

OFERTA DE VIVIENDAS A LA VENTA EN BASE AL PORTAL PROPIA

ROSARIO / DICIEMBRE 2023



 **propia.**
EL BUSCADOR DE PROPIEDADES DE LA REGIÓN



**COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO**



Instituto de Investigaciones Económicas
Escuela de Economía FCEyE-UNR



Universidad
Nacional
de Rosario

OFERTA DE

VIVIENDAS A LA VENTA

EN BASE AL PORTAL PROPIA (1)

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:

C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes:

C.I. Andrea RINESI

C.I. Roberto FUCCI

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Agustín AMERISO

C.I. Maria Luz ERMACORA

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DIRECTORIO

C.I. Patricio ARPINI

Báscolo, Paula Julieta;
Lapelle, Hernán Claudio.

Análisis de Alquileres Habitacionales en base al Portal Propia, diciembre de 2023:

Instituto de
Investigaciones Económicas,
Facultad de Ciencias
Económicas y Estadística,
Universidad Nac. de Rosario.
Rosario, diciembre 2023.

EQUIPO DE TRABAJO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

Dr. Hernán C. LAPELLE

Lic. Paula J. BÁSCOLO

El análisis se realiza a partir de los datos suministrados 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.

La información se corresponde al 6 de diciembre de 2023, referencia temporal del análisis aquí presentado.

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



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



**COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO**



Universidad
Nacional
de Rosario

OFERTA DE

VIVIENDAS A LA VENTA

EN BASE AL PORTAL PROPIA

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

El análisis se realiza sobre un total de 53.354 viviendas ofrecidas a la venta en la 2da circunscripción de Santa Fe, distribuidas por localidad según se muestra en el Cuadro 1.

Rosario concentra casi el 87,5% de la oferta publicada, le siguen las localidades de Funes y Roldán con participaciones que ascienden al 3,5% y 2,2%, respectivamente. Luego, con proporciones menores se encuentran Granadero Baigorria, San Lorenzo y Capitán Bermúdez.

CUADRO 1

Distribución de propiedades habitacionales ofrecido para la venta por localidad. Diciembre 2023.

| LOCALIDAD | CANTIDAD DE INMUEBLES | PARTICIPACIÓN |
|---------------------|-----------------------|---------------|
| Rosario | 46.665 | 87,5% |
| Funes | 1.866 | 3,5% |
| Roldán | 1.198 | 2,2% |
| Granadero Baigorria | 631 | 1,2% |
| San Lorenzo | 450 | 0,8% |
| Capitán Bermúdez | 251 | 0,5% |
| Resto | 2.293 | 4,3% |
| TOTAL | 53.354 | 100% |

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Al considerar el **tipo de vivienda**, se observa una predominancia de los departamentos en la oferta total de inmuebles para la venta, con una participación que asciende al 75%, mientras que el 24% corresponde a casas y el 1% restante a departamentos de pasillo (Gráfico 1).

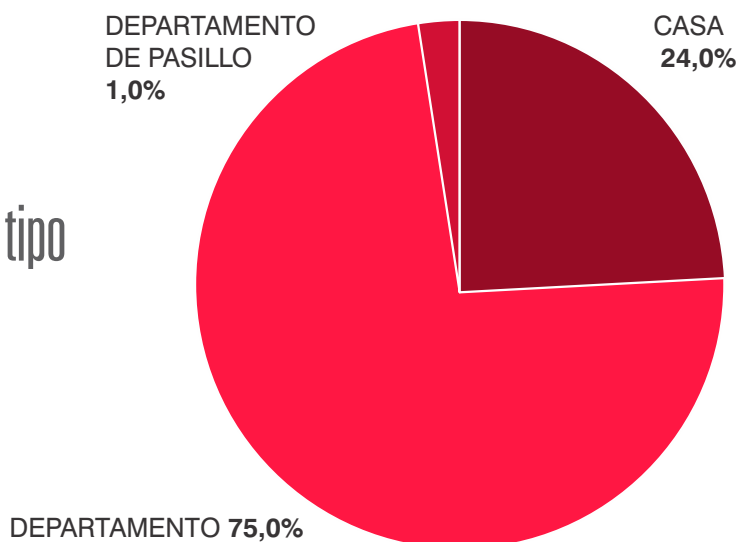
OFERTA DE VIVIENDAS A LA VENTA EN BASE AL PORTAL PROPIA

GRÁFICO 1

Viviendas ofrecidas a la venta por tipo de propiedad.

