



Relevamiento de Locales Vacíos Resultados julio de 2018¹

Resultados principales

- Se identificaron **432 Locales Vacíos**, de los cuales 32 corresponden a Centros Comerciales y 165 a Galerías.
- La Zona 6 contiene la mayor cantidad de Locales Vacíos, 89, a los que deben sumarse los 18 locales del Mercado Municipal, totalizando 107 Locales Vacíos. Lo siguen las Zonas 1 y 7 con 64 y 52 locales vacíos respectivamente. Las 3 corresponden a la zona Sur.
- Las Zonas 8 (19 locales) y 9 (18), son las de menor concentración de Locales Vacíos. Corresponden a la zona Norte del micro/macrocentro salteño.
- Del total de locales vacíos, **19** se encuentran **abandonados**, no disponibles para alquiler. **12** se encuentran **en remodelación** para acondicionarse a futuros inquilinos. **7** corresponden a **consultorios u oficinas**. **4** corresponden a **Liquidaciones por Cierre**. A estos deben sumarse **16 locales vacíos nuevos**, por la apertura de la Galería Paseo Alberdi, correspondiente a la zona 7 manzana 5.
- **Respecto al último Relevamiento de Locales Vacíos, la cantidad de estos ha aumentado un 18,6%².**

Tablas

I. Locales vacíos por zona y manzana – Densidad (ver mapa Anexo)

Locales Vacíos Zona	Manzana								Única	Total Zona
	1	2	3	4	5	6	7	8		
1	4	5	40	4		7	4			64
2	4	4	3	21		3	5	3		43
3	6	1	6	2	14	1	1	5		36
4	4	3	7	5	1	1	1	7		29
5	5	1	6	8	5	8	6	11		50
6	3	8	40	4	2	9	12	11		89
7		1	4	6	28	7	4	2		52
8	2	5	1	2	4	2	2	1		19
9	3	1	6	2	1	2	1	2		18
Centro Comercial									32	32
Total general										432

¹ Los resultados corresponden al relevamiento realizado la segunda quincena de julio de 2018, en 72 manzanas del micro/macrocentro salteño, en el área circundada por las calles Vicente López/Catamarca – Mendoza – Jujuy/Av. Sarmiento – Leguizamón; y en 4 Centros Comerciales de interés: Alto NOA Shopping, Portal Salta, Paseo del Híper Libertad y Mercado San Miguel (este se ubica en la zona 6, manzana 2 pero se incluye en el relevamiento especial de Centros Comerciales por su extensión).

² Relevamiento realizado en mayo de 2018, 366 locales vacíos. Para la comparación se omitieron los locales vacíos de Galería Mitre (no relevada en mayo) y Paseo Alberdi (nuevo establecimiento).



II. Locales vacíos en Centros Comerciales

Centro Comercial	Locales Vacíos
Mercado Municipal San Miguel	18
Paseo Libertad	8
Portal Salta	4
Shopping Alto Noa	2
Total general	32

III. Locales vacíos con características especiales

Local Especial	Locales Vacíos
Abandonado	19
Nuevo	16
Remodelación	12
Consultorio/Oficina	7
Liquidación x cierre	4
Total general	58

IV. Locales vacíos en Galerías

Galería	Locales Vacíos	Galería	Locales Vacíos
Los mil negocios	37	Paseo Florida	3
Mona Lisa	19	Paseo Familia	2
Paseo Alberdi	16	Center Shop	1
Paseo San Cayetano	15	Centro Comercial del Norte	1
Galería Buenos Aires	12	Galería Continental	1
Salta Shopping	12	Galería La Linda	1
Galería Mitre	8	Galería Marco Polo	1
El Quijote	5	Galería Margalef	1
Galería San Cayetano	5	Galería Portal del Sol	1
Paseo Ituzaingó	5	Galería Urquiza	1
Galería el Palacio	4	Galería Vía Nuova	1
Galería Terranova	4	Artesanías Tilcara	0
Free Shop	3	Feria Regional Salteña	0
Galería Augusto	3	Galería Hollywood	0
Galería Paseo del Sol	3	Mirador del Tineo	0



Anexo I – Variaciones respecto al relevamiento anterior

Variaciones por zona - Julio vs mayo de 2018³

Zona	jul-18	may-18	Diferencia	Variación
1	64	47	17	36,2%
2	43	45	-2	-4,4%
3	28	18	10	55,6%
4	29	28	1	3,6%
5	50	33	17	51,5%
6	89	71	18	25,4%
7	36	31	5	16,1%
8	19	18	1	5,6%
9	18	20	-2	-10,0%
Centro Comercial	32	33	-1	-3,0%
Totales	408	344	64	18,6%

Se observa que en este segundo relevamiento hubo un incremento de 64 locales vacíos, lo que representa un aumento del 18.6% respecto al bimestre anterior.

