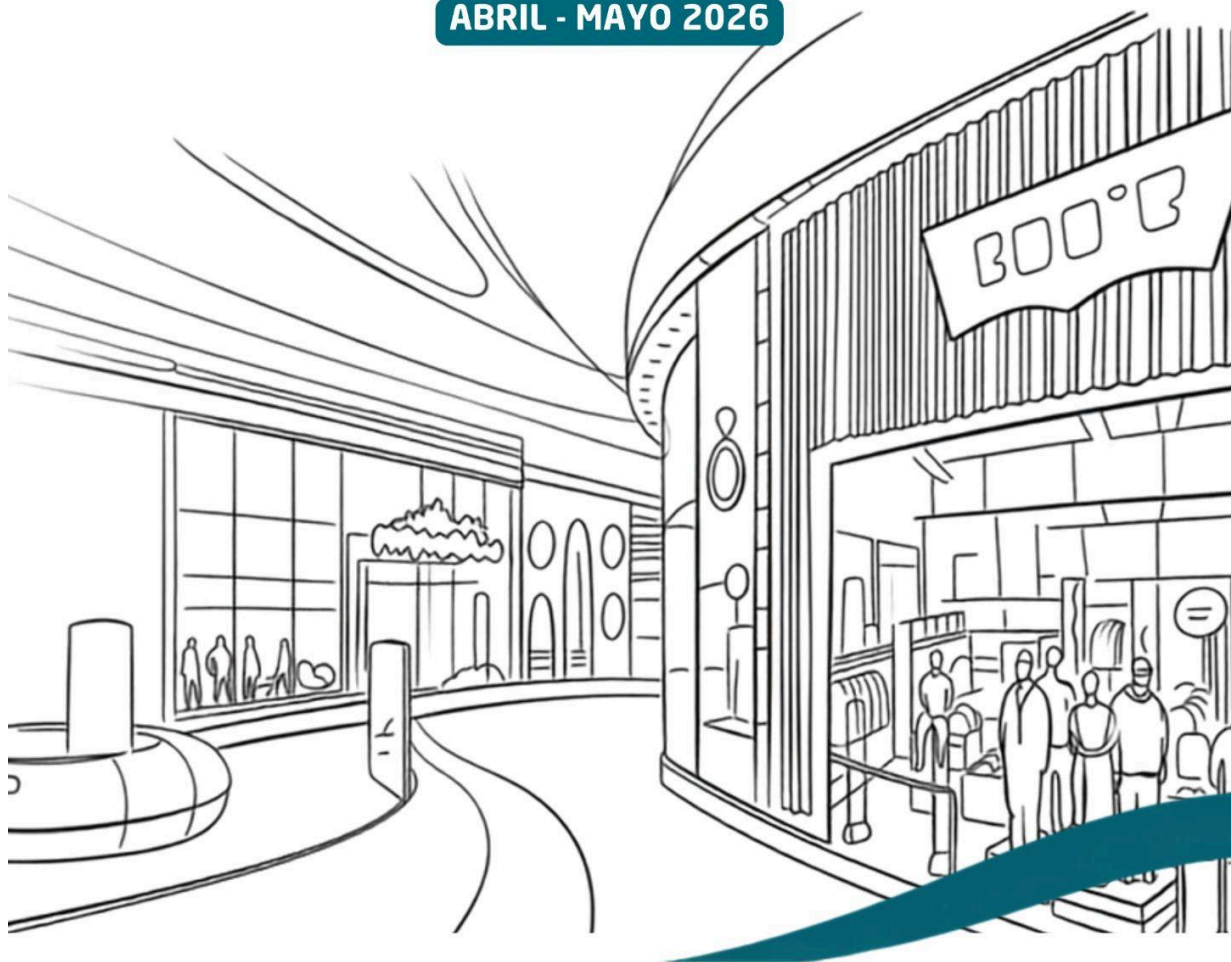


ÍNDICE DE OCUPACIÓN COMERCIAL

"PRIMER INFORME"

COMPARADO CON LA ESTRUCTURA COMERCIAL-INMOBILIARIA
EN LA CIUDAD DE VILLA MARÍA

ABRIL - MAYO 2026



Plataforma para el Desarrollo Productivo Territorial

Instituto Académico
Pedagógico de Ciencias
Sociales



Universidad
Nacional
Villa María

Instituto Académico Pedagógico de Ciencias Sociales - IAPCS

Secretaría de Vinculación

Plataforma para el Desarrollo Productivo Territorial - PRODET

Autoridades:

