



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ESTADÍSTICA

UNR

Oferta de Viviendas a la Venta en base al Portal Propia

Báscolo, Paula Julieta; Lapelle, Hernán Claudio; Ponce, Andrea

Oferta de Viviendas a la Venta en base al Portal Propia, noviembre 2021: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, 2021.

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas

Coordinación general:

Dr. Hernán C. Lapelle

Lic. Paula J. Báscolo

Auxiliar de Investigación:

Andrea Ponce

Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General

C.I. Alejandro Bassini

Integrantes

C.I. Andrea Rinesi

C.I. Roberto Fucci

Rosario, NOVIEMBRE de 2021

OFERTA DE VIVIENDAS A LA VENTA EN BASE AL PORTAL PROPIA¹

El análisis se realiza a partir de los datos de oferta de viviendas habitacionales a la venta correspondientes al 20 de octubre de 2021 suministradas por el **Portal Propia**, plataforma colaborativa del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) que ofrece la oferta de propiedades de los corredores inmobiliarios matriculados en la 2da circunscripción de Santa Fe. De ahí que todo análisis se corresponde con dicha referencia temporal.

La puesta a punto de la base de datos junto al procesamiento de los mismos, así como del análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

Oferta de viviendas para la venta en la 2da circunscripción de Santa Fe

La oferta de viviendas a la venta en la 2da circunscripción de Santa Fe alcanzaba al 20 de octubre de 2021 un total 33.296 propiedades. En cuanto a la distribución por localidades, Rosario concentra poco más del 91% de la oferta publicada (cuadro 1). Le siguen las localidades de Funes y Roldán con participaciones que ascienden al 2,4% y 1,6%, respectivamente. Luego, con proporciones que rondan el 0,7% se encuentran Granadero Baigorria, San Lorenzo y Capitán Bermúdez.

Cuadro 1

Distribución de propiedades habitacionales ofrecido para la venta por localidad

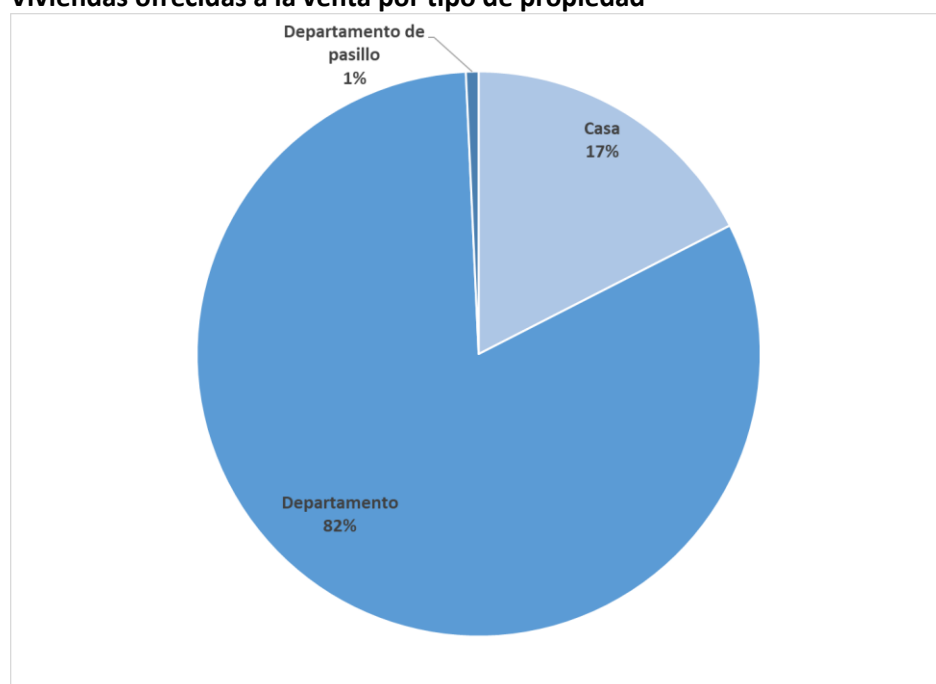
Localidad	Cantidad Inmuebles	Participación	Participación Acumulada
Rosario	30.343	91,1%	91,1%
Funes	809	2,4%	93,6%
Roldán	544	1,6%	95,2%
Granadero Baigorria	268	0,8%	96,0%
San Lorenzo	234	0,7%	96,7%
Capitán Bermúdez	225	0,7%	97,4%
Resto localidades	873	2,6%	100,0%
Total	33.296	100,0%	

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

La mayor proporción de propiedades de viviendas ofrecidas a la venta corresponde a departamentos (82%), seguida por las casas (17%) (Gráfico 1). Los departamentos de pasillos tienen una participación marginal en la oferta con solo un 1% de las propiedades a la venta en la región.