Diferencias entre zonas y manzanas - Julio vs mayo de 2018

Zona	Manzana								Única	Total Zona
	1	2	3	4	5	6	7	8		
1	-2	2	19	1	-4	4	-1	-2		17
2	-1	-1	1	3	0	-1	-2	-1		-2
3	4	0	1	-1	2	-1	1	4		10
4	-1	-1	1	4	-3	-2	1	2		1
5	1	1	2	3	3	5	1	1		17
6	3	3	10	0	-4	6	3	-3		18
7	-2	-3	0	-1	4	4	2	1		5
8	1	-1	0	2	1	1	-1	-2		1
9	2	1	3	-3	-3	1	0	-3		-2
Centro Comercial									-1	-1
Total general										64

³ Para realizar una comparación directa entre períodos, se debieron omitir los locales vacíos correspondientes a la Galería Mitre (8) por no haber sido relevada en mayo de 2018 debido a dificultades operativas; y los locales del Paseo Alberdi (16), por tratarse de una nueva Galería que no se encontraba abierta en el período previo. Con ello, la cantidad de locales vacíos para Julio de 2018 comparables con el sondeo previo es de 408.



La zona que más aumentó la cantidad neta⁴ de locales vacíos respecto al sondeo anterior fue la 6 (+25.4% respecto al bimestre anterior), con 10 cierres en la manzana 3⁵ principalmente en Galería Mona Lisa (8) y en la manzana 6⁶ con 6 cierres, la mayoría en Galería Terranova. De sus 8 manzanas componentes, 5 presentaron un aumento neto de los cierres, 2 una reducción y 1 se mantuvo sin cambios.

La siguen la zona 5 y 1, ambas con 17 cierres netos. En la zona 5 se observa una distribución homogénea en los cierres por manzana, destacando la manzana 6⁷ con 5 cierres. En la zona 1, en cambio, la mayoría de cierres se concentraron en la manzana 3⁸, principalmente en la galería “Los Mil Negocios” con un saldo de 16 cierres respecto al sondeo anterior. En esta última zona debe considerarse que en 4 de las 8 manzanas componentes se registró una recuperación gracias a un aumento de los locales ocupados.

La sigue la zona 3 (+55.6%) donde 8 de los 10 cierres netos se registraron en el cuadrante de Vicente López – España – Lerma – Gral. Güemes, correspondientes a las manzanas 1 y 8.

Sólo las zonas 2 y 9 presentaron un saldo favorable para las aperturas respecto a los cierres, con 2 aperturas netas para ambas.

Por su parte, los centros comerciales presentaron un saldo favorable a las aperturas, ya que pese al aumento de locales vacíos en el Paseo Libertad (+2) y Alto Noa (+1), en el Mercado Municipal se han ocupado 3 locales por sobre los cierres y en el Portal Salta 1.

Evolución de locales vacíos en grandes centros comerciales- Julio vs mayo de 2018

Centro Comercial	jul-18	may-18	Diferencia
Mercado Municipal San Miguel	18	21	-3
Paseo Libertad	8	6	2
Portal Salta	4	5	-1
Shopping Alto Noa	2	1	1
Total general	32	33	-1

Por último, en los registros especiales, se observa un aumento considerable en la cantidad de espacios abandonados (+16). Una disminución de la cantidad de locales en remodelación (-5), atendiendo a que algunos que se encontraban en este proceso en mayo ya fueron ocupados efectivamente. Un aumento de las liquidaciones por cierre (+2), reflejando los primeros embates del agravamiento de la recesión post devaluación de mayo.

⁴ Considera el saldo entre aperturas de locales y cierres.

⁵ Ituzaingó – San Martín – Pellegrini – Urquiza.

⁶ Ituzaingó – Urquiza – Pellegrini – Alvarado.

⁷ 20 de febrero – Caseros – 25 de mayo – España.

⁸ Córdoba – San Martín – Buenos Aires – Urquiza.



Sin embargo, y en contraste con lo anterior, se ha abierto una nueva galería completa, el Paseo Alberdi⁹, en la que 16 locales se encuentran aún disponibles para su ocupación.