Decano: Mter. Gabriel Suárez Fossaceca
Sec. de Vinculación: Mgter. Carina Lapasini
Coordinador Prodet: Lic. Guido Gasparrini

Coordinadora del trabajo:

Cra. Lilia Bergesio

Equipo de trabajo:

Lic. Francisco José Audisio
Estudiante Abril Bouvier

1. Resumen Ejecutivo

El presente informe técnico tiene como propósito examinar la dinámica de la vacancia y los niveles de ocupación en el mercado de locales comerciales en la ciudad de Villa María, Córdoba durante el bimestre abril-mayo de 2026 y comparar los resultados preliminares con otros relevamientos de características similares en ciudades intermedias y grandes de la región centro argentino.

Este análisis se sustenta en el procesamiento de indicadores críticos relevados a través de un censo realizado por el equipo del Instituto de Ciencias Sociales de la UNVM, en las otras ciudades que se comparan se obtuvieron los datos a través de la Cámara Argentina de Comercio y Servicios (CAC), la Unión del Comercio, la Industria y la Producción de Mar del Plata (UCIP) a través de su Departamento de Estudios Sociales y Económicos (DESE), y el monitoreo de ventas minoristas de la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME).

El enfoque de este censo está demarcado por el estudio de las dinámicas de consumo, preferencias en los consumidores, la economía urbana y la reconfiguración de los modelos de negocio, y realizar análisis que permitan obtener una simple y dinámico marco de referencia en la ciudad de Villa María de cómo impactan en el stock comercial ocioso y en la elasticidad de la demanda inmobiliaria.

1.1. Cuadro Comparativo de Indicadores (Resumen)

Ciudad	Fuente/ Organismo	Período	Índice de Ocupación	Tasa de Vacancia	Total Locales Relevados
Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)	CAC (Cámara Arg. Comercio)	Mar-Abr 2026	90,0%	10,0%	No especifica
Mar del Plata	UCIP - DESE	Abr-May 2026	92,2%	7,8%	2.442
Rosario	IIE-UNR / COCIR	Dic 2025	89,3%	10,7%	9.700
Santa Fe	Dies - Centro Comercial SF	Abr-May 2026 (22° Relev.)	86,8%	13,2%	7.106
Río Cuarto (Córdoba)	CECIS	Feb 2026	88,26%	11,74%	2.128
Villa María (Córdoba)	Relevamiento propio	Abril y mayo 2026	89.96%	10,04%	837

2. Marco Metodológico e Introductorio

El presente informe técnico adopta el enfoque de la economía urbana para evaluar cómo la contracción del consumo y la reconfiguración de los modelos de negocio impactan en el stock comercial ocioso y en la elasticidad de la demanda inmobiliaria. El análisis se sustenta en el procesamiento de indicadores provistos por organismos de referencia de cada ciudad.

2.1. Fuentes Primarias

- Cámara Argentina de Comercio y Servicios (CAC): relevamiento bimestral de corredores comerciales de CABA.
- Unión del Comercio, la Industria y la Producción de Mar del Plata (UCIP) – Departamento de Estudios Sociales y Económicos (DESE): censo de locales en los corredores de Mar del Plata.

- Instituto de Investigaciones Económicas (IIE-UNR) y Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe – Sede Rosario (COCIR): relevamiento semestral de Rosario (11.º edición, diciembre 2025).
- Departamento de Investigaciones Económicas y Sociales (DIES) del Centro Comercial de Santa Fe: 22.º Relevamiento (abril-mayo 2026).
- Centro Empresario CECIS – Departamento de Estadísticas: Panorama de Desocupación de Locales Comerciales de Río Cuarto, febrero 2026.
- Relevamiento (Villa María): datos preliminares recabados por IAPCS UNVM durante los meses de abril y mayo.

2.2. Fuentes Secundarias y Contextuales

Informe mensual de ventas minoristas pymes de la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME).

2.3. Definición de Variables

Se utilizan tres indicadores principales: el Índice de Ocupación Comercial (proporción de locales activos sobre el total relevado), la tasa de vacancia (proporción de locales vacíos, en alquiler o en venta sobre el total) y para el caso en particular de Villa María se adiciona conocer los rubros minoristas que mayor porcentaje componen al universo observado del relevamiento.