En %, diciembre 2023.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



El Cuadro 2 muestra cómo **el tipo de vivienda ofrecida a la venta** difiere entre Rosario y el resto de las localidades. Mientras que en Rosario predominan los departamentos, en Funes, Roldán y Capitán Bermúdez prevalece la oferta de casas. En Granadero Baigorria y San Lorenzo, la distribución entre casas y departamentos es más equitativa. En cuanto a departamentos de pasillos, si bien la oferta es marginal, en Granadero Baigorria representa el 5,4% de las viviendas ofrecidas a la venta.

CUADRO 2

Viviendas ofrecidas a la venta por tipo de propiedad y localidad.
Diciembre 2023.

| LOCALIDAD | CASA | DEPARTAMENTO | DEPARTAMENTO DE PASILLO | TOTAL |
|---------------------|-------|--------------|-------------------------|-------|
| Rosario | 14,8% | 83,6% | 1,6% | 100% |
| Funes | 86,8% | 12,8% | 0,5% | 100% |
| Roldán | 99,5% | 0,3% | 0,3% | 100% |
| Granadero Baigorria | 47,9% | 46,8% | 5,4% | 100% |
| San Lorenzo | 58,2% | 41,8% | 0% | 100% |
| Capitán Bermúdez | 93,6% | 6,4% | 0% | 100% |

