

INFORME COMPARATIVO DE VACANCIA Y OCUPACIÓN COMERCIAL

Área Nueva Córdoba: Análisis de la
dinámica del mercado y el territorio.

Marzo – Junio – Septiembre 2026

~95%

Ocupación Global Mantenido

El barrio sostiene una altísima resiliencia comercial a pesar de las fluctuaciones.

4.60%

Vacancia Septiembre (Patrón en V)

Tras la baja excepcional de junio (3.03%), el mercado retorna a su línea de base anual de marzo (4.35%).



Dinámica Territorial

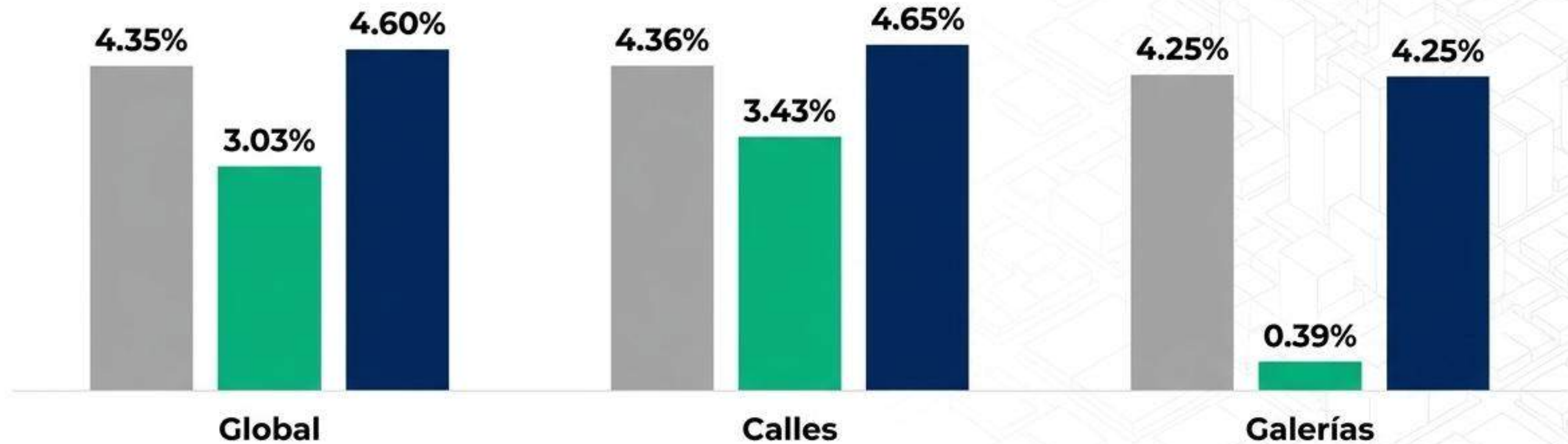
Redistribución micro-territorial: Zonas críticas previas sanaron, dando lugar a nuevos focos muy localizados.

83.7%

Vacancia Activa

Más de 8 de cada 10 locales vacíos están activamente en alquiler. No hay evidencia de abandono estructural.

Un mercado con alta absorción, pero mayor rotación hacia septiembre.



Hallazgo

Septiembre no muestra una tendencia de vaciamiento crónico, sino un retorno a la línea de base histórica de marzo: exacto en galerías y muy cercano en calles.