3. Ciudad de Villa María (Córdoba) – Relevamiento Propio

Villa María es la tercera ciudad en población de la provincia de Córdoba y constituye un nodo comercial regional de importancia creciente en el corredor productivo del interior argentino. Su estructura comercial, vinculada al sector agropecuario, la industria láctea y los servicios educativos (sede universitaria), le confiere características particulares que justifican su inclusión en este análisis comparativo regional.

Los datos obtenidos para la ciudad de Villa María provienen de un relevamiento de campo realizado por el equipo del IAPCS de la UNVM, siguiendo una metodología equivalente a la de los organismos de referencia citados (conteo sistemático de locales activos y vacíos en los principales corredores comerciales del macrocentro y ejes barriales).

3.1. Metodología del Relevamiento Propio

1. Delimitación Geográfica: a fines prácticos, se estableció un polígono espacial delimitado por calles y avenidas, las cuales para este caso en particular se establecieron en las calles San Juan, Chile-Carlos Pellegrini, Tucuman y Leandro N. Alem- Hipólito Irigoyen, formando un polígono de un total de 27 manzanas con capacidad de albergar locales y una manzana destinada a parque urbano (“Plaza Centenario”).
2. Período Relevado: Durante los meses de abril y mayo de 2026 se llevó adelante el relevamiento, y se realizará de manera trimestral, para ver la evolución del índice.
3. Criterios de clasificación:
 - a. N° de Manzana y lote (de acuerdo a la división catastral datos IDECOR 2025)
 - b. Ubicación del local (Calle principal)
 - c. Estado de Ocupación del Inmueble
 - i. Ocupado
 - ii. vacante sin oferta
 - iii. Vacante con oferta
 - iv. En obra / refacción
 - d. Destino del Inmueble
 - i. Rubro del Comercio Minorista
4. Universo total de locales relevados: 837 (ochocientos treinta y siete) locales comerciales.
5. Instrumentos de recolección de datos: Encuesta propia y observación directa no participantes cerrada.

Dos encuestadores relevaron el área geográfica delimitada, reconociendo aquellas parcelas con destino comercial, distinguiendo de las ocupadas, con sus fines comerciales de aquellas que no estaban ocupadas de manera presencial (in situ).

3.2. Resultados Generales

En este apartado se analiza los resultados generales basados en el caso de este estudio sobre la Ciudad de Villa María en el que se relevaron un total de 837 locales con destino comercial.

Sobre el universo analizado existen 753 locales comerciales ocupados, representando un 89.96% en cuanto a locales con la categoría de “vacante sin oferta” suman un total de 48 unidades representando un 5.73%, en cuanto a la categoría de “vacante con oferta” son 27 representando un 3.23% y aquellos en “en obra o refacción” 9 con un 1,08% sobre el total.

Representando un 89.96% de locales comerciales activos y sumando las tres categorías siguientes con un total de 10,04% locales no ocupados.

Sobre esos 753 locales comerciales ocupados, podemos disgregar la información con el destino propio del inmueble, constatando que la categoría “comercio minorista” suma un total de 507 locales representando el 67.33% del total de locales ocupados (dos comercios sobre tres están destinados a este fin) La distribución entre las demás categorías, servicios profesionales, gastronomía/alimentación, servicio al consumidor, institución financiera, entidades públicas/educativas y otros destinos se muestran en la tabla a continuación:

Rubro Destino del Inmueble	Frecuencia	Porcentaje
Comercio Minorista	507	67.33%
Servicios Profesionales	82	10.89%
Gastronomía / Alimentación	64	8.50%
Servicio al Consumidor	55	7.30%
Institución Financiera	25	3.32%
Otro destino	11	1.46%
Entidades públicas/educativas	9	1.20%

Si analizamos concretamente lo que corresponde a destino de “comercio minorista” (507 locales), y se considera como el 100% de los casos, se observa que el rubro “Indumentaria y Calzado” concentra 243 locales (47.93%). Le siguen “Electrónica/Tecnología/Celulares” con 44 locales (8.68%) y “Kiosco/Almacén/Despensa” con 38 comercios (7.50%). Las 14 categorías restantes representan 182 locales y el 35.90% de los comercios minoristas. Su distribución se presenta en la siguiente tabla:

