



# COCIR

COLEGIO DE CORREDORES  
INMOBILIARIOS  
DE SANTA FE SEDE ROSARIO

## ■ Encuesta Matriculados MAYO 2021



Universidad  
Nacional  
de Rosario

DEPARTAMENTO DE  
ESTADÍSTICAS **COCIR**



# MARZO 2021

## Informe Encuesta **COCIR UNR** Corredores Inmobiliarios Matriculados

---

Lapelle, H.; Báscolo, P.; Scarione Avellaneda, Ma. V; D'Angelo, Guido  
Informe Encuesta COCIR-UNR Mayo 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 Báscolo

#### *Equipo de Investigación:*

Lic. Ma. Victoria Scarione Avellaneda

Lic. Guido D'Angelo

### **Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR**

C.I. Alejandro Bassini

C.I. Andrea Rinesi

C.I. Roberto Fucci

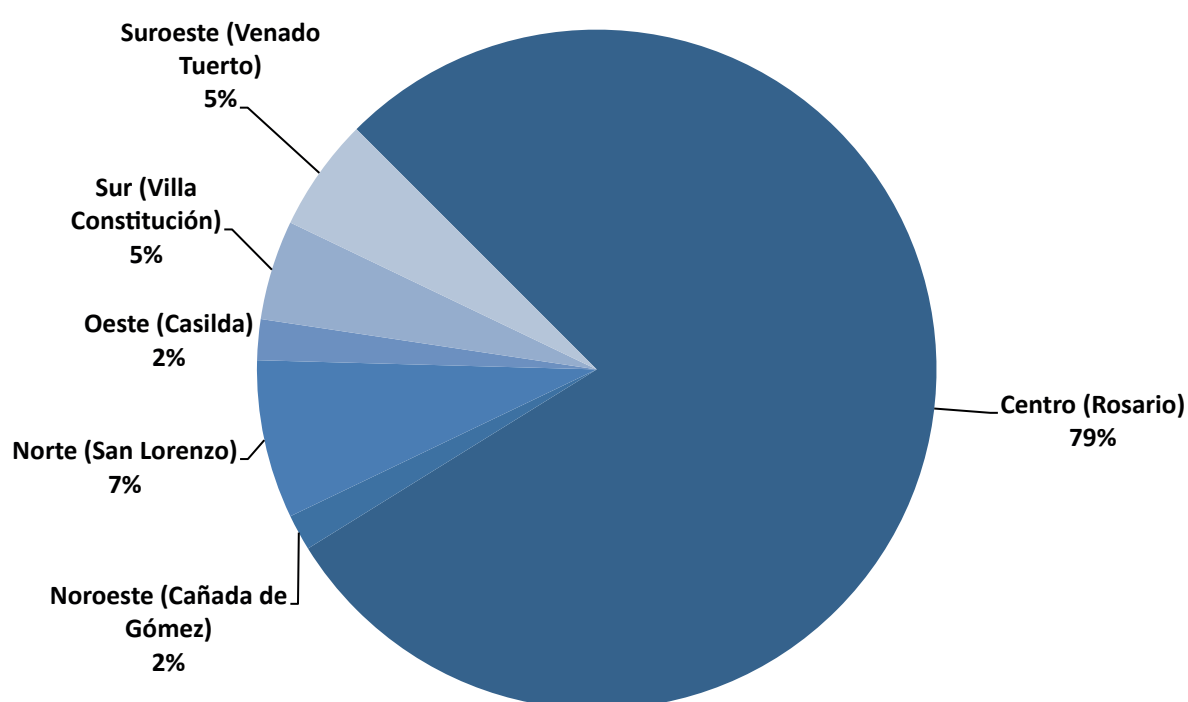


Universidad  
Nacional  
de Rosario

## Informe Encuesta **COCIR UNR** Corredores Inmobiliarios Matriculados

El presente informe se basa en la Encuesta<sup>1</sup> realizada a los matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line durante los días 27, 28 y 29 de mayo de 2021. La puesta a punto del cuestionario junto al procesamiento de los datos y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR). En esta oportunidad, respondieron la Encuesta **479 matriculados** pertenecientes a la 2da Circunscripción, siendo la distribución de los encuestados según delegación la que se observa en el **Gráfico 1**.