Evolución de locales vacíos con características especiales - Julio vs mayo de 2018

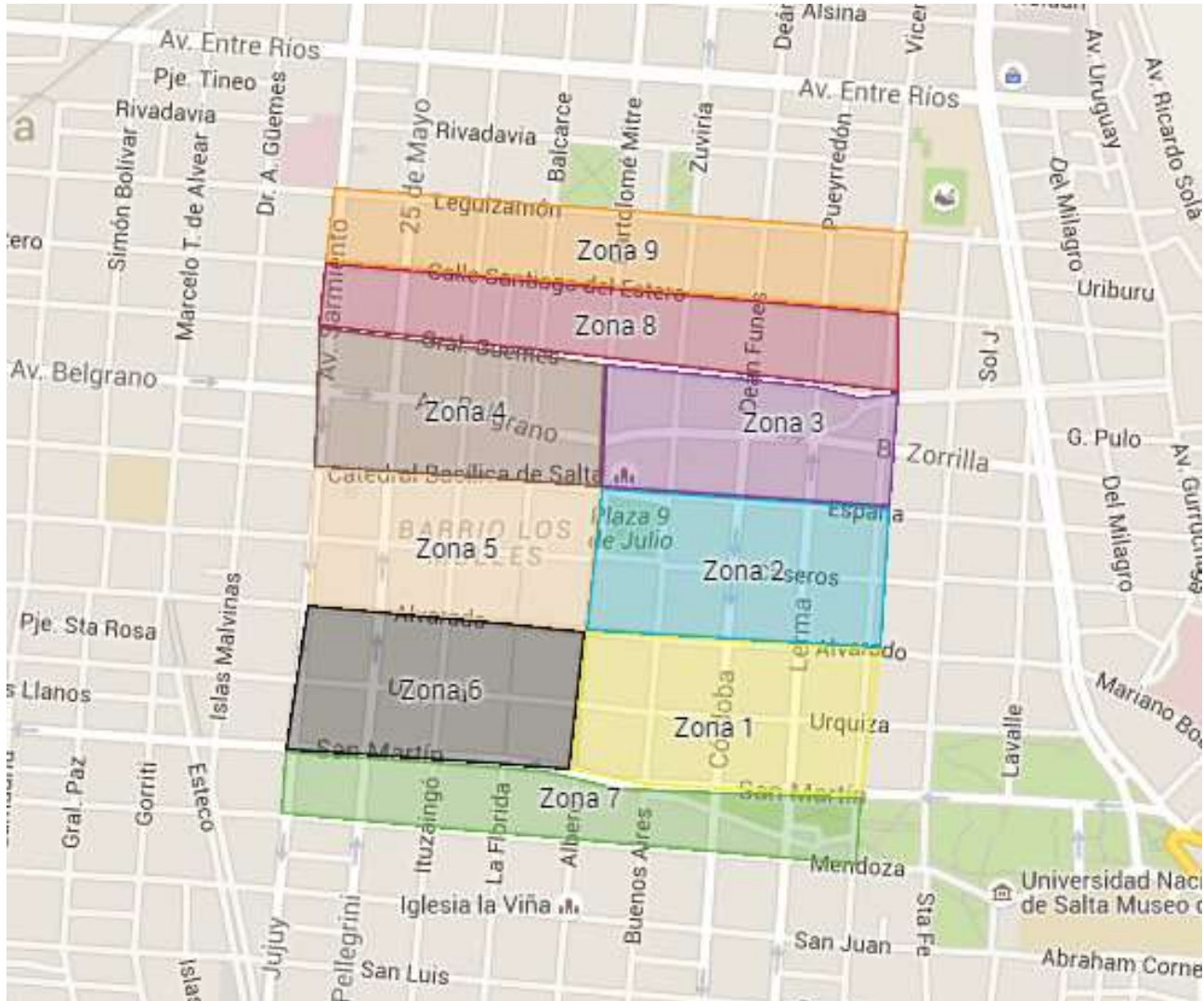
Local Especial	jul-18	may-18	Diferencia
Abandonado	19	3	16
Nuevo	16	-	-
Remodelación	12	17	-5
Consultorio/Oficina	7	7	0
Liquidación x cierre	4	2	2
Total general	58	29	

⁹ Correspondiente a la zona 7 manzana 5, ubicada en Alberdi 330.