Sub-rubro de Comercio Minorista	Frecuencia	Porcentaje
Regalería / Artesanías / Souvenirs	26	5.13%
Accesorios y Joyería	21	4.14%
Farmacia / Perfumería / Cosmética	20	3.94%
Óptica / Ortopedia / Insumos Médicos	20	3.94%
Artículos del Hogar y Bazar	19	3.75%
Librería / Papelería / Juguetería / Fotografía	17	3.35%
Textiles y Mercería	15	2.96%
Automotor / Repuestos / Accesorios	12	2.37%
Mueblería / Decoración / Iluminación	10	1.97%
Ferretería / Pinturería / Materiales	8	1.58%
Deportes / Camping / Outdoor	7	1.38%
Otro comercio minorista	3	0.59%
Mascotas / Veterinaria / Pet Shop	2	0.39%
Supermercado	2	0.39%

En cuanto al rubro “servicios profesionales”, que es el segundo en importancia y considerándolo como el 100%, de los 82 locales relevados 29 corresponden al subrubro inmobiliarias/desarrolladores (35.37%), le siguen consultorios médicos con 11 locales (13.41%), estudios de abogados con 8 (9.76%), laboratorios de análisis químicos con 8 locales (9.76%) y consultorios odontológicos con 7 (8.54%). Las 10 categorías de sub rubros siguientes concentran los 19 locales restantes (23.17%), como se muestra en la siguientes tabla:

Sub-rubro de Servicios Profesionales	Frecuencia	Porcentaje
Seguros	6	7.32%
Colegio profesional / Asociación gremial	5	6.10%
Consignatario	1	1.22%
Consultoría	1	1.22%
Escribanía	1	1.22%
Estudio Contable	1	1.22%
Estudio de arquitectura	1	1.22%
Otros	1	1.22%
Registro automotor	1	1.22%
Transporte	1	1.22%

4. Análisis por Corredor Comercial.

En este apartado se presentan los principales corredores comerciales dentro de la delimitación geográfica establecida. De acuerdo a los datos totales obtenidos (837 locales) en este relevamiento hay tres calles y tres corredores principales¹ que abarcan un total de 618 unidades, representando un 73,83% de la totalidad.

- Calles:
 - Calle Corrientes: 91 locales
 - Calle Buenos Aires: 74 locales
 - Calle Catamarca: 62 locales
- Corredores:
 - Calles San Martín y Gral. Paz: 141 locales
 - Calles 9 de julio y José Ingenieros: 111 locales
 - Calles 25 de mayo y L. De la torre: 82 locales

¹ La calle Buenos Aires divide la numeración y nomenclatura de las calles, por este motivo se toman como corredores comerciales a las calles que mantienen su trayectoria a través de dicha calle.

Teniendo en cuenta estos datos, es necesario conocer cuales son aquellas calles y corredores principales donde existe un mayor porcentaje de vacancia por sobre los ocupados.

- Calles:
 - Calle Corrientes: 13 locales no ocupados - 14.3% de vacancia
 - Calle Buenos Aires: 5 locales no ocupados - 6.8% de vacancia
 - Calle Catamarca: 3 locales no ocupados - 4.8% de vacancia
- Corredores:
 - Calles San Martín y Gral. Paz: 18 locales no ocupados - 12.8% de vacancia
 - Calles 9 de julio y José Ingenieros: 10 locales no ocupados - 9% de vacancia
 - Calles 25 de mayo y L. De la torre: 7 locales no ocupados - 8.5% de vacancia

La calle “Corrientes” se presenta como aquella con un mayor porcentaje de locales comerciales “no ocupados”, con un 14.3% seguida del corredor San Martín y Gral. Paz con un 12.8%, superando la vacancia media del polígono relevado que es del 10%; luego, las demás calles y corredores se encuentran por debajo de la media general mencionada con valores que oscilan entre el 4-7% en las calles principales y valores del 8-9.5% para los corredores.

En el siguiente mapa² se observa la geolocalización de los locales que no se encuentran ocupados (ya sea con la categoría “vacante con oferta”, “vacante sin oferta” y “en obra / refacción”):



² Mapa extraído de la base de datos realizada a través de la plataforma “KoboToolBox” con fecha del 26 de mayo de 2026, que muestra los locales comerciales vacantes.

El dato más significativo que emerge de este apartado es la concentración geográfica de la vacancia: la calle Corrientes y el corredor San Martín-Gral. Paz, tomados en conjunto se obtiene presenta 31 locales de los 84 “no ocupados” representando un 36.9% de toda la vacancia registrada. La concentración de la vacancia en estos dos ejes específicos sugiere que el fenómeno de desocupación no responde únicamente a condiciones macroeconómicas generales, y se sugiere analizar en un trabajo posterior a que otros factores corresponden.

