

# Radiografía Comercial de Nueva Córdoba: Un Mercado Consolidado

Análisis de Vacancia y Oportunidades  
de Inversión (Marzo 2026)

Basado en el informe oficial de CCA Consulting y CPI Córdoba.



CCA CONSULTING  
CONSULTORIA INTEGRAL PARA EMPRESAS



COLEGIO  
PROFESIONAL DE  
INMOBILIARIOS

# 95.6%

## OCUPACIÓN TOTAL EFECTIVA

Cero evidencia de retracción estructural. Una demanda que absorbe sistemáticamente la oferta disponible.

# El Epicentro del Consumo Urbano



**139**  
Cuadras Relevadas

**8**  
Galerías y Paseos

**1,931**  
Locales Comerciales  
Analizados

# Indicadores Globales: Paridad Absoluta



**Calles**  
Vacancia: 4,36%  
Ocupados: 1,602  
Desocupados: 73



**Galerías**  
Vacancia: 4,30%  
Ocupados: 245  
Desocupados: 11

La similitud estadística entre calles y galerías confirma la solidez transversal del barrio.

# La Balanza de Absorción del Mercado

**Demanda / Ocupación (1,847 locales)**

**Oferta / Vacancia (84 locales)**



El tejido económico opera sin signos de sobreoferta. La absorción de locales disponibles es casi inmediata.

# Zonas de Ocupación Plena: Calles (0% Vacancia)

## Ejes Horizontales

- 📏 Estrada (0-300)
- 📏 Montevideo (0-100)
- 📏 San Lorenzo (múltiples tramos)
- 📏 Obispo Oro (0-500)

## Ejes Verticales

- 📏 Independencia
- 📏 Obispo Salguero
- 📏 Blvd. Chacabuco

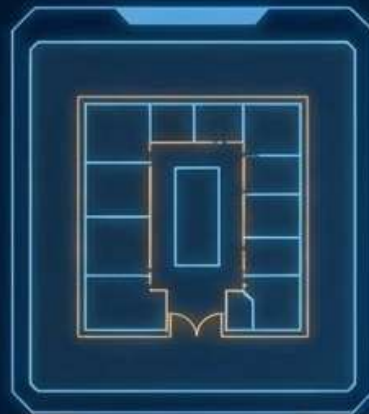
### Insight Box

**Características del Éxito:** Alto flujo peatonal sostenido, mix comercial validado y bajísima rotación de inquilinos. Ejes de alto valor estratégico.

# Zonas de Ocupación Plena: Galerías (0% Vacancia)



Paseo del  
Buen Pastor



Galería  
El Convento



Galería Fuente  
del Ángel









Galería  
Fructuoso Rivera



Galería  
Tierra León

Ecosistemas comerciales cerrados con demanda sostenida y flujo peatonal cautivo garantizado.

# El Espectro del Mercado: Diagnóstico de Zonas

|                                     | <b>Ejes Consolidados</b><br>(Ej: Obispo Oro, El Convento)   | <b>Micro-zonas de Transición</b><br>(Ej: Montevideo 300, San Plácido)  |
|-------------------------------------|---|--|
| <b>Flujo Peatonal</b>               |  Cautivo y constante           |  Variable, dependiente de horarios      |
| <b>Posicionamiento Comercial</b>    |  Mix validado, anclas fuertes |  Oferta fragmentada, menor visibilidad |
| <b>Predictibilidad de Inversión</b> |  Alta (Renta segura)         |  Media (Oportunidad de reconversión)  |

# La Sensibilidad Estadística de la Vacancia

El caso de Montevideo 300-400

28.57% de desocupación. (Suena alarmante).



Representa únicamente 2 locales vacíos sobre un total de 7.

No es una falla sistémica ni una retracción del barrio. Es una sensibilidad matemática por baja base muestral.

# Micro-Zonas de Oportunidad: Intervención Puntual

La vacancia está concentrada, no distribuida.

## Calles Horizontales



Derqui 200-300 (25.00%)



Bld. Illia 500-600 (20.00%)

## Calles Verticales



Av. Alvear 500-600 (22.22%)

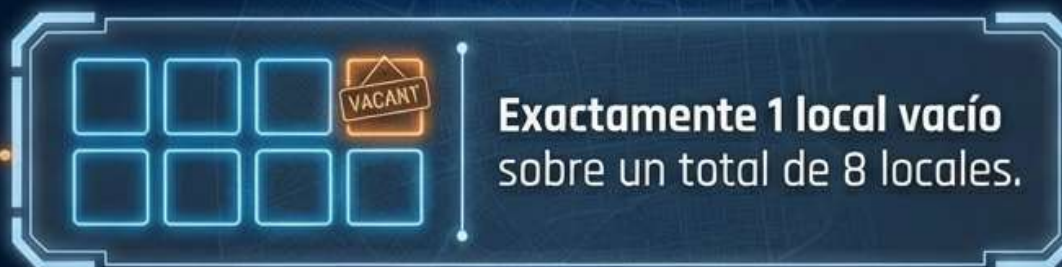


Ituzaingó 400-500 (21.43%)

Estas cuadras presentan oportunidades para **reconversión de espacios, ajustes de precios** o **nuevos desarrollos**, no una debilidad del segmento.

## Análisis de Anomalía: Galería San Plácido

12.50% de Vacancia



Un punto de análisis específico que requiere **ajustes en el tipo de oferta**, dentro de un ecosistema de galerías que por lo demás está casi saturado.

# El Fenómeno Patio Olmos: Contexto de Escala



Este es un nivel de **vacancia esperado, saludable y fisiológico** para un **centro comercial de alta performance**. Dado su volumen total, pequeñas variaciones de locales tienen un impacto porcentual bajo, validando la estabilidad comercial de la zona.

# Síntesis Ejecutiva del Mercado Comercial

## Consolidación

**95.6% de saturación.**  
Nueva Córdoba no presenta signos de **sobreoferta** comercial.

## Naturaleza de la Vacancia

La **desocupación (4.35%)** es reducida, altamente localizada y explicable por sensibilidades estadísticas de baja muestra.

## Perspectiva de Inversión

Las zonas vacantes son **micro-oportunidades de reconversión**, mientras que el núcleo permanece como un polo **altamente previsible y dinámico.**