**Gráfico 1.** Distribución de los encuestados según delegación a la que pertenece.



Se relevaron **49.873 contratos de administraciones**, pertenecientes el **86%** a contratos de Viviendas (casas y departamentos) y el **14%** restante a Inmuebles Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.).

**Cuadro 1.** Cantidad de Inmuebles que componen la cartera de administración. Por tipo de inmueble.

Tipo de inmueble	Contratos vigentes	Ofrecidos en alquiler	Total
Viviendas (casas/departamentos)	41.552	1.441	42.993
Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.)	6.140	740	6.880
Total	47.692	2.181	49.873

<sup>1</sup> En el apartado de anexo se encuentra el Cuestionario aplicado.

## Informe Encuesta **COCIR UNR** Corredores Inmobiliarios Matriculados

Del total de **Viviendas** que componen la cartera de administración, el **97%** posee **contratos vigentes** mientras que el **3% restante** corresponden a inmuebles que se encuentran **ofrecidos en alquiler**. En cuanto a los **Inmuebles Comerciales**, el **89%** tiene actualmente **contratos vigentes**, mientras que el **11% representa a las unidades ofrecidas en alquiler**.

### Locación de Propiedades

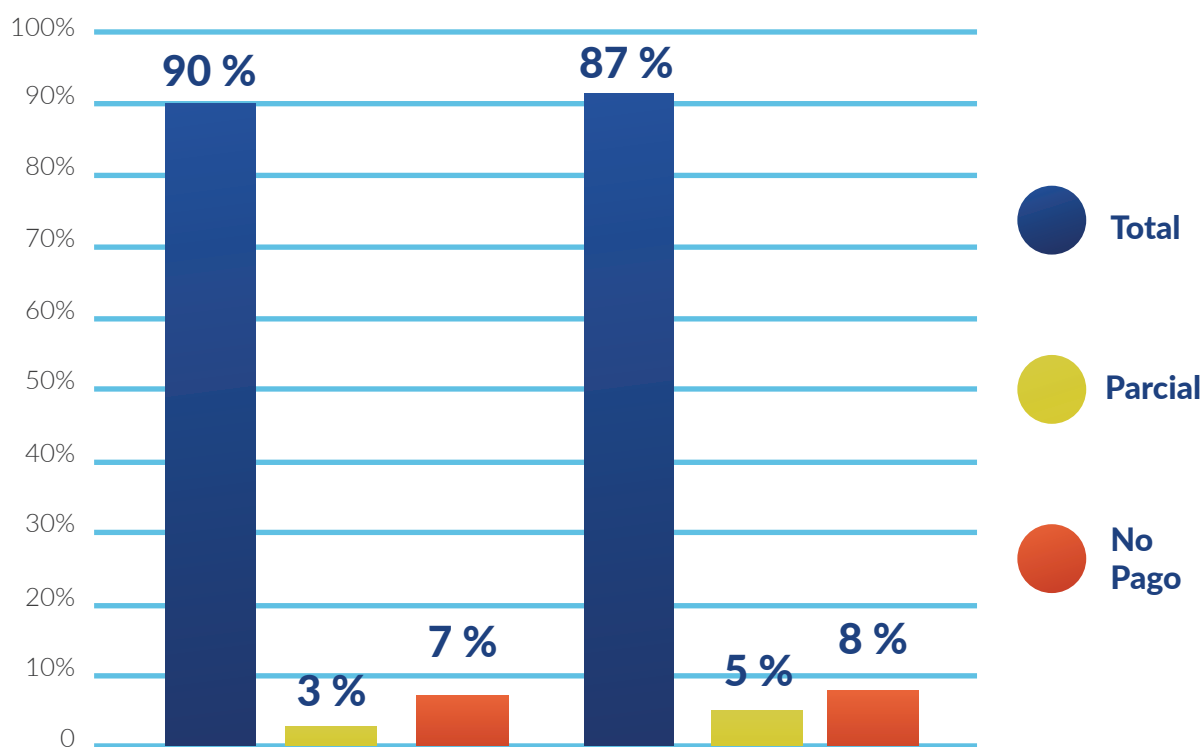
Respecto de la administración de propiedades, el **87%** de los encuestados en la Segunda Circunscripción realizan dicha actividad, mientras que el **13%** restante se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

