

Informe de Vacancia-Ocupación

Relevamiento de Locales y galerías comerciales

Córdoba Centro



**COLEGIO
PROFESIONAL DE
INMOBILIARIOS**

Resumen General

Radiografía del Área Central: 209 Cuadras, 30 Galerías



Comercio a la Calle

Locales Relevados: **4.278**

Locales Ocupados: **3.963**

7,36%
Vacancia



Galerías

Locales Relevados: **1.350**

Locales Desocupados: **204**

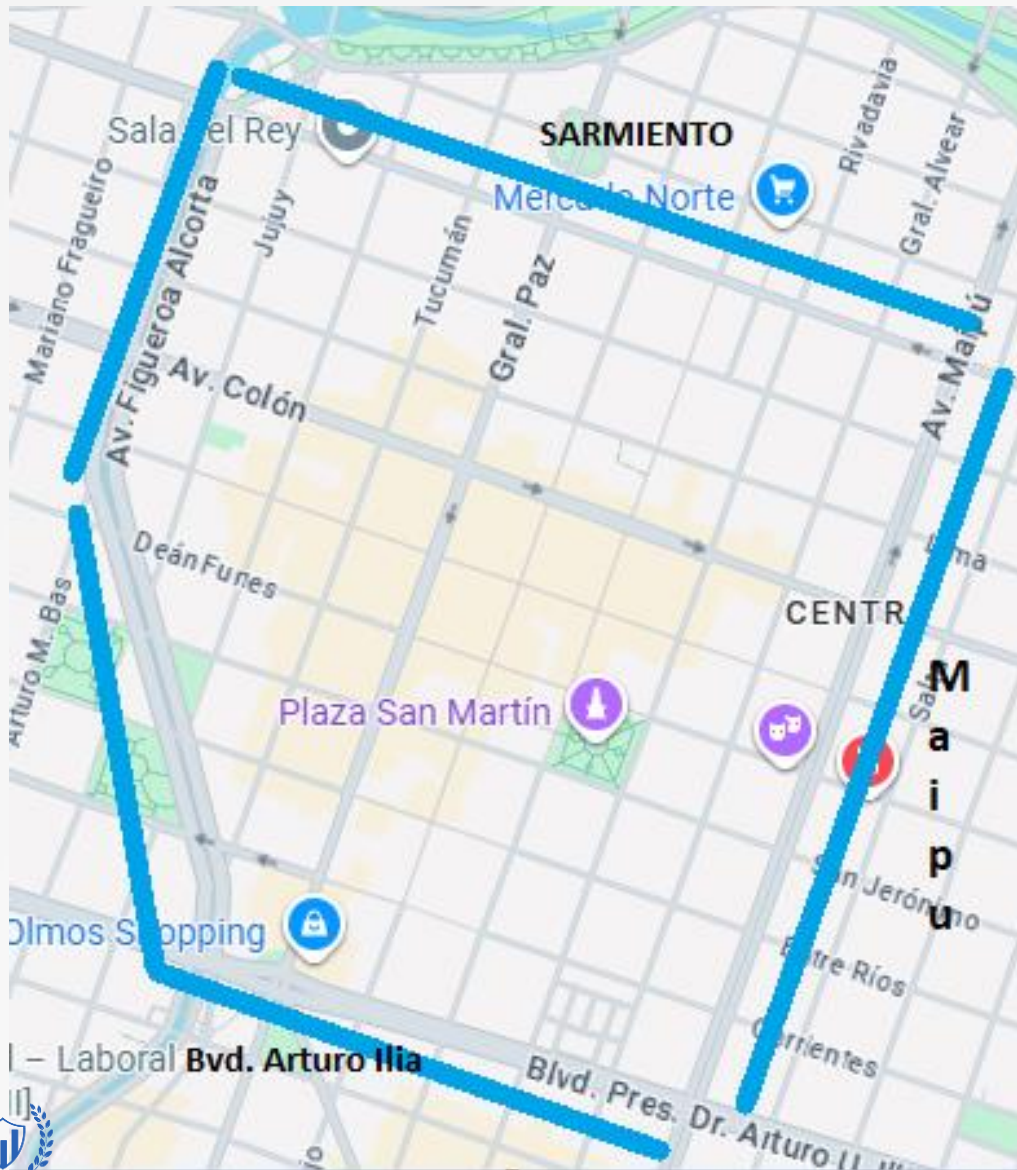
15,11%
Vacancia



Vacancia Física Concentrada

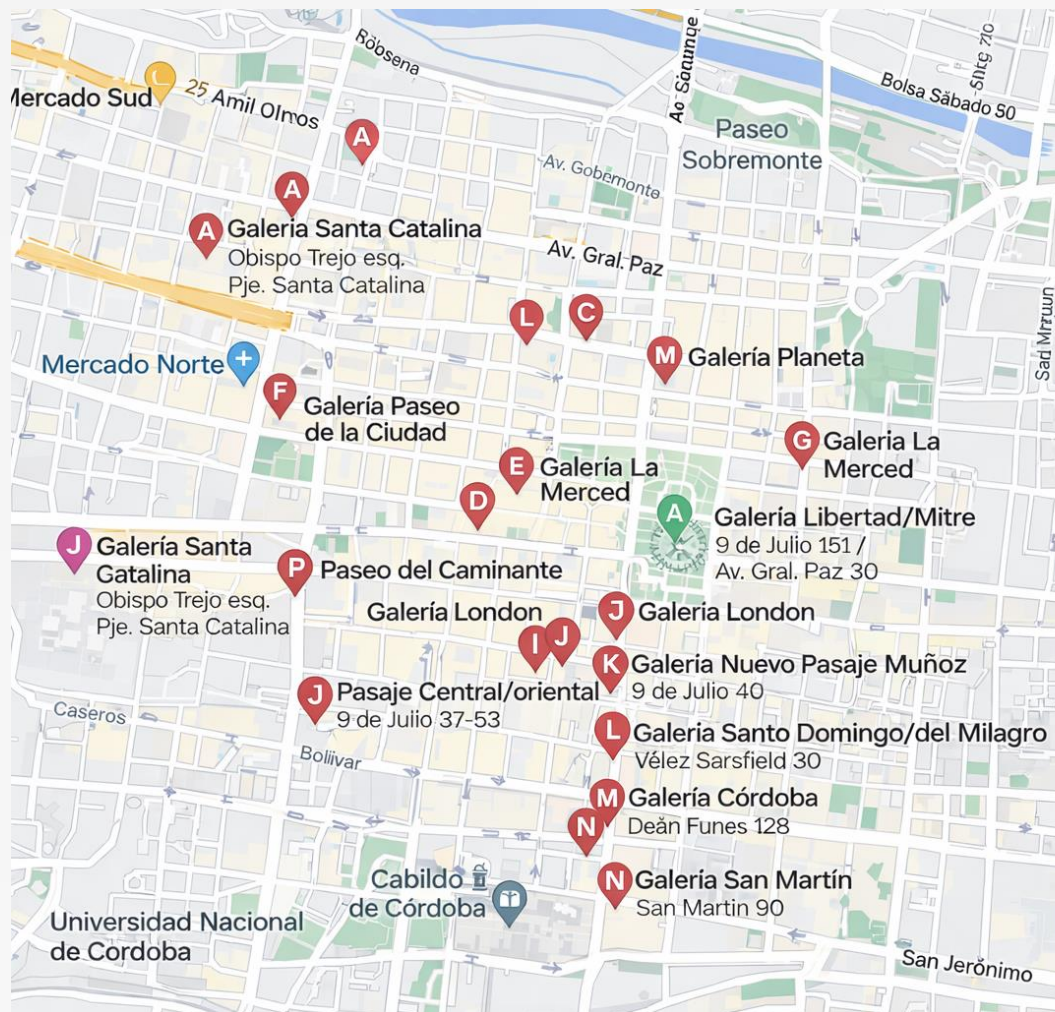
Total del ecosistema: 5.424 comercios activos frente a 519 vacantes.