¹ Para mayor información puede visitar su web www.propia.com.ar

Gráfico 1
Viviendas ofrecidas a la venta por tipo de propiedad



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

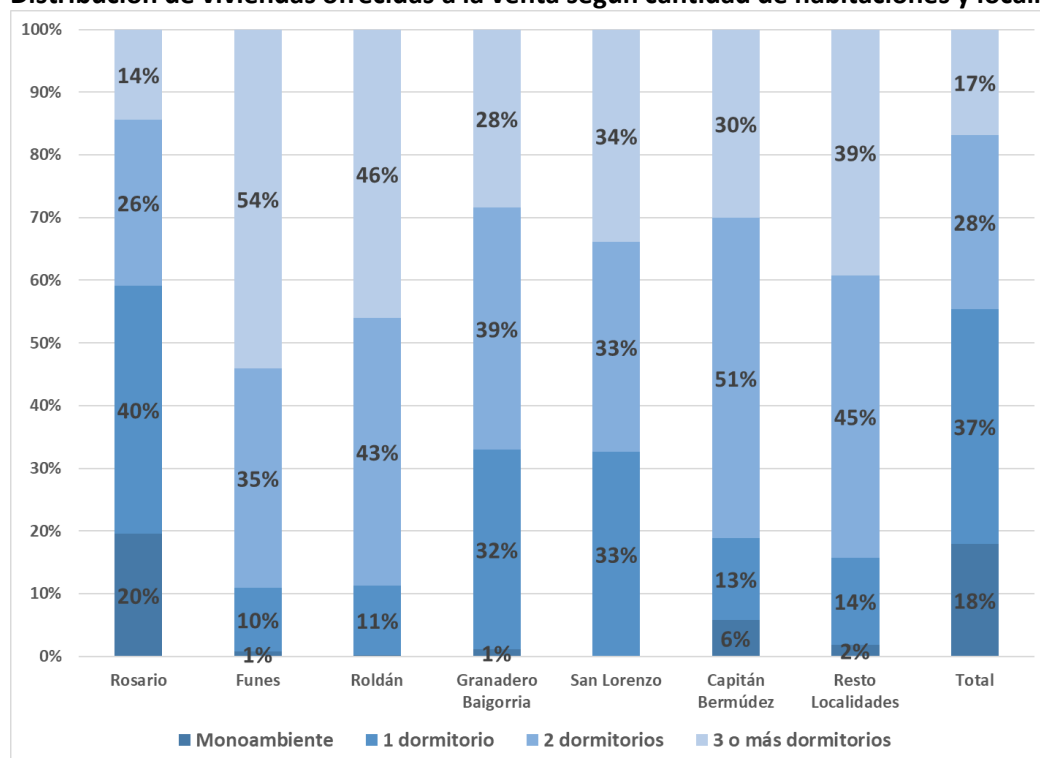
Al considerarse la localidad, se observan algunas diferencias con el total regional, en especial en ciudades distintas a Rosario. En los casos de Funes, Roldán y Capitán Bermúdez, así como el resto de las localidades, prevalecen la oferta de casas para las ventas, mientras que en Granadero Baigorria y San Lorenzo, la distribución entre casas y departamentos es más equitativa (cuadro 2).

Cuadro 2
Viviendas ofrecidas a la venta por tipo de propiedad y localidad

Localidad	Casa	Departamento	Departamento pasillo	Total
Rosario	11,2%	88,0%	0,8%	100,0%
Funes	84,7%	15,3%	0,0%	100,0%
Roldán	98,9%	0,9%	0,2%	100,0%
Granadero Baigorria	58,2%	41,4%	0,4%	100,0%
San Lorenzo	40,2%	59,8%	0,0%	100,0%
Capitán Bermúdez	85,3%	14,7%	0,0%	100,0%
Resto	87,5%	11,7%	0,8%	100,0%
Total	17,5%	81,8%	0,7%	100,0%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

La oferta de propiedades para la venta en la región se distribuye un 18% en viviendas monoambientes, un 37% en las de 1 dormitorio, un 28% en 2 dormitorios y el 17% restante en las que cuentan con 3 dormitorios o más. Esta distribución está fundamentalmente explicada por los tamaños de las propiedades en la ciudad de Rosario. En el resto de las localidades predominan las viviendas de mayor tamaño, tal como se observa en el gráfico 2.

