

ANÁLISIS DE **ALQUILERES HABITACIONALES** 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**



Universidad
Nacional
de Rosario

ANÁLISIS DE ALQUILERES HABITACIONALES 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 alquileres habitacionales en la 2da circunscripción de Santa Fe

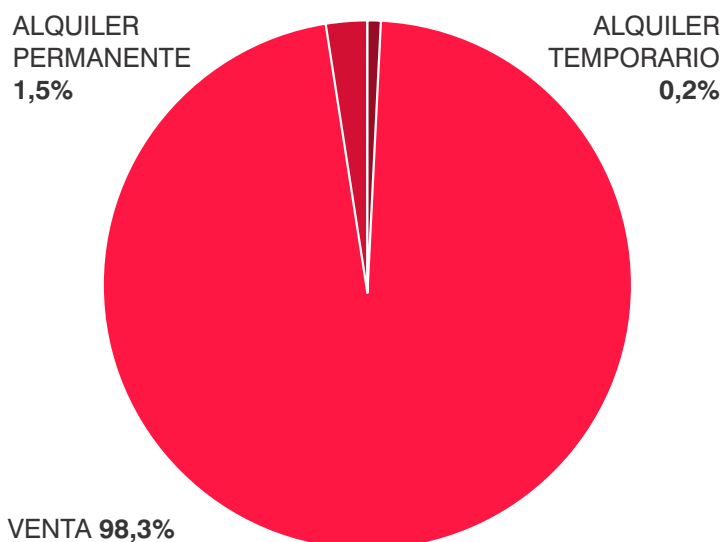
La base suministrada posee un total de 54.291 viviendas, de las cuales apenas 937 están ofertadas en alquiler (permanente y temporario), mientras que las 53.354 restantes están disponibles para la venta. Es decir, sólo el 1,7% de las viviendas publicadas en PROPIA tienen como destino el alquiler y, específicamente un 1,5% con destino permanente y un 0,2% como temporario (Gráfico 1).

GRÁFICO 1

Distribución de las viviendas según destino (Ventas, Alquiler permanente y Alquiler temporario).

En %, diciembre 2023.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



En relación con la distribución por localidades, la ciudad de Rosario concentra el 78% de la oferta publicada de alquileres en la Región (Cuadro 1). Le siguen con proporciones muy alejadas, Funes y Roldán, con un 9% y 5,8% del total, respectivamente.

Luego, localidades como Granadero Baigorria, San Lorenzo y Capitán Bermúdez, con participaciones muy por debajo del 1%. Resulta de interés destacar la relativa importancia de los alquileres temporarios en Funes y Roldán, donde significan el 44% y 46%, respectivamente, de la oferta en dichas localidades.

ANÁLISIS DE
ALQUILERES HABITACIONALES
EN BASE AL PORTAL PROPIA

CUADRO 1

Distribución de inmuebles habitacionales para alquiler por localidad.
Diciembre 2023.

LOCALIDAD	ALQUILER			
	PERMANENTE	TEMPORARIO	TOTAL	%
Rosario	687	44	731	78,0%
Funes	47	37	84	9,0%
Roldán	29	25	54	5,8%
Granadero Baigorria	3	1	4	0,4%
San Lorenzo	5	1	6	0,6%
Capitán Bermúdez	5	1	6	0,6%
Resto	40	12	52	5,5%
TOTAL	816	121	937	100%

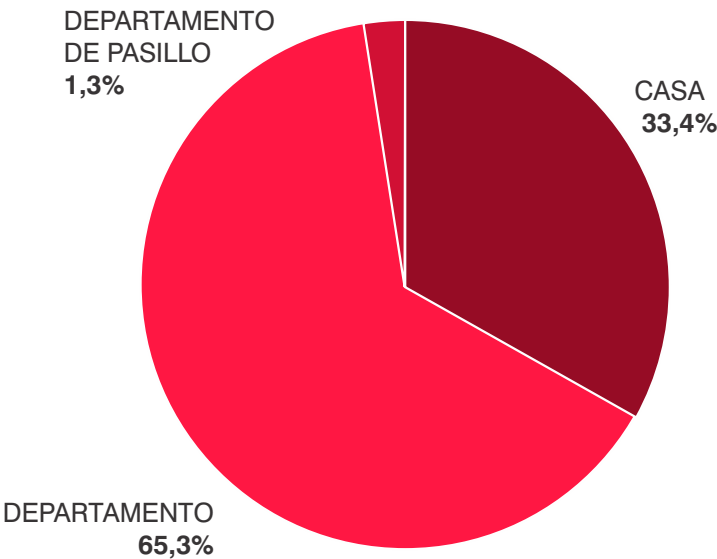
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Al considerar el **tipo de vivienda**, se observa una predominancia de los departamentos en la oferta total de inmuebles para alquilar, cuya participación asciende al 65,3%, mientras que a casas el 33,4%. El 1,3% restante se corresponde con departamentos de pasillos (Gráfico 2).