Calles relevadas



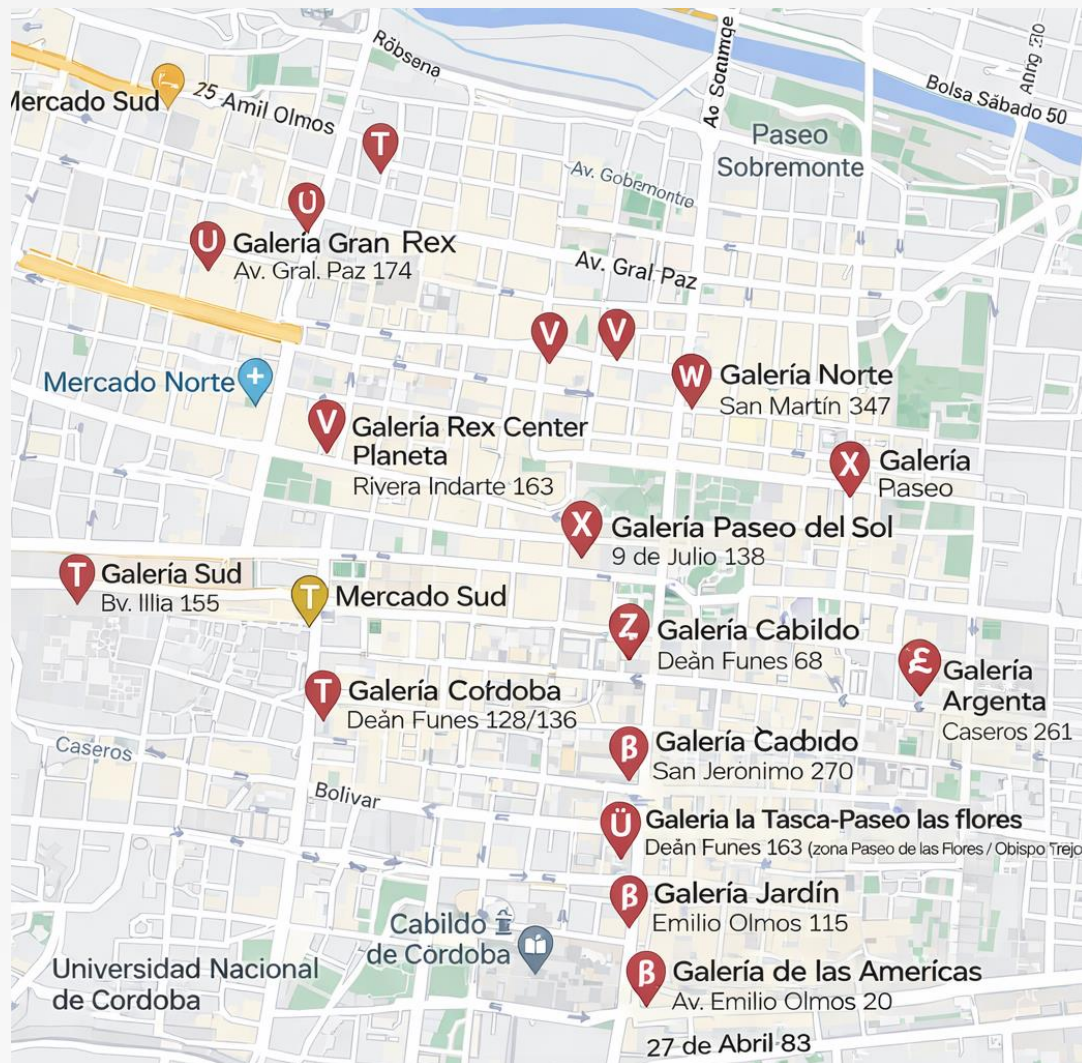
Obispo Trejo	Tucumán
Bv Chacabuco	Lima
Sarmiento	Pje. Carlos Morel
25 de Mayo	Entre Ríos
Humberto Primo	General Alvear
Deán Funes	Sucre
Rivera Indarte	9 de Julio
Rosario de Santa Fe	Bv Illia
Maipú	Pje. Tessandori
Catamarca	Rivadavia
Rosario de Santa Fe	cortada de israel
Vélez Sarsfield	Jujuy
La Rioja	Marcelo T. de Alvear
27 de Abril	Independencia
Ituzaingó	San Martín
General Paz	Figueroa Alcorta
Santa Rosa	Pje. Miguel Flores
San Jerónimo	Bv San Juan
Caseros	Rivadavia
General Paz	Pje. Emilio Huespe
Pje Sivori	Pje. Antun
9 de Julio	Ayacucho
Buenos Aires	Av. Colón
Av Duarte Quirós	Corrientes
Av. Emilio Olmos	Belgrano
General Alvear	