#### • Pago Alquiler de Mayo

Para la fecha en que se realizó la encuesta, se constató que el **90%** de las administraciones de Vivienda realizaron el **pago total del alquiler de mayo**, mientras que un **3% se cancelaron en forma parcial (Gráfico 2)**. El **7%** restante se corresponden con administraciones de Viviendas que aún **adeudan el pago** del mes de mayo. Cabe destacar que se observó un aumento en 2 pp en el porcentaje de aquellos que no cancelaron el pago total ni parcial de alquileres de Viviendas respecto del mes de marzo.

En cuanto al pago del alquiler de los Inmuebles Comerciales, el **87% realizó el pago total**, el **5% lo hizo en forma parcial** y el **8% no concretó el pago del mes de mayo**.

**Gráfico 2.** Porcentaje de contratos que cancelaron el pago del alquiler en mayo de 2021. Por tipo de inmueble.

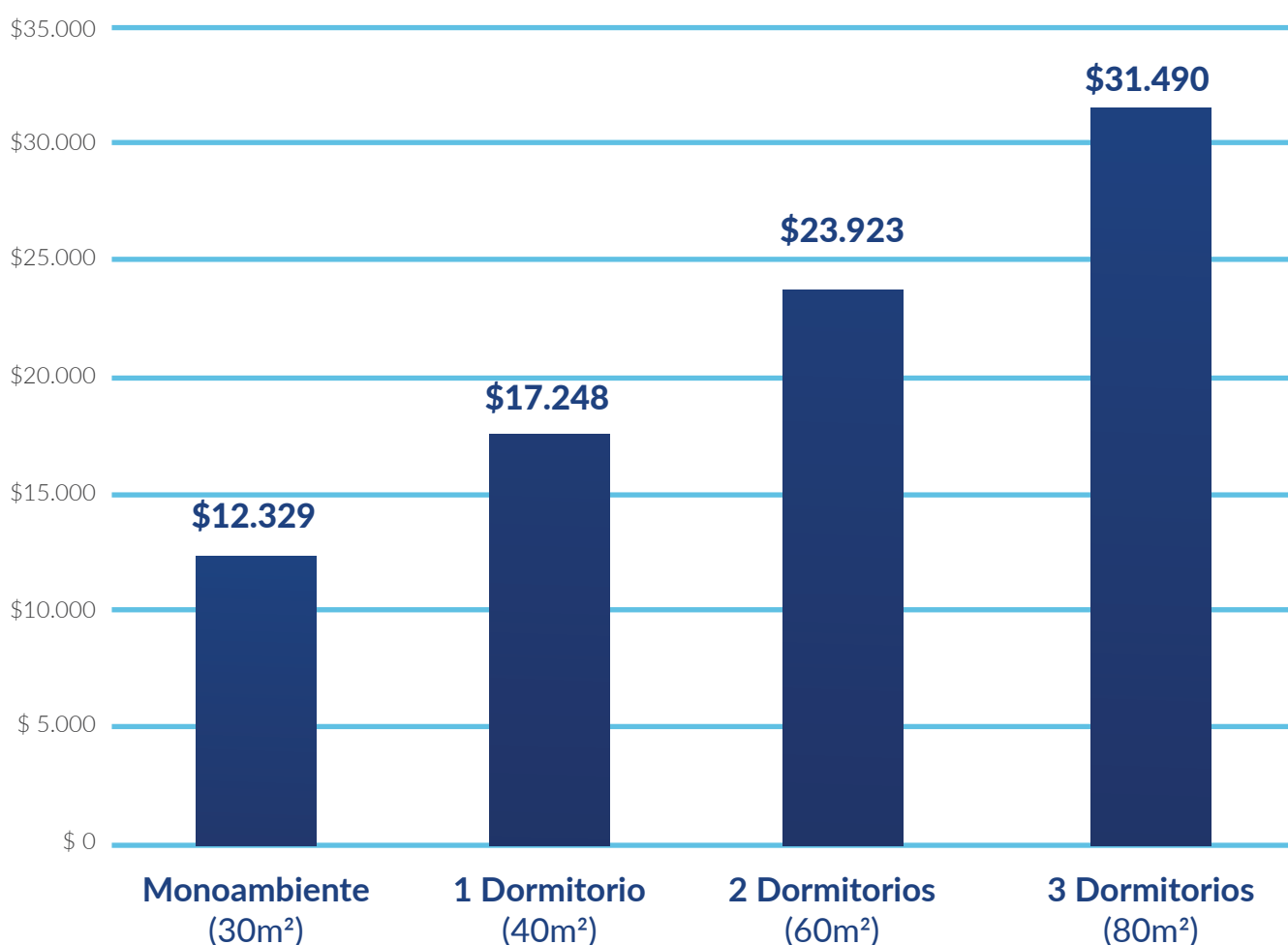


Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR

## Informe Encuesta **COCIR UNR** Corredores Inmobiliarios Matriculados

Por otra parte, se indagó a los corredores inmobiliarios de la Delegación Rosario sobre el **valor de alquiler**<sup>2</sup> al cual ofertarían un departamento de entre 10 y 20 años de antigüedad, ubicado en el radio conformado entre 27 de Febrero, Ov. Lagos y el Rfo, de calidad media de construcción y sin cochera ni amenidades. El valor promedio ofertado se expone en el **gráfico 4**, según los siguientes tipos de unidades: Monoambiente, 1 dormitorio, 2 dormitorios y 3 dormitorios. En general, se observó un aumento en el valor promedio de los precios de las distintas unidades en comparación con el mes de marzo de un 9,2%.