5. Contexto Macroeconómico e Hipótesis sobre los Factores Determinantes de la Vacancia

La vacancia comercial en el período analizado puede responder o estar vinculada a cuatro causas principales detectadas de desestabilización que operan simultáneamente sobre el tejido empresarial minorista de las ciudades del interior argentino.

5.1. Contracción del Consumo Minorista

El informe de ventas pymes de la CAME correspondiente a abril 2026 certifica una caída del 3,2% interanual, con un acumulado negativo del 3,5% en el primer cuatrimestre del año. Esta merma erosiona directamente la capacidad de los comerciantes para sostener los cánones locativos.

La polarización sectorial es marcada: el rubro Bazar y decoración acumula una baja del 12,3%, mientras que Perfumería retrocede un 7,2%. En el extremo opuesto, el sector Farmacia registra un alza del 6,1%, evidenciando la concentración del gasto en bienes de necesidad básica inelásticos.

5.2. Expulsión por Costos Operativos

El encarecimiento de los contratos de alquiler actúa como el principal catalizador para la migración hacia modelos de venta exclusivamente online. En CABA, los locales en alquiler comercial sufrieron un alza interanual del 102,2% en el bimestre marzo-abril de 2026, lo que reduce significativamente la demanda de superficies físicas y presiona al alza la tasa de vacancia.

En Santa Fe, el referente del sector Carlos Arese (Centro Comercial) señala que el monto de los alquileres “debe ser la variable más importante a la hora de la desocupación”. A este factor se suma que el 65,4% de los comerciantes santafesinos son inquilinos de su local, lo que los expone directamente a la volatilidad del mercado locativo.

5.3. Digitalización y Cambio de Paradigma Comercial

El cierre de locales físicos no implica necesariamente el cese de la actividad, sino su migración al canal digital. Esta tendencia estructural se profundizó desde la

pos-pandemia y ha generado un stock ocioso "estructural" en los corredores de menor tráfico peatonal, especialmente en los microcentros que perdieron captación de público por el trabajo remoto y los cambios de hábitos de consumo.

5.4. Impacto de la Canasta Básica en el Interior

En ciudades como Río Cuarto, la Canasta Básica Alimentaria alcanzó los \$295.467,19 al cierre de marzo de 2026, con un incremento mensual del 4,87%. Este encarecimiento de bienes básicos fuerza una reasignación del ingreso familiar, donde el gasto discrecional en comercios de calle es el primer rubro afectado por la contracción.

6. Análisis Comparativo y Patrones Regionales

6.1. El Fenómeno de los Microcentros: Dualismo Urbano

El contraste entre los núcleos históricos de las ciudades analizadas permite diagnosticar dos modelos de configuración urbana ante la crisis:

- Riesgo por concentración en Rosario: con el 77% de la oferta comercial total concentrada en su área central, enfrenta un riesgo sistémico. La vacancia del 12,9% en el Microcentro no es solo un dato inmobiliario sino un indicador de degradación del núcleo urbano dominante.
- Efecto buffer en Río Cuarto: la estructura más descentralizada de su comercio (centro $\approx$ 58% del total) permite que la robustez del Microcentro (5,23% de vacancia) actúe como polo de resistencia, aunque no logra mitigar el deterioro periférico donde algunos sectores superan el 18%.
- CABA – el caso extremo del Microcentro: con una vacancia del 34,5% en el corredor del Microcentro porteño, la transformación del trabajo hacia modelos híbridos o remotos ha vaciado los corredores de alta densidad de oficinas, generando el indicador más crítico del panel.

6.2. La Ventaja de los Formatos Cerrados

En todos los nodos analizados se observa una preferencia sistemática por los formatos de comercio protegido:

- Shoppings en Rosario: 6,6% de vacancia frente al 10,7% general.
- Galerías en Rosario: 8,3% vs. 12,9% en el Microcentro.
- Galerías en Río Cuarto: 7,32% vs. 9,03% en locales de calle (en el área central).

Este patrón sugiere que los locatarios valoran la seguridad, los servicios compartidos y el tráfico cautivo que ofrecen los formatos cerrados, especialmente en contextos de retracción del consumo.

6.3. Ranking de Vacancia y Señales de Alerta

Ordenando las ciudades por tasa de vacancia general, de mayor a menor presión:

- Santa Fe: 13,2% – señal de alerta alta, con corredores críticos al 26,8%.
- Río Cuarto: 11,74% – presión periférica severa (Sector Este: 18,71%); núcleo sólido.
- Rosario: 10,7% – en recuperación gradual desde 2023; tensión en el Microcentro.
- CABA: ~10% general / 34,5% en el Microcentro – alta polarización interna.
- Villa María: 10,04%.
- Mar del Plata: 7,8% – mejor performance del panel.