Galerías que se relevaron



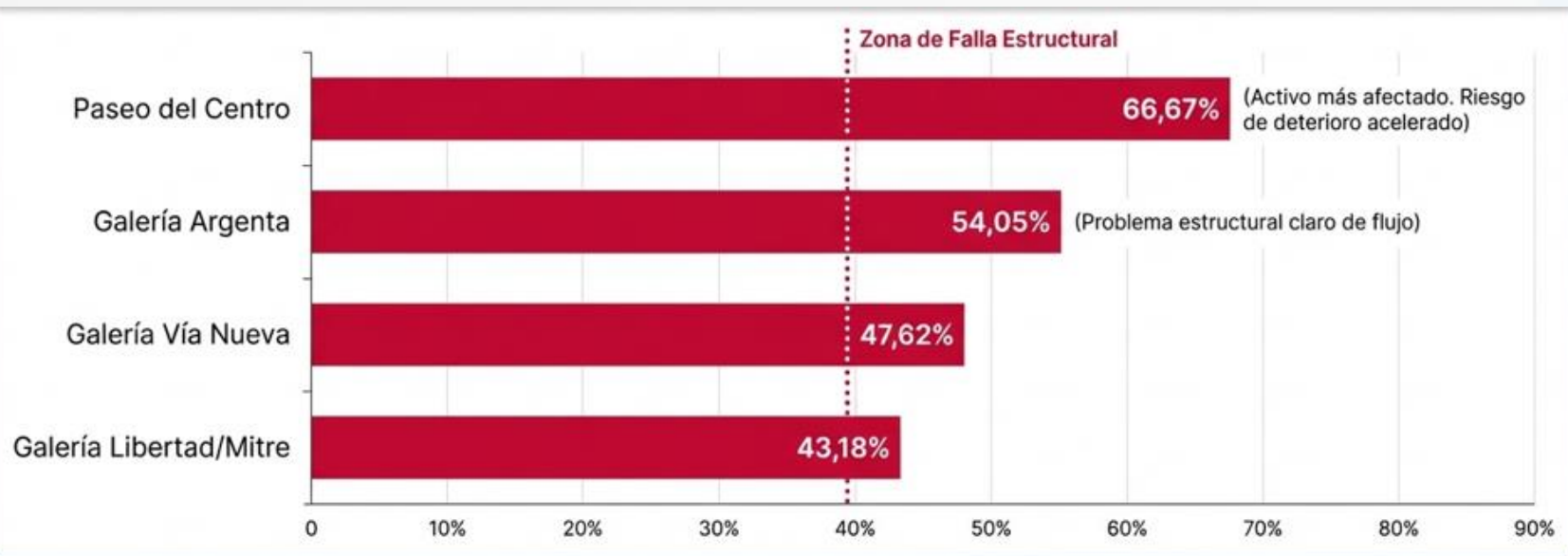
- M Mercado Sud**
Bv. Illia 155
- A Galería Santa Catalina**
Obispo Trejo esq. Pje. Santa Catalina
- B Paseo del Fundador**
27 de Abril 83
- C Galería del Huerto**
Caseros 261
- D Galería Planeta**
Riviera Indarte 51
- E Galería Paseo de la Ciudad**
Deán Funes 250
- F Galería La Merced**
25 de Mayo 147
- G Galería Libertad/Mitre**
9 de Julio 151 / Av. Gral. Paz 30
- H Paseo del Caminante**
Av. Gral. Paz 21
- I Galería London**
Av. Gral. Paz 186
- J Pasaje Central/oriental**
9 de Julio 37-53
- K Galería Nuevo Pasaje Muñoz**
9 de Julio 40
- L Galería Santo Domingo/del Milagro**
Vélez Sarsfield 30
- M Galería Córdoba**
Deán Funes 128
- N Galería San Martín**
San Martín 90