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

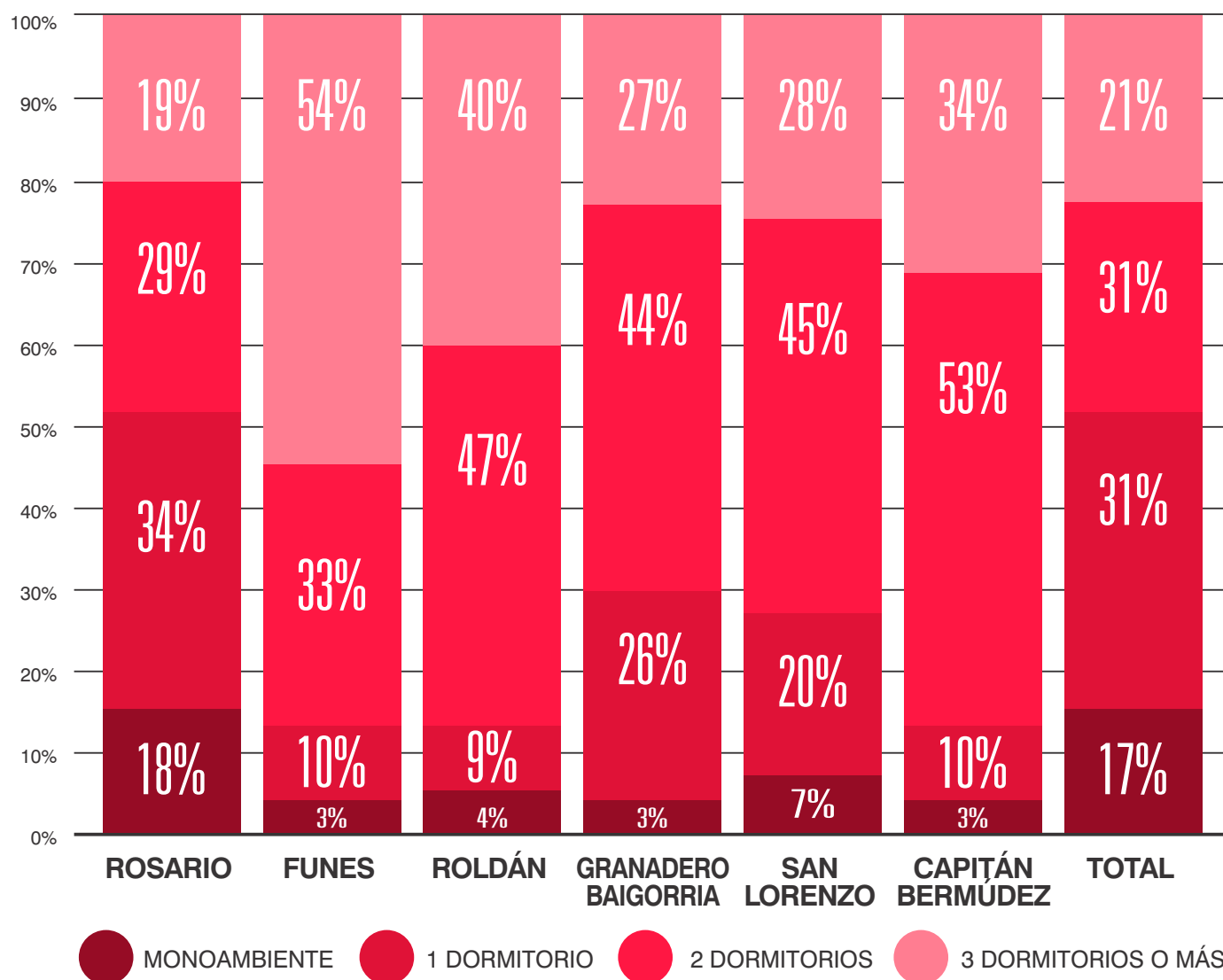
OFERTA DE VIVIENDAS A LA VENTA

EN BASE AL PORTAL PROPIA

La oferta de propiedades para la venta en la región se distribuye un 17% en monoambientes, un 31% tanto en viviendas de 1 dormitorio como de 2 dormitorios y, el 21% restante en las que cuentan con 3 dormitorios o más. Esta distribución está fundamentalmente explicada por el tamaño 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. Diciembre 2023.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

OFERTA DE

VIVIENDAS A LA VENTA

EN BASE AL PORTAL PROPIA

Oferta habitacional en la ciudad de Rosario.

Dado que Rosario posee la mayor oferta de inmuebles destinados para la venta en materia habitacional, concentrando el 87,5% de las publicaciones de Propia, se presenta un análisis detallado considerando los barrios de la ciudad (Cuadro 3). En el Centro se localiza el 30% de las propiedades habitacionales ofertadas a la venta, le siguen Lourdes con el 9,3%, Martín con el 8,8% y Alberto Olmedo (Pichincha) con el 7,2%. Luego, República de la Sexta y barrio Abasto proporciones algo menores pero superiores al 5%. Como se observa en el Cuadro 3, en los nueve barrios considerados se concentra el 78,3% de la oferta de inmuebles a la venta de la ciudad de Rosario.

CUADRO 3

Distribución de propiedades habitacionales ofrecido para la venta por barrios de la ciudad de Rosario. Diciembre 2023.

| BARRIO | PARTICIPACIÓN | PARTICIPACIÓN ACUMULADA |
|----------------------------|---------------|-------------------------|
| Centro | 30,0% | 30,0% |
| Nuestra Sra. de Lourdes | 9,3% | 39,3% |
| Martín | 8,8% | 48,1% |
| Alberto Olmedo (Pichincha) | 7,2% | 55,3% |
| República de la Sexta | 6,3% | 61,6% |
| Barrio del Abasto | 5,6% | 67,2% |
| Luis Agote | 4,4% | 71,6% |
| Fisherton | 3,9% | 75,5% |
| Echesortu | 2,8% | 78,3% |
| Resto | 21,7% | 100% |

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Considerando **los barrios con mayores propiedades para la venta**, más del 90% de la oferta se concentra en departamentos (Cuadro 4), con excepción de Echesortu donde el peso de las casas llega al 16% del total ofrecido. Fisherton presenta una fisonomía distinta, siendo casas casi un 43% de las viviendas ofrecidas a la venta.

OFERTA DE VIVIENDAS A LA VENTA EN BASE AL PORTAL PROPIA

CUADRO 4

Viviendas ofrecidas a la venta por tipo de propiedad y barrios de la ciudad de Rosario. Diciembre 2023.

| BARRIO | CASA | DEPARTAMENTO | DEPARTAMENTO DE PASILLO | TOTAL |
|----------------------------|-------|--------------|-------------------------|-------|
| Centro | 3,7% | 95,3% | 0,9% | 100% |
| Nuestra Sra. de Lourdes | 3,6% | 95,8% | 0,6% | 100% |
| Martin | 1,9% | 96,8% | 1,3% | 100% |
| Alberto Olmedo (Pichincha) | 4,5% | 94,2% | 1,3% | 100% |
| República de la Sexta | 7,3% | 90,5% | 2,1% | 100% |
| Barrio del Abasto | 6,7% | 91,3% | 2,0% | 100% |
| Luis Agote | 6,9% | 92,3% | 0,8% | 100% |
| Fisherton | 42,8% | 56,6% | 0,7% | 100% |
| Echesortu | 16,0% | 81,2% | 2,8% | 100% |
| Resto | 44,0% | 52,8% | 3,2% | 100% |

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). La excepción la constituye Luis Agote donde la proporción de departamentos de hasta 1 dormitorio llega al 88%.