GRÁFICO 2

Viviendas ofrecidas en alquiler
por tipo de propiedad
En %, diciembre 2023.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

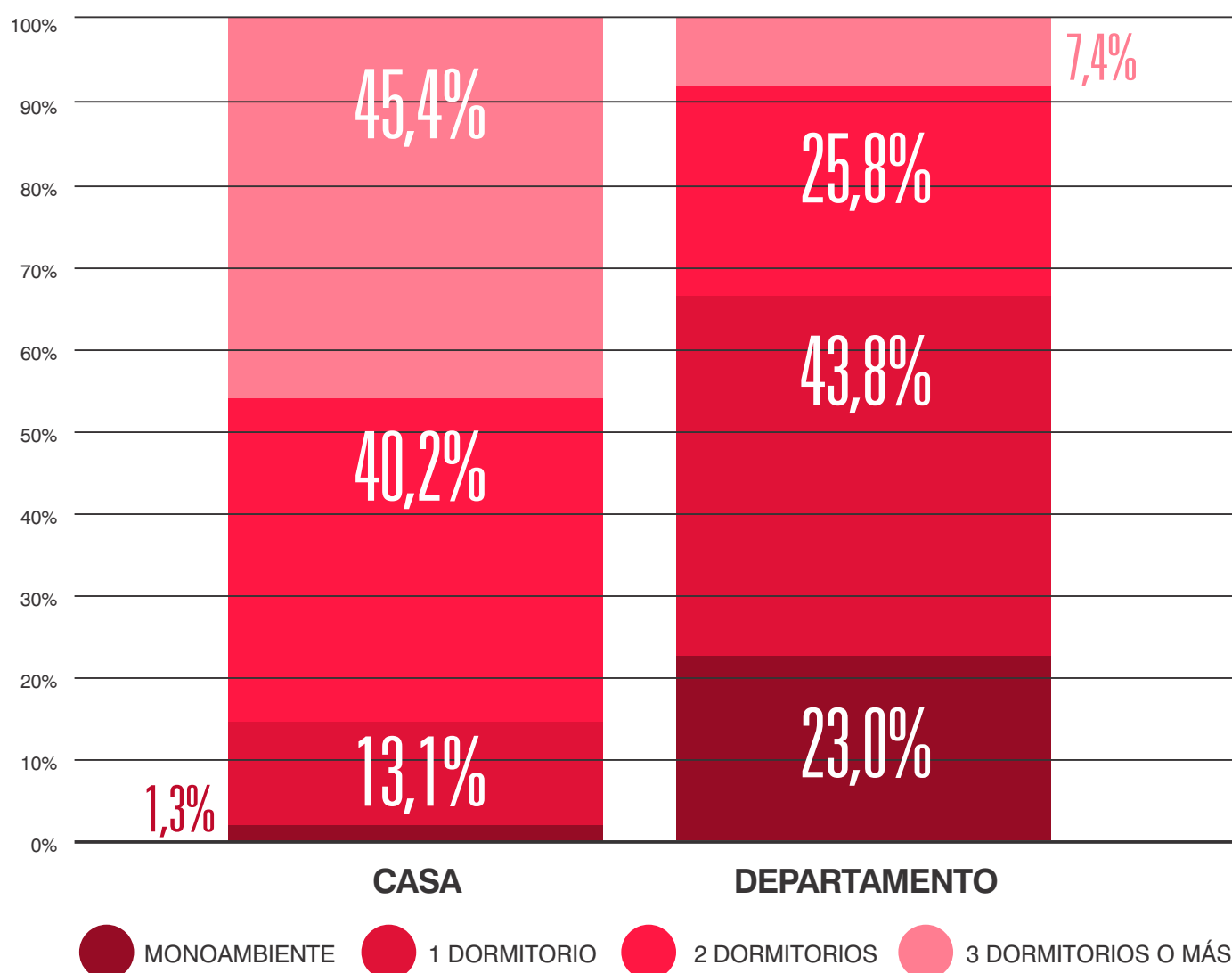


ANÁLISIS DE ALQUILERES HABITACIONALES EN BASE AL PORTAL PROPIA

Considerando la **distribución de las viviendas** según número de habitaciones, el 85,6% de las casas ofrecidas en alquiler de manera permanente se concentran en las que poseen 2 y 3 o más dormitorios, mientras que en los departamentos hay una prevalencia de unidades más pequeñas dado el peso de los monoambientes (23%) y de los departamentos de un dormitorio (43,8%) (Gráfico 3).