Gráfico 2**Distribución de viviendas ofrecidas a la venta según cantidad de habitaciones y localidad**

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

Oferta habitacional en la ciudad de Rosario

Dado que Rosario posee la mayor oferta de inmuebles destinados para la venta en materia habitacional, se presenta un análisis detallado considerando los barrios de la ciudad (cuadro 3). El Centro concentra casi el 44% de las propiedades habitacionales ofertadas a la venta, le siguen con proporciones superiores al 6%, Lourdes, Abasto y Pichincha, mientras que con pesos del orden el 5%, Martín, Echesortu y República de la Sexta.

Cuadro 3**Distribución de propiedades habitacionales ofrecido para la venta por barrios de la ciudad de Rosario**

Barrio	Part. %	% Acum.
Centro	43,9%	43,9%
Lourdes	6,7%	50,6%
Abasto	6,2%	56,9%
Pichincha	6,2%	63,1%
Martín	5,4%	68,5%
Echesortu	5,3%	73,8%
República de la Sexta	5,1%	78,9%
Resto	21,1%	100,0%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

Considerando los barrios con mayores propiedades para venta, la oferta se concentra por encima del 90% en departamentos (cuadro 4). La excepción la constituye el barrio de Echesortu donde el peso

de las casas se aproxima al 12% del total ofrecido. En el resto de los barrios de la ciudad, la distribución entre casas y departamentos es más equitativa. De hecho, en barrios como Fisherton, Alberdi, Belgrano, Azcuénaga, entre otros, la oferta de casas para la venta supera a la de departamentos.

Cuadro 4

Viviendas ofrecidas a la venta por tipo de propiedad y barrios de la ciudad de Rosario

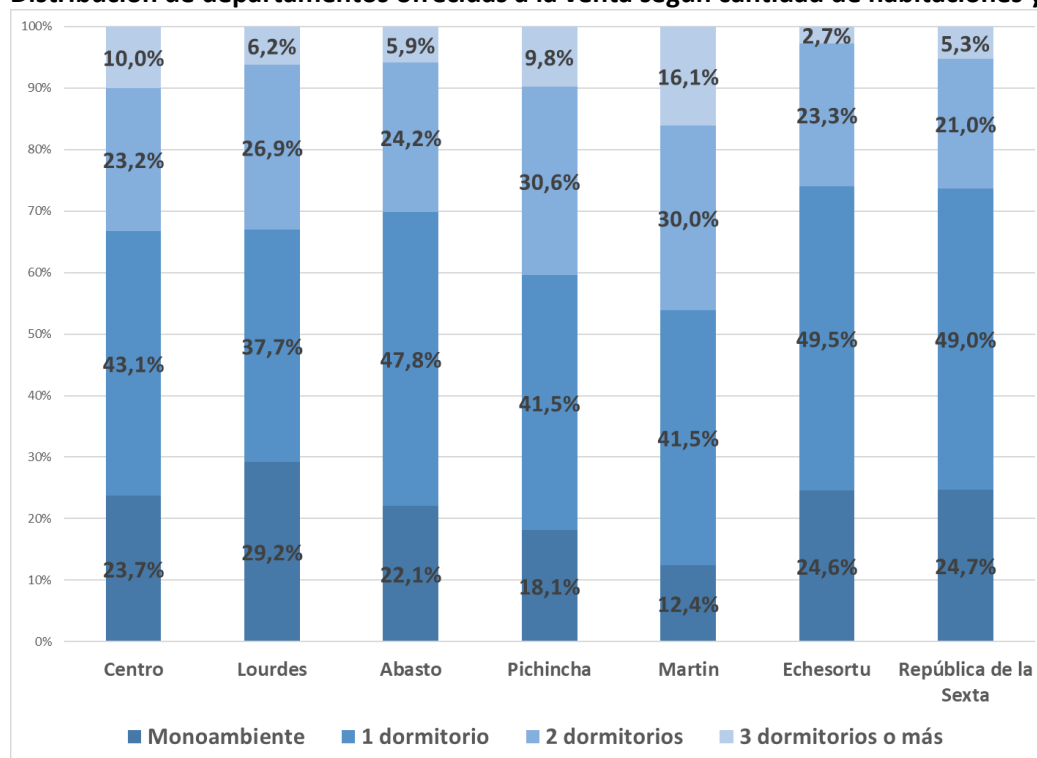
Barrio	Casa	Departamento	Departamento Pasillo	Total
Centro	2,5%	96,8%	0,6%	100,0%
Lourdes	4,2%	95,2%	0,6%	100,0%
Abasto	8,3%	90,7%	1,1%	100,0%
Pichincha	3,3%	95,5%	1,1%	100,0%
Martin	4,8%	94,5%	0,7%	100,0%
Echesortu	11,7%	87,7%	0,7%	100,0%
República de la Sexta	6,4%	92,4%	1,2%	100,0%
Resto	43,4%	55,3%	1,3%	100,0%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

