



**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ESTADÍSTICA**

UNR

**INFORME ENCUESTA COCIR-UNR
MARZO 2021**

Báscolo, P.; Lapelle, H.; Báscolo, P.; Scarione Avellaneda, Ma. V; D'Angelo, Guido

Informe Encuesta COCIR-UNR Marzo 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

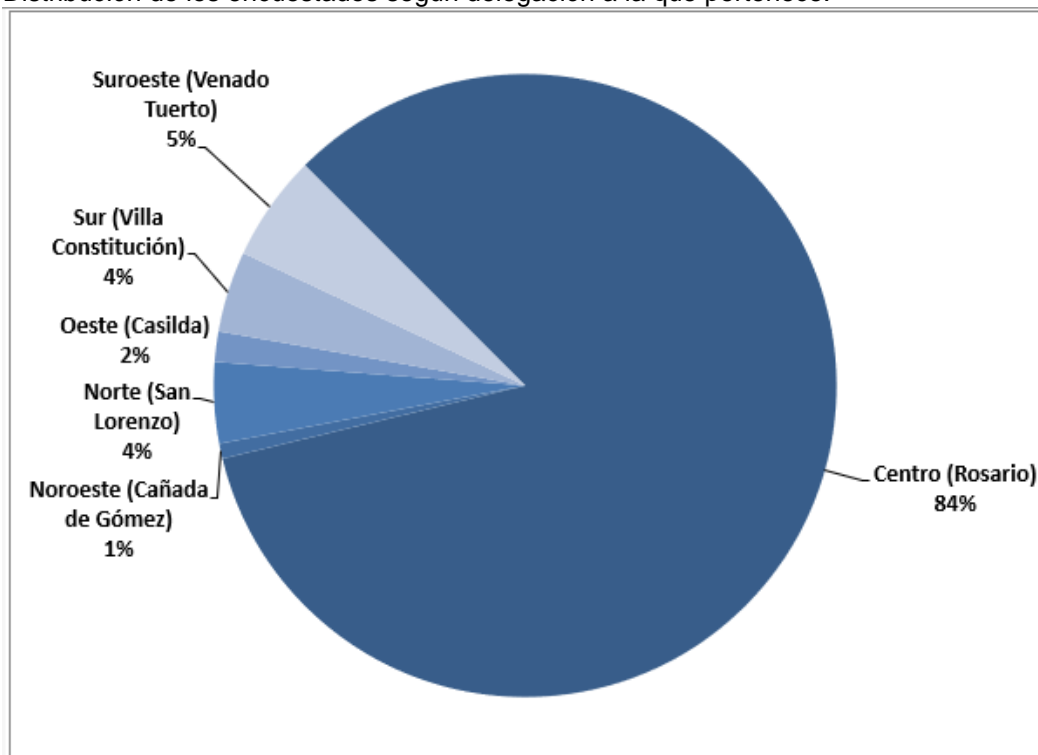
Rosario, MARZO de 2021

Encuesta COCIR-IIE-UNR MARZO 2021

El presente informe se basa en la Encuesta¹ realizada a los matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line durante los días 29, 30 y 31 de marzo 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 **390 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.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

¹ En el apartado de anexo se encuentra el Cuestionario aplicado.

Se relevaron **32.170 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.

<i>Tipo de inmueble</i>	<i>Contratos vigentes</i>	<i>Ofrecidos en alquiler</i>	<i>Total</i>
Viviendas (casas/departamentos)	26.523	1.105	27.628
Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc).	4.058	484	4.542
<i>Total</i>	<i>30.581</i>	<i>1.589</i>	<i>32.170</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Del total de **Viviendas** que componen la cartera de administración, el **96%** posee **contratos vigentes** mientras que el **4% 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**.

La encuesta indagó sobre la proporción de los contratos vigentes que estuvieron adheridos al DNU 320-2020 durante toda su duración, la cual alcanzó al **15,7% del total** (incluye viviendas y locales comerciales). Este guarismo, se encuentra un poco por debajo de los resultados parciales obtenidos en encuestas previas (Cuadro 2), mostrando que la cantidad de contratos adheridos al DNU fue fluctuante a lo largo de la duración de éste.

Cuadro 2

Proporción de los contratos adheridos al DNI según tipo de Inmuebles.