**Gráfico 4.** Valor promedio ofertado de un alquiler según distintos tipos de unidades en el área central de la ciudad.



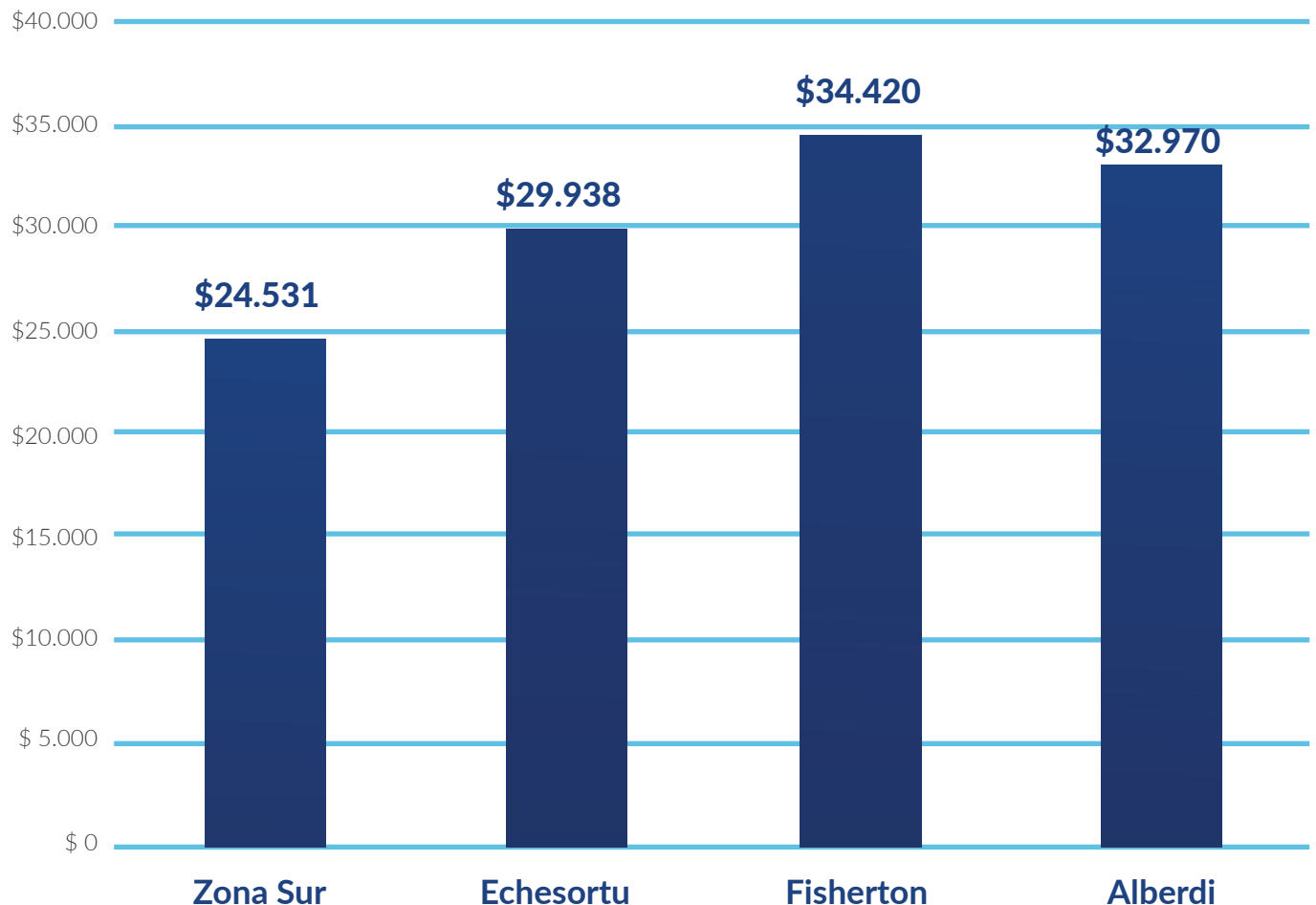
**Fuente:** Encuesta COCIR - IIE - UNR

Asimismo, se indagó a los corredores inmobiliarios respecto del valor de alquiler<sup>3</sup> al que consideran que puede ofertarse una casa de dos dormitorios (de entre 80 -100 m<sup>2</sup>, de calidad media de construcción, sin cochera y no ubicada en calle principal) en algunas zonas de la ciudad. Tal como se observa en el **gráfico 5**, el valor más bajo ofrecido para alquilar se encontró en **zona Sur** con un valor promedio de **\$24.531** mientras que el más alto se observó en **Fisherton** con un monto promedio estimado de **\$34.420**. Las zonas de **Alberdi** y **Echesortu** quedaron con valores intermedios: **\$32.970** y **\$29.938**, respectivamente.

<sup>3</sup> Se tratan de valores de referencia que no implican guarismos finales de negociación final.

## Informe Encuesta **COCIR UNR** Corredores Inmobiliarios Matriculados

**Gráfico 5.** Valor promedio ofertado de un alquiler casa dos dormitorios en distintas zonas de la ciudad.



**Fuente:** Encuesta COCIR - IIE - UNR

### Venta de inmuebles

#### • Pago Alquiler de Mayo

En cuanto a la cantidad de inmuebles y terrenos disponibles para la venta durante el mes de mayo, pudo observarse que existen actualmente unas **24.620 Viviendas disponibles para ser vendidas, 2.043 Inmuebles Comerciales a la venta, y 4.832 Terrenos con el mismo propósito.**

Adicionalmente, la encuesta buscó indagar sobre los cambios percibidos por los corredores inmobiliarios respecto de la situación general de las propiedades, tanto para los casos de alquiler como de ventas en relación al mes de marzo.