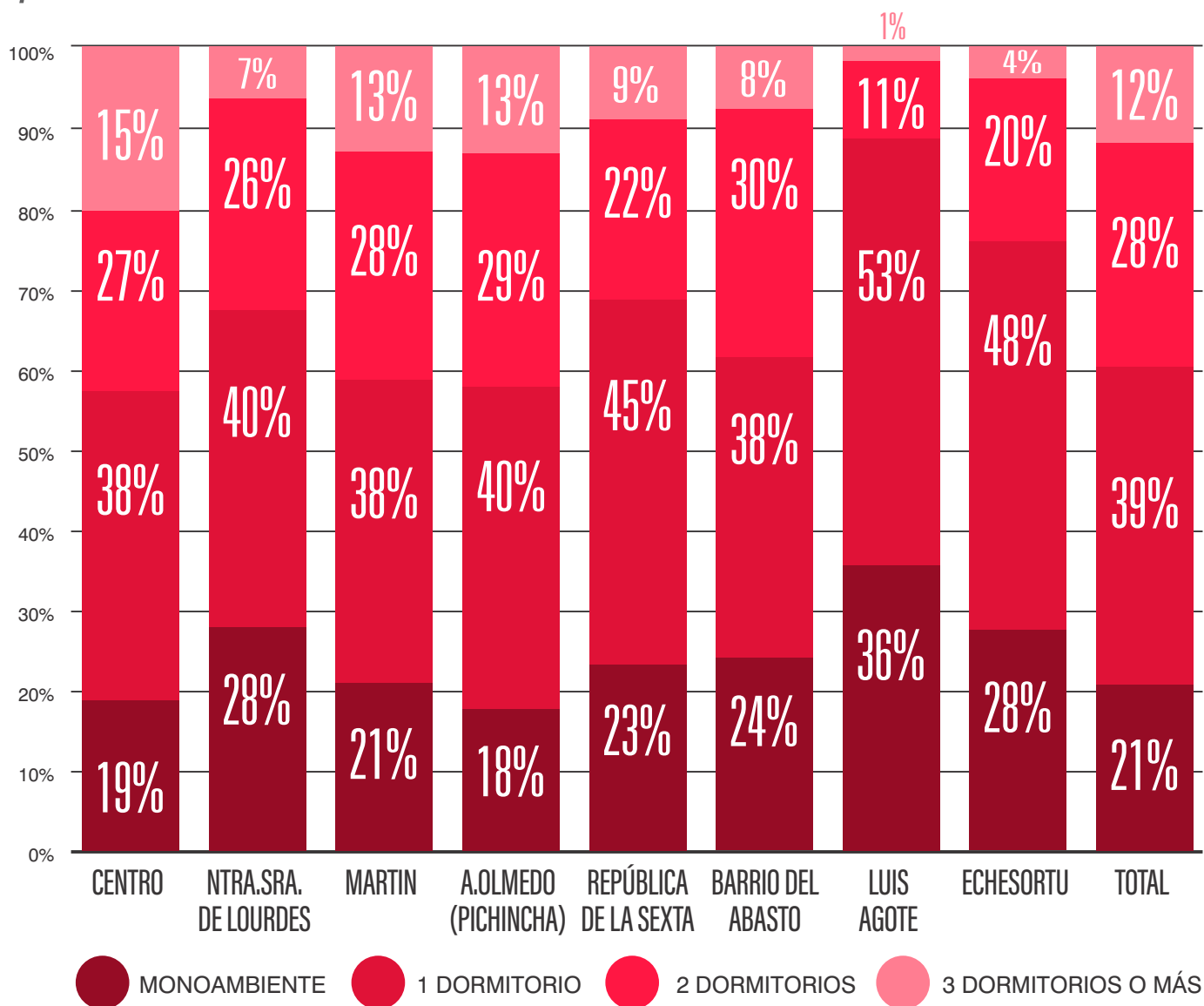


OFERTA DE VIVIENDAS A LA VENTA

EN BASE AL PORTAL PROPIA

GRÁFICO 3

Distribución de viviendas ofrecidas a la venta según cantidad de habitaciones y barrios. Diciembre 2023.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