En lo que respecta al tamaño de los **departamentos** para la venta, prevalecen las unidades más pequeñas (monoambientes y un dormitorio), rondando el 60% de la oferta en la mayor parte de los barrios analizados (Gráfico 3). No obstante, en barrios como Pichincha y Martin es destacable la oferta de departamentos de dos dormitorios para la venta.

Gráfico 3

Distribución de departamentos ofrecidas a la venta según cantidad de habitaciones y barrios



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

En relación con los **precios ofrecidos**, se presenta el valor en dólares de los departamentos discriminado por barrios y por cantidad de habitaciones (cuadro 5). Los precios más altos publicados de oferta de departamentos se registran en el barrio de Pichincha en los monoambientes y en las unidades de dos dormitorios y en 3 o más. Lo siguen, con precios publicados cercanos, los departamentos del centro de la ciudad. El barrio Lourdes muestra el valor promedio más alto de oferta de los departamentos de un dormitorio. Por su parte, Echesortu y República de la Sexta, son los dos barrios de los seccionados que poseen los menores precios de oferta de departamentos independientemente del número de habitaciones.

Cuadro 5

Precio promedio² ventas de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. En dólares.

Barrio	Monoambiente	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios o más
Abasto	46.423	69.120	120.000	214.204
Centro	52.342	73.000	128.919	227.375
Echesortu	45.000	63.000	107.000	156.000
Lourdes	48.400	75.500	125.000	219.000
Martin	48.700	71.250	110.000	255.000
Pichincha	54.000	73.250	135.000	299.500
República de la Sexta	43.000	62.354	109.000	169.000

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

Además, se estimó el **valor del metro cuadrado³** en los barrios de mayor proporción de unidades ofertadas, considerando la cantidad de habitaciones (cuadro 6). El valor del metro cuadrado para toda la ciudad considerando departamentos de uno y dos dormitorios en conjunto asciende a 1.522 dólares, encontrándose apenas por encima los promedios en el Centro y Pichincha. Si se considera la cantidad de habitaciones, el valor del metro cuadrado más alto en los departamentos de un dormitorio se encuentra en el Centro (U\$s 1.582 por m²) mientras que el más bajo en el barrio de República de la Sexta (U\$s 1.354 por m²). En los departamentos de dos dormitorios, el valor del metro cuadrado más alto se encuentra en Pichincha (U\$s 1.740 por m²) mientras que en Echesortu el más bajo (U\$s 1.307 por m²).

² Se refiere en realidad al valor de la mediana de los precios anunciados, de aquellas publicaciones que estaban expresadas en dólares estadounidenses.

³ Se estimó haciendo el cociente entre la mediana de los precios anunciados y la superficie total de los departamentos, según cantidad de habitaciones.

Cuadro 6

**Valor del metro cuadrado⁴ de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario.
En dólares.**

	1 dormitorio	2 dormitorios	General
Abasto	1.469	1.441	1.459
Centro	1.582	1.625	1.596
Echesortu	1.408	1.307	1.385
Lourdes	1.526	1.489	1.504
Martin	1.500	1.530	1.512
Pichincha	1.512	1.740	1.570
República de la Sexta	1.354	1.462	1.405
Promedio Ciudad	1.519	1.534	1.522

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

⁴ Se refiere en realidad al valor de la mediana de los precios anunciados, de aquellas publicaciones que estaban expresadas en dólares estadounidenses.