Tal como puede observarse en el **gráfico 6**, el **53%** de los encuestados manifestó que tuvo más casos de los habituales de **propiedades que estaban en alquiler y se destinaron a ventas**. Por otro lado, el **85%** expresó un **aumento en la demanda de alquileres de viviendas**. También, el **84%** expresó una **mayor incorporación de nuevas propiedades para la venta** que las que percibe regularmente. Asimismo, el **26%** expresó tener más casos de los habituales de **incorporación de nuevas propiedades para alquiler**. Mientras que, por último, el **36%** de los corredores encuestados expresó que tuvo **demoras en el pago del alquiler durante el mes**.

## Informe Encuesta COCIR UNR Corredores Inmobiliarios Matriculados

**Gráfico 6.** Cambios percibidos en el mercado de propiedades para alquiler y/o venta.



Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR

En igual línea, se indagó a los corredores inmobiliarios que hacen administración de propiedades si se percibió un incremento de retiros de propiedades del mercado, a partir de la obligatoriedad de registrar los contratos de alquiler en AFIP. Como resultado, el **51,7%** manifestó haber observado un aumento en el retiro de propiedades disponibles para el mercado, mientras que el **48,3%** no percibió cambios (**cuadro 2**).

**Cuadro 2.** Cambios en las propiedades para el mercado ante la obligatoriedad de registro de contratos en AFIP.

Respuesta	Total	Como %
No	153	48.3 %
Si	164	51.7 %

### Portal Propia

La encuesta indagó sobre el uso del portal Propia<sup>4</sup>, un buscador web de propiedades donde publicar propiedades y emprendimientos disponibles en la Región. Casi el 76% de los corredores inmobiliarios encuestados manifestaron estar al tanto del portal, mientras que la proporción restante manifestó desconocerlo. Por otro lado, de aquellos que respondieron de manera afirmativa, el 60% declararon no tener cargados aún sus inmuebles.



# COCIR

COLEGIO DE CORREDORES  
INMOBILIARIOS  
DE SANTA FE SEDE ROSARIO

## ANEXO CUESTIONARIO



Universidad  
Nacional  
de Rosario

DEPARTAMENTO DE  
ESTADÍSTICAS **COCIR**





## Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

**Estimada/o matriculada/o, continuamos apostando a contar con datos propios, actualizados y fidedignos, los cuales son claves para nuestro sector. Es por ello que le enviamos la encuesta correspondiente al mes de MAYO de 2021 que sólo le tomará unos minutos responder. ¡Gracias por participar!**

\* 1. ¿Realiza administración de alquileres?

- Sí
- No



## Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

\* 2. ¿A qué delegación pertenece?

- |  |  |
|--|--|
| <input type="radio"/> Centro (Rosario)           | <input type="radio"/> Oeste (Casilda)          |
| <input type="radio"/> Noroeste (Cañada de Gómez) | <input type="radio"/> Sur (Villa Constitución) |
| <input type="radio"/> Norte (San Lorenzo)        | <input type="radio"/> Suroeste (Venado Tuerto) |



## Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

\* 3. ¿A cuánto considera que puede **ofertarse en alquiler** las siguientes unidades... (considere un departamento de 10/20 años de antigüedad, ubicado en Rosario en el radio conformado entre 27 de Febrero, Ov. Lagos y el Río, calidad media de construcción y sin cochera ni amenidades):

Monoambiente (30m2) en pesos (\$)

1 dormitorio (40 m2) en pesos (\$)

2 dormitorios (60 m2) en pesos (\$)

3 dormitorios (80 m2) en pesos (\$)

\* 4. ¿A cuánto considera que puede ofertarse en alquiler una casa de 2 dormitorios (entre 80 -100 m2, calidad media de construcción, sin cochera y no ubicada en calle principal) en:

Zona Sur en pesos (\$)

Echesortu en pesos (\$)

Fisherton en pesos (\$)

Alberdi en pesos (\$)



Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

\* 5. ¿Cuántos **Inmuebles (contratos vigentes)** componen su cartera de administración?