Período	Viviendas	Comerciales
Agosto 2020	15,8%	22,1%
Septiembre 2020	15,9%	20,7%
Octubre 2020	22,0%	17,0%
Noviembre 2020	18,0%	16,0%
Enero 2021	24,0%	30,0%

Fuente: Encuestas COCIR-IIE-UNR.

Locación de propiedades

Respecto de la administración de propiedades, el **85%** de los encuestados en la Segunda Circunscripción realizan dicha actividad, mientras que el **15%** restante se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

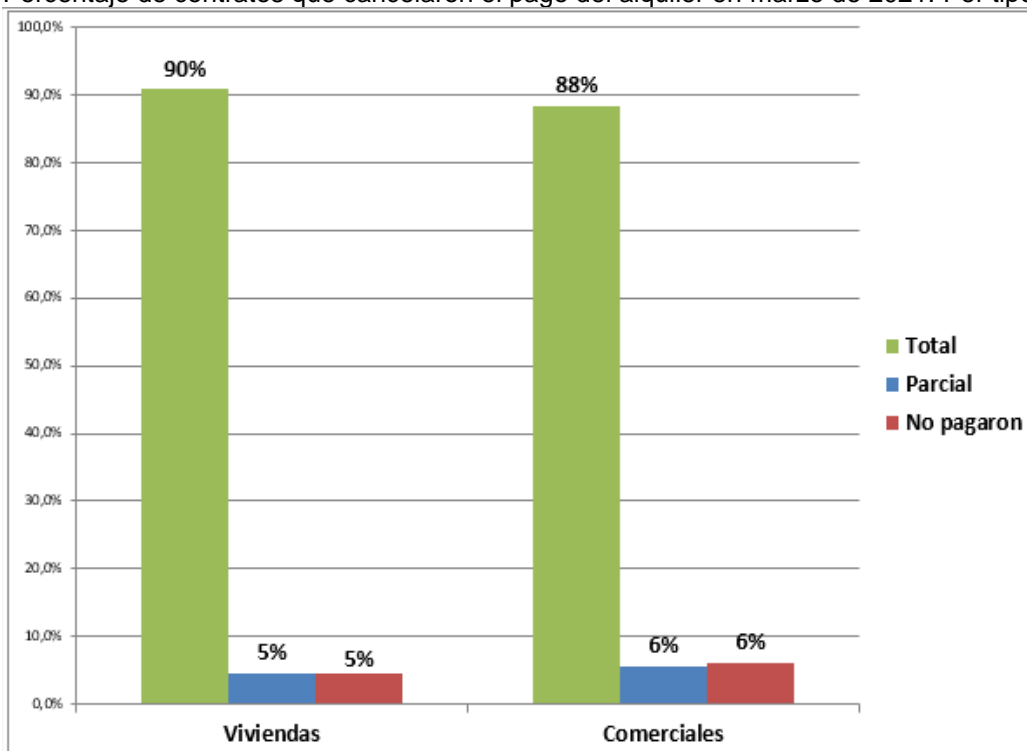
- **Pago alquiler mes de MARZO**

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 marzo (gráfico 2)**. El **5%** de los contratos fueron **cancelados en forma parcial**, mientras que quedaron **adeudando el 5%** de las administraciones de Vivienda el pago correspondiente de marzo. Cabe destacar que se observó una caída en 2 pp en el porcentaje del pago total de alquileres de Viviendas respecto del mes de enero.

En cuanto al pago del alquiler de los Inmuebles Comerciales, el **88%** realizó el **pago total**, el **6%** lo **hizo en forma parcial** y el **6%** **no concretó el pago del mes de marzo**.

Gráfico 2

Porcentaje de contratos que cancelaron el pago del alquiler en marzo de 2021. Por tipo de inmueble.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

- **Cambios en la cartera de administración de Alquileres**

La encuesta consultó sobre las rescisiones de contratos que se dieron por problemas económicos en el mes de marzo. Como se observa en el **Cuadro 2**, **las rescisiones de contratos de alquileres de Viviendas representaron el 0,6%** de los contratos vigentes, al tiempo que aquellos correspondientes a **Inmuebles Comerciales representaron el 1%**.