7. Fuentes y Bibliografía

Las siguientes fuentes fueron consultadas para la elaboración del presente informe. Se citan siguiendo un formato adaptado a las normas APA 7.^a edición para documentos técnicos e institucionales:

- Cámara Argentina de Comercio y Servicios (CAC). (2026). Relevamiento bimestral de locales comerciales vacíos – Bimestre marzo-abril 2026. Ciudad de Buenos Aires. Disponible en: <https://www.infobae.com/economia/2026/05/18/aumento-30-la-cantidad-de-locales-en-alquiler-y-venta-en-la-ciudad-de-buenos-aires/>
- Unión del Comercio, la Industria y la Producción (UCIP) – DESE Mar del Plata. (2026). Censo de locales comerciales – Corredores de Mar del Plata. Mar del Plata.
- Centro Empresario CECIS – Departamento de Estadísticas. (2026). Panorama de Desocupación de Locales Comerciales – Febrero 2026. Río Cuarto. Adjunto en PDF (INFORME _LOCALES febrero 2026.pdf)
- Instituto de Investigaciones Económicas (IIE-UNR) y Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe – Sede Rosario (COCIR). (2025). 11.º Relevamiento semestral de Ocupación y Vacancia de Locales Comerciales – Rosario. Diciembre 2025. Rosario. Disponible en: <https://www.cocir.org.ar/?m=novedadesdetalle&id=929>
- Observatorio del Centro Comercial de Santa Fe – DIES. (2026). 22.º Relevamiento de Locales Comerciales – Abril-Mayo 2026. Santa Fe. Disponible en: <https://www.radioeme.com/2026/05/crece-la-cantidad-de-locales-vacios-en-santa-fe-el-relevamiento-marco-940-desocupados-en-la-ciudad/>
- Observatorio del Centro Comercial de Santa Fe – DIES. (2026). Santa Fe comercial: qué calles concentran más locales vacíos y cuál sorprende con ocupación total. Santa Fe. Disponible en: <https://www.airedesantafe.com.ar/economia/santa-fe-comercial-que-calles-concentran-mas-locales-vacios-y-cual-sorprende-ocupacion-total-n656372>
- LT9 – La Nueva Nueve. (2026). Después de dos años sube la cantidad de locales comerciales desocupados. Santa Fe. Disponible en: <https://www.lt9.com.ar/despues-de-dos-anos-sube-la-cantidad-de-locales-comerciales-desocupados/>
- Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME). (2026). Informe de ventas minoristas pymes – Abril 2026. Buenos Aires.

- Infobae. (2026). Aumentó 30% la cantidad de locales en alquiler y venta en la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires. Disponible en: <https://www.infobae.com/economia/2026/05/18/aumento-30-la-cantidad-de-locales-en-alquiler-y-venta-en-la-ciudad-de-buenos-aires/>

Nota: todos los relevamientos institucionales fueron contrastados con fuentes periodísticas especializadas para verificar su consistencia. Las URLs corresponden a las versiones en línea de los informes y sus coberturas mediáticas, vigentes a la fecha de cierre del presente informe (mayo de 2026).

9. Glosario de Términos

- **Índice de Ocupación Comercial:** Proporción de locales comerciales activos (con actividad) sobre el total del universo relevado en un período y área geográfica determinados. Se expresa en porcentaje.
- **Tasa de Vacancia:** Proporción de locales vacíos, en alquiler o en venta sobre el total relevado. Es complementaria al Índice de Ocupación ($\text{Vacancia} = 100\% - \text{Ocupación}$).
- **Centro Comercial a Cielo Abierto (CCCA):** Corredor comercial ubicado en vía pública, sin estructura techada común, con actividad minorista concentrada en una o pocas arterias barriales.
- **Stock comercial ocioso:** Conjunto de locales inactivos (vacíos, en oferta o en proceso de reforma) que no generan actividad económica en un momento dado.
- **Corredor comercial:** Arteria o conjunto de arterias urbanas con concentración de establecimientos comerciales y servicios, con flujo peatonal significativo.
- **Microcentro:** Núcleo histórico central de una ciudad, generalmente con mayor densidad de locales comerciales y de oficinas, alta concentración de servicios y mayor tránsito peatonal.