Anexo Metodológico

Área de Relevamiento



Zona 1: Av San Martín, Alberdi, Alvarado y Catamarca

Zona 2: Alvarado, Alberdi/Mitre, España y Catamarca/Vicente López

Zona 3: España, Mitre, Gral. Güemes y Vicente López

Zona 4: España, Av. Sarmiento, Gral. Güemes y Mitre

Zona 5: Alvarado, Av. Jujuy/Av. Sarmiento, España y Alberdi/Mitre

Zona 6: Av. San Martín, Av. Jujuy, Alvarado y Alberdi

Zona 7: Catamarca, Mendoza, Av. Jujuy y Av. San Martín

Zona 8: Vicente López, Gral. Güemes, Av. Sarmiento, Santiago del Estero

Zona 9: Vicente López, Santiago del Estero, Av. Sarmiento, Leguizamón.

Centros Comerciales: Alto NOA Shopping, Portal Salta, Paseo Híper Libertad, Mercado Municipal San Miguel.



Metodología de Relevamiento

- 1. Local vacío:** se considera local vacío todo espacio físico que, a la vista, denote una infraestructura adecuada para el desarrollo de una actividad comercial, tanto de venta de bienes como de servicios (incluye consultorios, oficinas y talleres).
 - a. No se considerará local vacío un espacio abandonado para demolición, un lugar que pueda hacer las veces de vivienda, o un lugar que requiera de una obra completa (es decir que no implique únicamente una inversión en mobiliario y fachada) para ser acondicionada como local.
 - b. Cualquier local que se encuentre en alquiler explícitamente, será registrado.
 - c. Cualquier local que dé indicios de haber sido alquilado para una actividad comercial que todavía no ha iniciado, como lugares que estén en remodelación o que contengan leyendas como "próximamente la empresa xx operará aquí" o "apertura en fecha xxx" no se considerará local vacío, aunque puede registrarse como un caso especial.
 - d. Cualquier local que no enmarcado en alguno de los puntos anteriores y se encuentre vacío será registrado como local vacío.
- 2. Tratamiento de casos en Galerías:** debe indicarse la dirección y el nombre de la Galería comercial. Posteriormente se realiza el conteo de locales vacíos dentro de la galería y se indica en números el total contabilizado. No es necesario incluir el número o letra asignada a cada local desocupado. En las galerías, todos los locales no ocupados se consideran en el conteo, salvo que se encuentren demolidos, que cumplan con las características del punto 1.c), o que estén ocupados como almacén o depósito de otro local comercial en el recinto.
- 3. Zonas especiales:** existen 4 zonas especiales correspondientes a grandes centros comerciales: Alto Noa, Portal, Hiper Libertad, y Mercado San Miguel. En estos deben únicamente contabilizarse los locales vacíos, sin identificación geográfica más que el Centro Comercial al que pertenecen.

Mapa georeferenciado

Los datos registrados han permitido crear un mapa dinámico donde se ubica geográficamente cada local vacío en las zonas y manzanas relevadas. El mismo puede consultarse al Observatorio Económico a través de la Cámara de Comercio e Industria de la provincia de Salta, quienes enviarán un mapa con datos en base a filtros requeridos (zona, manzana, calle, galería, casos especiales).



CÁMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA
DE LA PROVINCIA DE SALTA

Staff Editor y Desarrollador: Observatorio Económico

Economista Senior

Mg. Ignacio Agustín Galará

Economista Junior

Mercedes Molina Vasvari

Exención de Responsabilidad

La Cámara de Comercio e Industria de la Provincia de Salta no está, por medio de la presente publicación, prestando asesoría o servicios profesionales de contabilidad, negocios, economía, finanzas, impuestos, legal, consultoría u otros; sino meramente comparte un resumen informativo. La lectura de este contenido no sustituye tales asesorías y/o búsqueda de recomendaciones profesionales especializadas en diversas materias, ni tampoco debe ser usada como base de soporte exclusivo para la toma de decisiones de relevancia en tales materias. Antes de tomar cualquier decisión significativa en estas áreas, Usted debe buscar consejo de su consultor calificado en la materia. Por lo tanto, la Cámara de Comercio e Industria de la Provincia de Salta, no es responsable de las potenciales pérdidas que se pudieran producir en relación con las decisiones de negocios basadas en la simple lectura de esta publicación.

Cámara de Comercio e Industria de la Provincia de Salta

España 339 – A4400ANG – Salta, Argentina

Tel.: +54 0387 4315358 / 4310189 / 4220679

www.comerciosalta.com