Cuadro 2

Rescisiones de alquileres y contratos vigentes de alquileres en el mes de marzo.

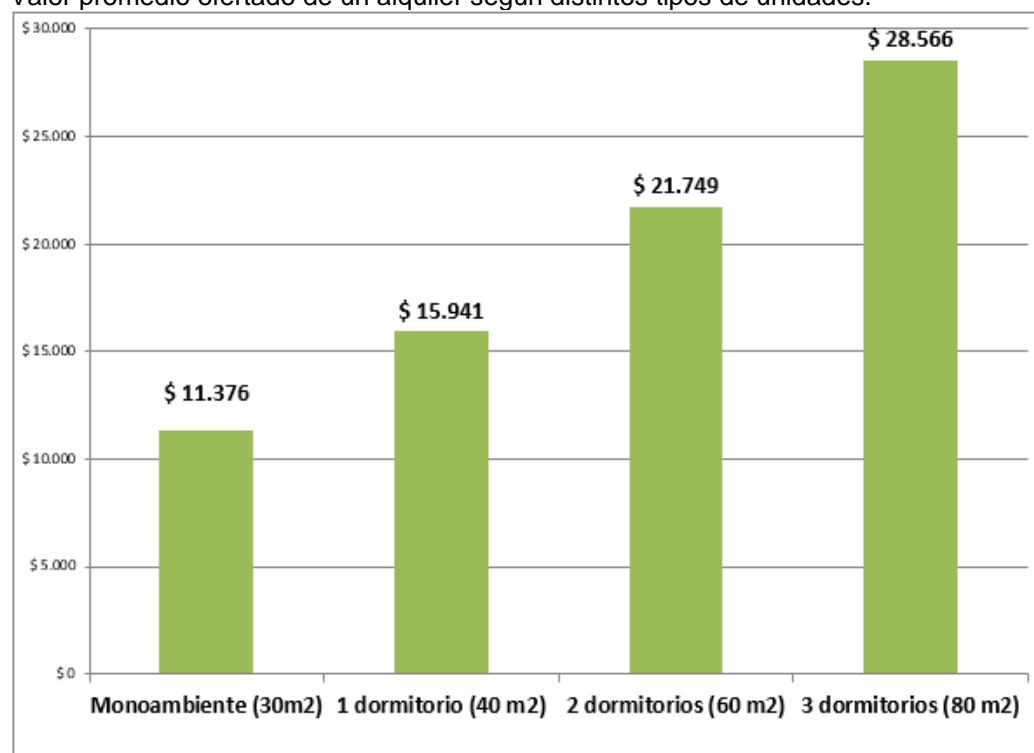
Tipo de inmueble	Rescisiones	Contratos vigentes	Como %
Viviendas	151	26.523	0,6%
Comerciales	48	4.058	1%

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Por otra parte, se indagó a los corredores inmobiliarios de la Delegación Rosario sobre el valor de alquiler² 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 Río, de calidad media de construcción y sin cochera ni amenidades. El valor promedio ofertado se expone en el **gráfico 3**, 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 enero. Específicamente, el aumento del valor promedio ofertado del alquiler respecto a enero en cada unidad fue de 7,3% para los **monoambientes**, **5,1%** para las unidades de **1 dormitorio**, **7,7%** para departamentos de **2 dormitorios** y, un **8,4%** en unidades de **3 dormitorios**.

Gráfico 3

Valor promedio ofertado de un alquiler según distintos tipos de unidades.