Viviendas (casas/departamentos)

Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.)



Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

\* 6. De los contratos vigentes en **Viviendas (casas/departamentos)** ¿Cuántos cancelaron el pago del alquiler de **MAYO** en forma...? Indique %

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron(%)



### Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

7. De los contratos **Comerciales vigentes (locales comerciales/oficinas, galpones, depósitos y/o establecimientos industriales, etc.)**, ¿Cuántos cancelaron el pago del alquiler de **MAYO** en forma...? Indique %

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron (%)



### Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

\* 8. ¿Cuántos inmuebles tiene disponible para ser ofrecidos **EN ALQUILER**? Coloque cantidad, si no posee en algún rubro coloque "0".

Viviendas  
(casas/departamentos)

Comerciales (locales  
comerciales, oficinas,  
galpones, depósitos,  
establecimientos  
industriales, etc.)

\* 9. A partir de la obligatoriedad de registrar los contratos de alquiler en AFIP, ¿percibió un incremento de retiros de propiedades del mercado?

- Sí  
 No

\* 10. Considerando el fin del DNU 320-20, ¿ha tenido casos de inquilinos que debían desocupar el inmueble y no lo han hecho?

- Si  
 No



## Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

\* 11. ¿Cómo resolvió dicha problemática?

- Instituto de mediación COCIR  
 Mediación profesional  
 Pre-judicialización (carta documento, consulta a abogados, notificaciones, etc.)  
 Judicialización (presentación de la demanda en la justicia ordinaria)  
 Otro (especifique)



## Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

\* 12. ¿A qué delegación pertenece?

- |  |  |
|--|--|
| <input type="radio"/> Centro (Rosario)           | <input type="radio"/> Oeste (Casilda)          |
| <input type="radio"/> Noroeste (Cañada de Gómez) | <input type="radio"/> Sur (Villa Constitución) |
| <input type="radio"/> Norte (San Lorenzo)        | <input type="radio"/> Suroeste (Venado Tuerto) |

## Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

\* 13. ¿Cuántos inmuebles y terrenos tiene disponible para la **venta**? Coloque cantidad, si no posee en algún rubro coloque "0".

Viviendas

(casas/departamentos)

Comerciales (locales  
comerciales, oficinas,  
galpones, depósitos,  
establecimientos  
industriales, etc.)

Terrenos

## Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

\* 14. En el último mes, tuvo **MÁS CASOS QUE LOS HABITUALES** de....

	Si	No	No sabe/No responde
Demora en el pago del alquiler durante el mes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Propiedades que estaban en alquiler se destinaron a Ventas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Una mayor demanda de alquileres de viviendas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Incorporación de nuevas propiedades para el alquiler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Incorporación de nuevas propiedades para la venta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Propiedades que estaban a la venta fueron retiradas del mercado	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

\* 15. ¿Conoce el portal Propia?

- Si
- No



## Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2021

\* 16. ¿Ha cargado sus inmuebles en Propia?

- Si
- No





**COCIR**

**COLEGIO DE CORREDORES  
INMOBILIARIOS**

**DE SANTA FE SEDE ROSARIO**



 Balcarce 1765 C.P.2000 Rosario, Santa Fe, Argentina

 (0341) 482 1001 / 482 0303 / 482 3452  341 2 029461

 [www.cocir.org.ar](http://www.cocir.org.ar)

 [contacto@cocir.org.ar](mailto:contacto@cocir.org.ar)