densidad comercial y fuerte consolidación**, posicionándose como polos estratégicos dentro del área analizada. La ausencia de vacancia indica no solo una buena performance actual, sino también un **alto atractivo para inversores y comerciantes**.

7. Locales y Galerías con mayor cantidad de locales

- Galería Cinerama – Av. Colón 335

Tiene un total de 227 locales la galería con más locales comerciales, de los cuales solo 4 de ellos están desocupados, equivalente a un 1.76% de vacancia.

La cuadra con más locales comerciales es 27 de abril a la altura 200-300, con un total de 47 locales, de los cuales solo 3 están desocupados, equivalente a un 6.38% de vacancia.

Ambos son el activo más sólido del mercado. Tiene una alta ocupación sostenida con un buen flujo, ubicación estratégica y propuesta comercial validada.

8. Conclusiones

El análisis integral de los indicadores correspondientes a marzo de 2026 permite afirmar que el mercado comercial de Córdoba presenta un comportamiento dual, donde conviven estabilidad general con desequilibrios estructurales en segmentos específicos.

En términos globales, el sistema comercial evidencia un nivel de actividad sólido, con una tasa de desocupación del 9,57%, lo que refleja que la demanda existe y el mercado continúa dinámico. Esta lectura se ve reforzada por el desempeño del área central, donde la vacancia desciende al 7,36%, confirmando que las ubicaciones con alto tránsito peatonal mantienen su atractivo y capacidad de absorción.

Sin embargo, este escenario contrasta fuertemente con la situación de las galerías comerciales, que registran una desocupación significativamente más elevada (27,49%). Esta brecha evidencia un desacople estructural entre el formato galería y la dinámica actual del consumo, marcando una clara pérdida de competitividad frente al comercio a la calle.

El análisis territorial refuerza este diagnóstico. La existencia de zonas con niveles críticos de desocupación, como la cuadra de Santa Rosa 500–600 (50%), demuestra que el deterioro no es uniforme, sino que se concentra en determinados corredores comerciales, generando riesgos de profundización si no se aplican medidas correctivas.

En este contexto, el caso de Paseo del Centro resulta paradigmático, con una desocupación del 66,67%, posicionándose como el activo más afectado del relevamiento. Este nivel de vacancia no responde a fluctuaciones coyunturales, sino a un problema estructural de posicionamiento, propuesta comercial y/o gestión.

En síntesis, los datos permiten concluir que:

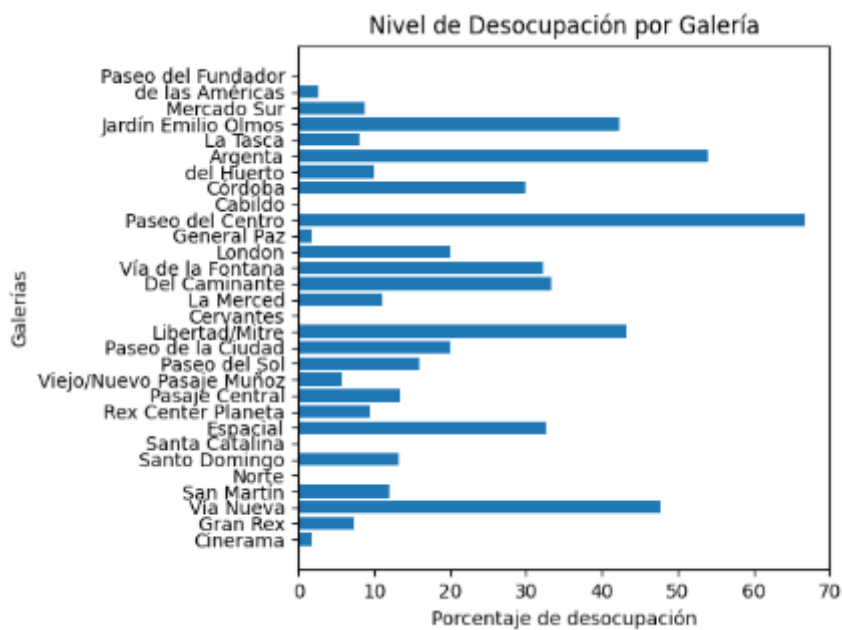
El mercado comercial en su conjunto no presenta una crisis generalizada, sino una redistribución de la demanda hacia formatos más eficientes.

Las galerías tradicionales enfrentan un proceso de obsolescencia funcional, perdiendo relevancia frente a modelos más adaptados al comportamiento actual del consumidor.

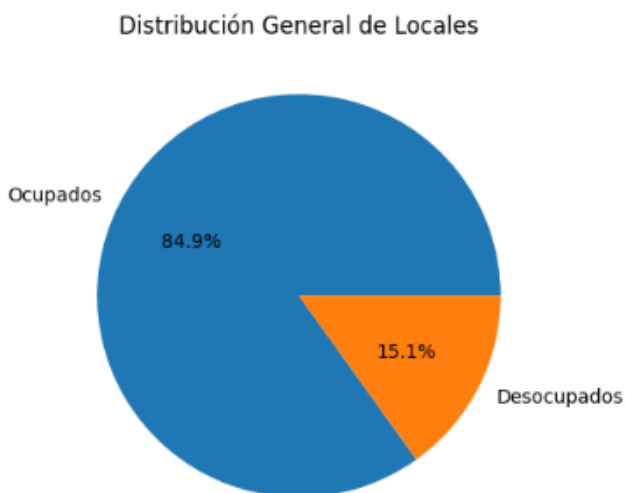
ANEXOS

GRAFICOS:

1. Nivel de Desocupación por Galería



2. Distribución general de locales en galerías



Distribución General del Mercado

El gráfico circular muestra algo clave:

- 84,9% ocupación
- 15,1% desocupación

Esto confirma que la vacancia no está distribuida, está altamente concentrada en pocas galerías.

Los gráficos evidencian que el mercado de galerías en Córdoba no enfrenta una crisis de demanda, sino una reconfiguración competitiva donde los activos mejor posicionados concentran la ocupación, mientras que otros entran en un proceso acelerado de pérdida de relevancia.

3. Ocupación General del mercado de galerías y cuadras relevadas.



El sistema comercial en su conjunto está **sano y activo**.

4. Indicadores y resultados globales

INDICADORES		marzo 2026
GLOBALES	Cantidad de galerías relevadas	30
	Cantidad de comercios en galerías relevadas	1146
	Cantidad de comercios relevados área central	4278
	Cantidad de locales desocupados galerías	204
	Cantidad de locales desocupados área central	315
	% desocupación galerías	27,49%
	% desocupación área central	7,36%
	Cantidad de Comercios ocupados en General	5424
	Cantidad de Comercios desocupados en General	519
	% desocupación general	9,57%
	% Variación semestral	9,57%
ZONA MÁS AFECTADA	Cuadra más afectada	Santa Rosa 500-600
	% Desocupación en cuadra más afectada	50,00%
	Galería más afectada	Paseo del Centro
	% desocupación en Galería más afectada	66,67%

Consultora Contable Argentina - www.consultingcci.com - info@ccontableintegral.com.ar

San Lorenzo 501, PB "D", Nueva Córdoba, Córdoba
 Contacto: +54 9 351 389 4695 (Administración) / +54 9 351 617 4878