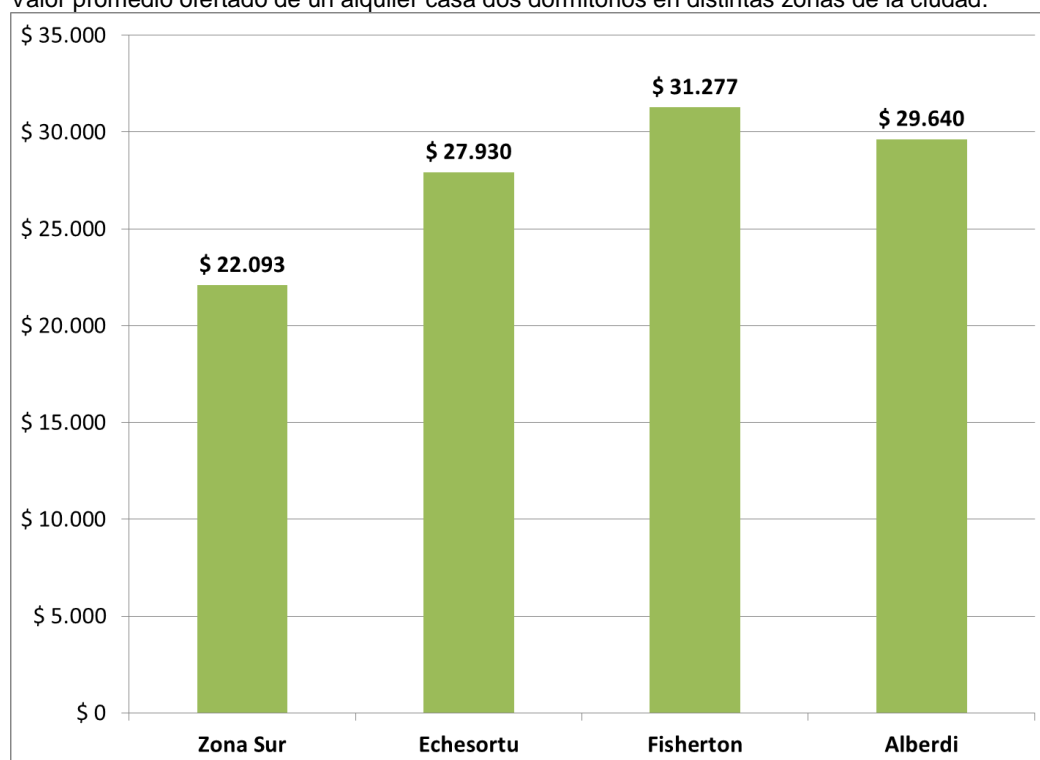
Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

² Se tratan de valores de referencia que no implican guarismos finales de negociación final.

Asimismo, se indagó a los corredores inmobiliarios respecto del valor de alquiler³ al que consideran que puede ofertarse una casa de dos dormitorios (de entre 80 -100 m², de calidad media de construcción, sin cochera y no ubicada en calle principal). Tal como se observa, el valor más bajo ofrecido para alquilar se encontró en **zona Sur** con un valor promedio de **\$22.093** mientras que el más alto se observó en **Fisherton** con un monto promedio estimado de **\$31.277**. Las zonas de **Alberdi y Echesortu** quedaron con valores intermedios: **\$31.277** y **\$27.930**, respectivamente.

Gráfico 4

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



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Ventas de inmuebles

- **Inmuebles disponibles para la venta**

En cuanto a la cantidad de inmuebles y terrenos disponibles para la venta durante el mes de marzo, pudo observarse que existen actualmente unas **26.613 Viviendas disponibles para ser vendidas**, **1.247 Inmuebles Comerciales a la venta**, y **3.113 Terrenos** con el mismo propósito.