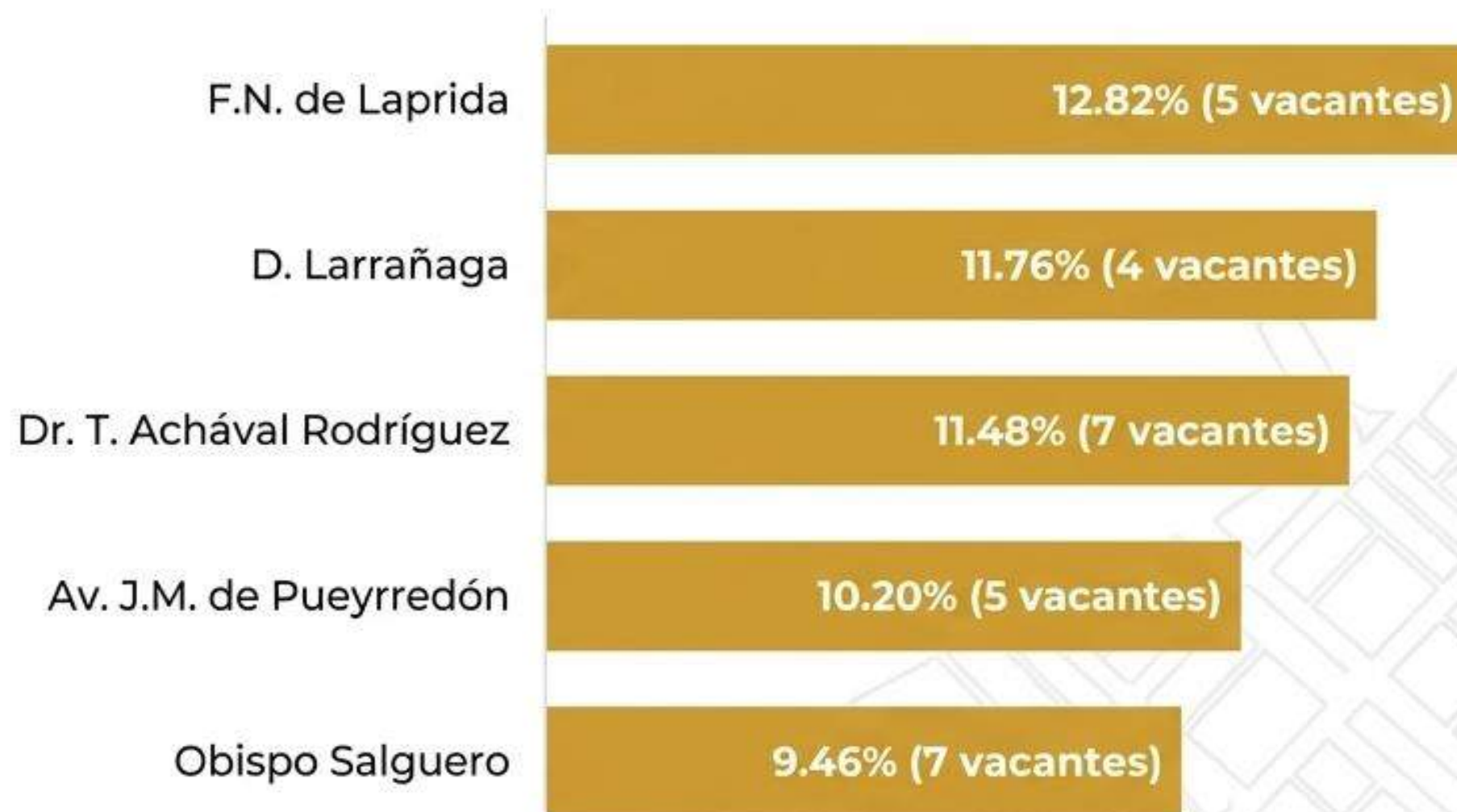
Universo:
1.719 locales

Ocupados:
1.639

Vacantes netos:
80 (+21 vs. Junio)

Calles: Estabilidad de stock con redistribución de vacantes.