Galerías que se relevaron



- T** **Galería Gran Rex**
Av. Gral. Paz 174
- U** **Galería General Paz**
9 de Julio 162
- V** **Galería Norte**
San Martín 347
- W** **Galería Rex Center Planeta**
Riviera Indarte 163
- X** **Galería Paseo del Sol**
9 de Julio 138
- Y** **Galería Espacial**
Av. Emilio Olmos 51
- Z** **Paseo del Centro**
Deán Funes, 9 de Julio y San Martín
- Z** **Galería Cabildo**
Deán Funes 68
- T** **Galería Córdoba**
Deán Funes 128/136
- B** **Galería del Huerto**
Caseros 261
- Ü** **Galería la Tasca-Paseo las flores**
Deán Funes 163 (zona Paseo de las Flores / Obispo Trejo)
- P** **Galería Jardín**
Emilio Olmos 118
- B** **Galería de las Américas**
Av. Emilio Olmos 20
27 de Abril 83
- T** **Galería Sud**
Bv. Illia 155
- T** **Mercado Sud**
- £** **Galería Argenta**
Caseros 261
- B** **Galería Cabildo**
San Jerónimo 270
- Ü** **Galería la Tasca-Paseo las flores**
Deán Funes 163 (zona Paseo de las Flores / Obispo Trejo)
- P** **Galería Jardín**
Emilio Olmos 118
- B** **Galería de las Américas**
Av. Emilio Olmos 20
27 de Abril 83

Galerías más afectadas de desocupación



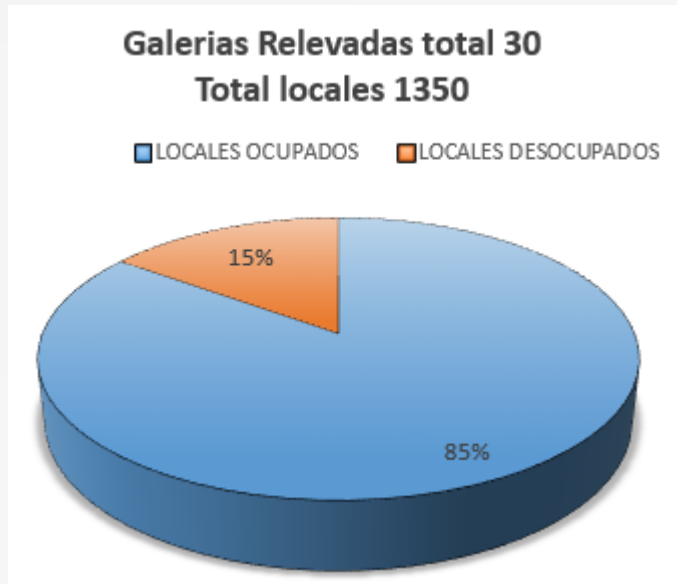
El caso de Galería Norte representa un activo clausurado e improductivo, excluido del cálculo de vacancia operativa.

Ocupación global dentro del área relevada



A nivel agregado, el sistema comercial en su conjunto está sano y sumamente activo. La demanda existe.

Galerías



Calles



El Espectro de Salud Comercial

0% Vacancia

18% Vacancia

66% Vacancia



Ocupación Plena (0%)

Calles: Tucumán (0-100), San Martín (400-500), Itzaingó (300-400).

Galerías: Cabildo, Paseo del Fundador, Cervantes.



Transición (~18%)

Corredores: 9 de Julio (500-600).

Señales de desgaste en ejes consolidados



Riesgo Estructural (>50%)

Calles: Santa Rosa 500-600 (50%).

Galerías: Paseo del Centro (66,67%), Galería Argenta (54,05%).



CCA CONSULTING
FINANZAS, GESTIÓN, PLANIFICACIÓN

CCA CONSULTING
FINANZAS, GESTIÓN, PLANIFICACIÓN

Galerías y calles con más concurrencia de locales



Polos Estratégicos

Las arterias con 0% de vacancia (Tucumán, San Martín) indican una demanda sostenida y un alto atractivo para inversores. Representan el formato exterior validado por el consumidor.

Los Mega-Anclas

Galería Cinerama (Av. Colón 335)

227 Locales Totales

Solo 1,76% de Vacancia



Calle 27 de Abril (200-300)

47 Locales

Solo 6,38% de Vacancia



Key Insight: Éxito basado en ubicación estratégica, alto flujo peatonal ininterrumpido y propuesta comercial validada.

Conclusiones

	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%
ZONA MÁS AFECTADA	% Variación semestral	9,57%
	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%