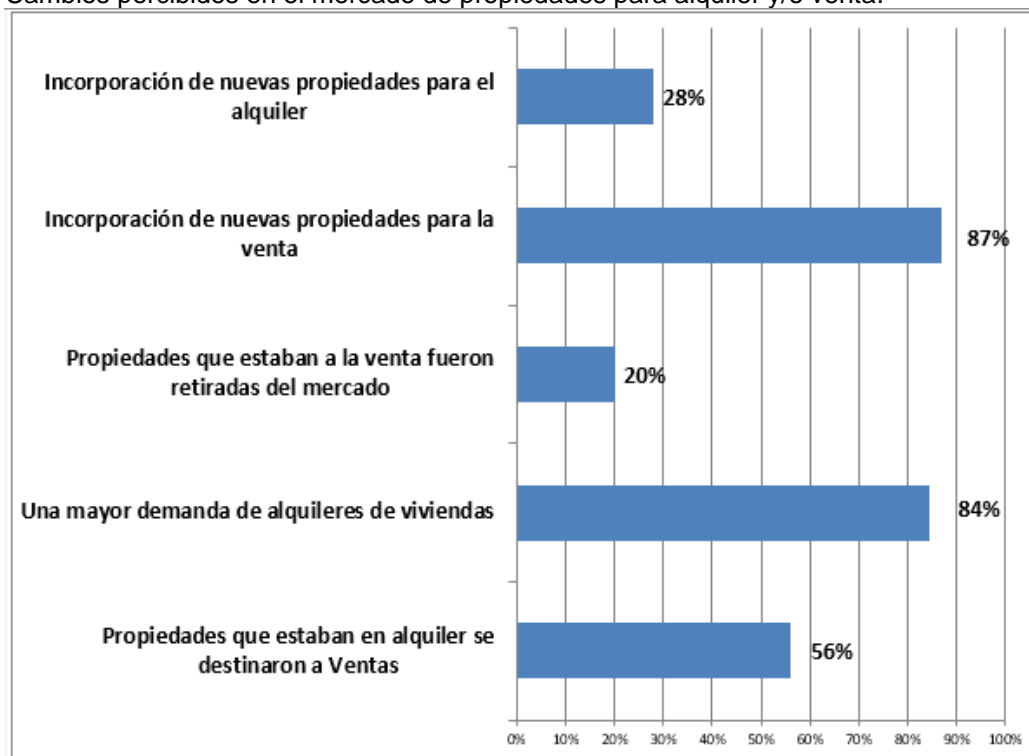
³ Se tratan de valores de referencia que no implican guarismos finales de negociación final.

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 enero.

Tal como puede observarse en el **gráfico 4**, el **56%** de los encuestados manifestó que tuvo más casos de los habituales de **propiedades que estaban en alquiler y se destinaron a ventas**, lo cual representa un incremento en 13pp en relación con el mes de enero. Por otro lado, el **84%** expresó un **aumento en la demanda de alquileres de viviendas**. También, el **20%** de los corredores encuestados dijo que tuvo más casos de propiedades que estaban en venta y fueron retiradas del mercado. Asimismo, el **87%** manifestó una mayor incorporación de nuevas propiedades para la venta que las que percibe regularmente. Mientras que, por último, sólo el **28%** expresó tener más casos de los habituales de incorporación de nuevas propiedades para alquiler.

Gráfico 4

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



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

ANEXO - CUESTIONARIO



Encuesta COCIR-IIE-UNR Marzo 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 MARZO de 2021 que sólo le tomará unos minutos responder. ¡Gracias por participar!

* 1. ¿Realiza administración de alquileres?

- Si
 No



Encuesta COCIR-IIE-UNR Marzo 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 Marzo 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 (\$)	<input type="text"/>
1 dormitorio (40 m2) en pesos (\$)	<input type="text"/>
2 dormitorios (60 m2) en pesos (\$)	<input type="text"/>
3 dormitorios (80 m2) en pesos (\$)	<input type="text"/>

* 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 (\$)	<input type="text"/>
Echesortu en pesos (\$)	<input type="text"/>
Fisherton en pesos (\$)	<input type="text"/>
Alberdi en pesos (\$)	<input type="text"/>



Encuesta COCIR-IIE-UNR Marzo 2021

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

Viviendas (casas/departamentos)	<input type="text"/>
Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.)	<input type="text"/>



Encuesta COCIR-IIE-UNR Marzo 2021

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron(%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Marzo 2021

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron (%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Marzo 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. Debido a problemas económicos ¿cuántas **solicitudes de rescisiones** de contratos tuvo durante **MARZO**? Si no hubo rescisiones, ponga "0" (cero).

Viviendas
(casas/departamentos)

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

* 10. ¿Qué proporción de su cartera estuvo adherida al DNU 320-20 **durante toda su duración**? Y ¿qué proporción de éstos renovaron el contrato al finalizar el DNU?

Proporción con DNU (%)

Proporción renovaron (%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Marzo 2021

* 11. ¿A qué delegación pertenece?

Centro (Rosario)

Noroeste (Cañada de Gómez)

Norte (San Lorenzo)

Oeste (Casilda)

Sur (Villa Constitución)

Suroeste (Venado Tuerto)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Marzo 2021

* 12. ¿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 Marzo 2021

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

	Si	No	No sabe/No responde
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"/>
Propiedades que estaban a la venta fueron retiradas del mercado	<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"/>
Incorporación de nuevas propiedades para el alquiler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>