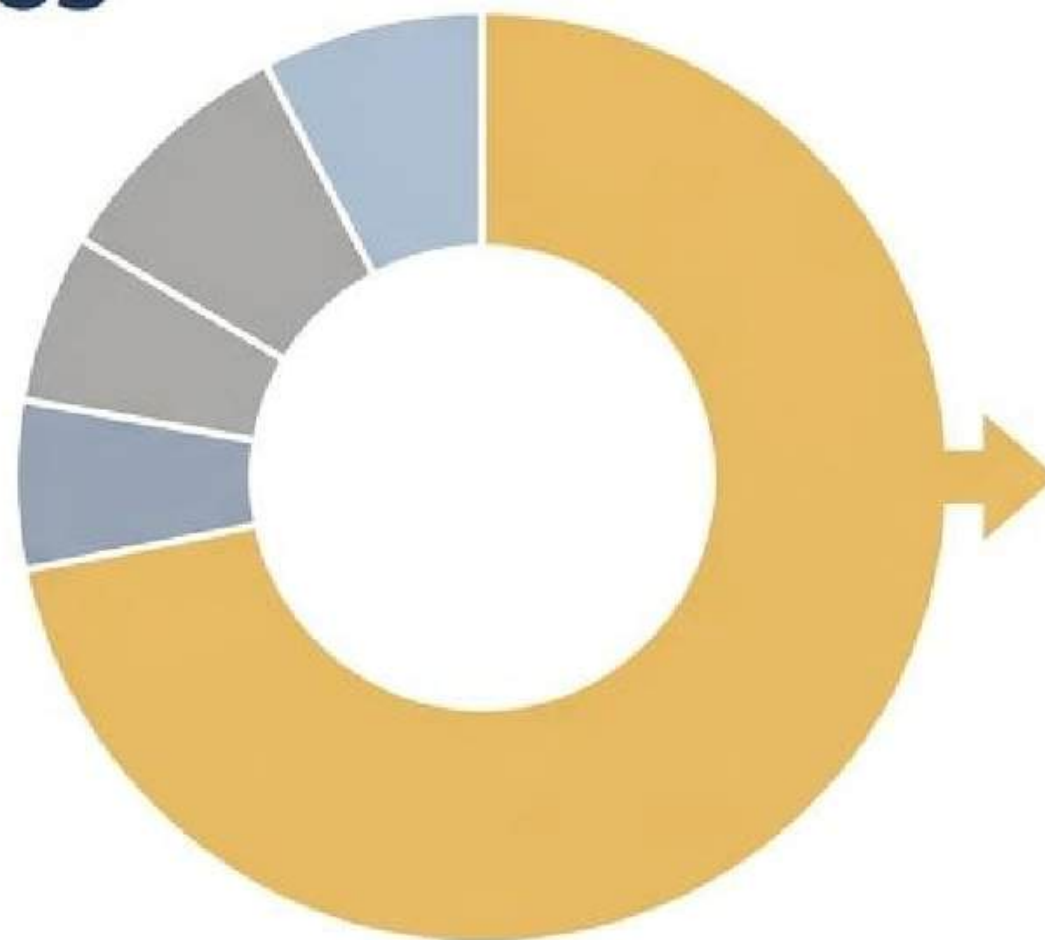
5 calles en alerta



Zonas con 0% vacancia absoluta: Buenos Aires, Bv. San Juan y Tránsito Cáceres de Allende.

Galerías: Alta volatilidad traccionada por “El Efecto Patio Olmos”

Nota Metodológica:
Galería Fuente del Ángel marca una alerta del 25.00%, pero su base es de apenas 8 locales (2 vacantes).

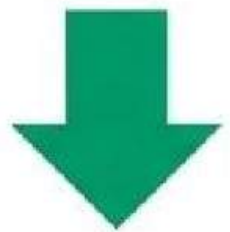


De los **11 locales vacantes** totales en galerías, **8 pertenecen a Patio Olmos Shopping** (72.7% de la vacancia del segmento).

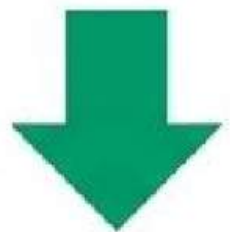
✓ **El Dato Positivo:** 6 de las 9 galerías tienen ocupación plena (100%). Se incorpora Paseo Caribú al mercado con 0 vacantes. (Paseo Colonial, San Plácido, Buen Pastor, El Convento, Tierra León).

La vacancia no se expande, se desplaza: Análisis Micro-Territorial

Zonas que sanaron (Absorción)



Independencia: -6 vacantes
(Mejora Fuerte)



Buenos Aires: -5 vacantes
(Ahora en Vacancia Cero)



Rondeau: -2 vacantes
(Mejora en tramos específicos)

Zonas que exigen atención



F.N. de Laprida: +5 vacantes
(Nuevo foco principal)



Obispo Salguero: +4 vacantes
(Deterioro)



D. Larrañaga: +3 vacantes
(Deterioro)

Síntesis: El mercado inmobiliario no enfrenta un vaciamiento sistémico, sino una **rotación asimétrica** de focos calientes.

Focos Críticos: La gestión debe enfocarse en la cuadra, no en la avenida.

Laprida 100-200: 50.0% (4 vacantes sobre 8 locales)



Achával Rodríguez 300-400: 33.3% (2 vacantes)



Vélez Sarsfield 500-600: 33.3% (2 vacantes)

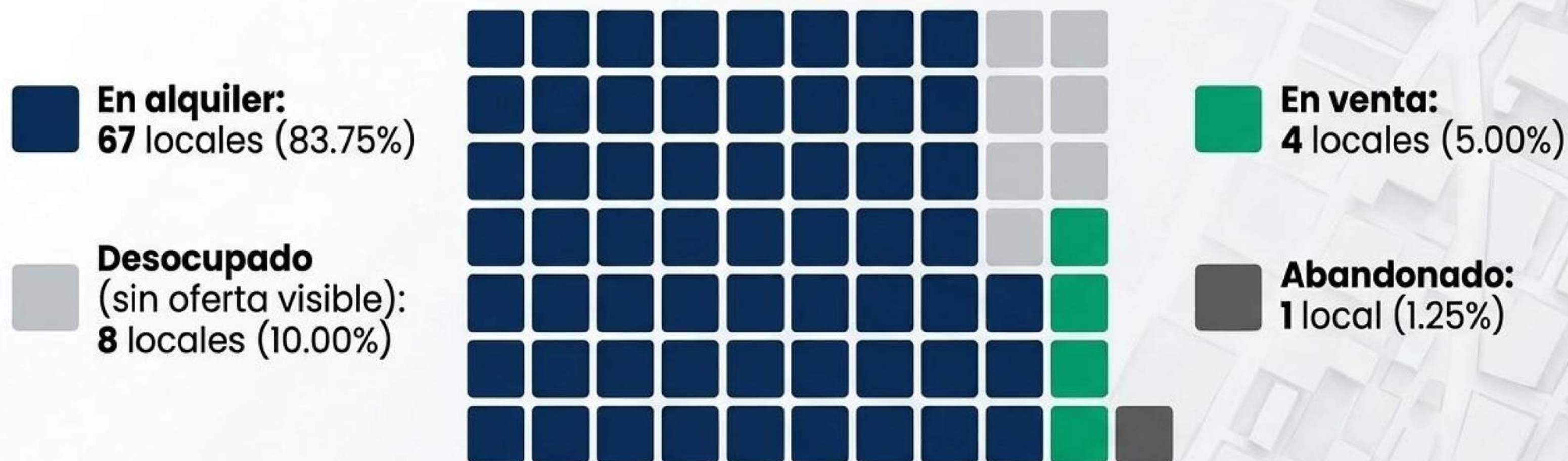


Rondeau 200-300: 29.4% (5 vacantes sobre 17)



La lectura del promedio general del barrio (4.6%) diluye y esconde estos micro-focos de alta tensión comercial. Aquí es donde debe dirigir la atención la gestión del corredor.

Evidencia Cualitativa: Más del 80% de la vacancia es puramente transaccional.



Insight: La abrumadora mayoría del stock vacío cuenta con **cartelería y oferta** activa. La evidencia visual descarta categóricamente un proceso de **deterioro físico o abandono estructural** en Nueva Córdoba.

Conclusiones Estratégicas y Visión Institucional



1. La miopía del promedio barrial

Evitar las generalizaciones. Las decisiones de inversión y gestión deben guiarse por el comportamiento micro-territorial (la cuadra), ya que los focos de alerta son altamente dinámicos y cambian en 90 días.



2. Diferenciar rotación de persistencia

El relevamiento de diciembre será clave para separar la vacancia transitoria (los 67 locales hoy en alquiler) de las zonas con desocupación estructural. No alarmarse por altas tasas en galerías pequeñas sin ver el volumen absoluto.



3. Un mercado sano y resiliente

A pesar de las variaciones trimestrales y el “efecto V”, mantener un piso superior al 95% de ocupación confirma que Nueva Córdoba sigue siendo un polo comercial de altísima absorción.