GRÁFICO 3

Distribución Viviendas ofrecidas en alquiler por tipo de propiedad y cantidad de dormitorios.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Oferta habitacional en la ciudad de Rosario

La cantidad de publicaciones de oferta de alquileres en el portal de Propia de la ciudad de Rosario justifica un análisis más exhaustivo al interior de la ciudad. Tal como se mencionara, el 78% de oferta se corresponde con esta localidad, significando 731 anuncios de alquiler de viviendas.

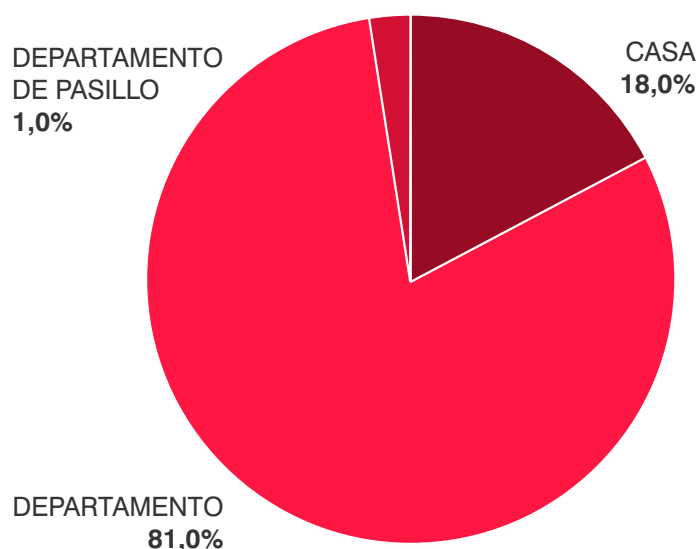
La oferta de alquileres permanentes asciende a 687 unidades habitacionales de las cuales el 81% se corresponden con departamentos. Le siguen las casas, con el 18% de lo ofertado y muy por detrás, los departamentos de pasillos con una participación de apenas el 1%.

GRÁFICO 4

Viviendas ofrecidas en alquiler
por tipo de propiedad en la ciudad
de Rosario.

En %, diciembre 2023.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



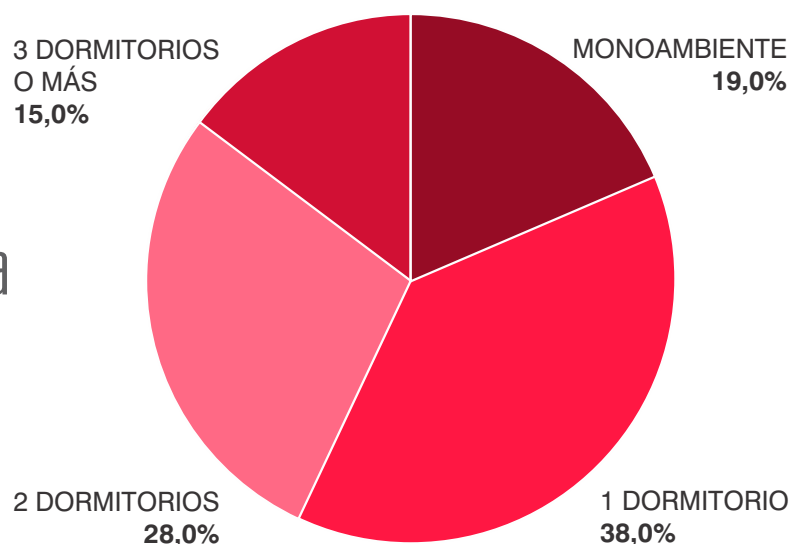
Considerando la cantidad de dormitorios, prevalecen las unidades de 1 y 2 dormitorios, con participaciones del 38% y 28%, respectivamente. Le siguen la oferta de monoambientes con un 19% del total ofrecido y de 3 dormitorios o más con un peso del 15% (gráfico 5).

GRÁFICO 5

Viviendas ofrecidas en alquiler
según cantidad de dormitorios en la
ciudad de Rosario.

En %, diciembre 2023.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



ANÁLISIS DE ALQUILERES HABITACIONALES EN BASE AL PORTAL PROPIA

En relación con la **distribución según barrios**, el 32% de lo ofertado en viviendas permanentes para alquiler se localiza en el Centro (Cuadro 2). Le siguen, Nuestra Sra. De Lourdes, Martin, Alberto Olmedo (Pichincha), República de la Sexta, Echesortu y Barrio del Abasto, que de manera conjunta estos seis barrios significan el 36,5% de lo ofrecido. De este modo, estos siete barrios acumulan una participación de casi el 70% de la oferta en toda la ciudad de Rosario. Esta distribución se mantiene al considerarse exclusivamente la oferta de departamentos (2).



CUADRO 2

Distribución de inmuebles habitacionales para alquiler de la ciudad de Rosario por barrios. Diciembre 2023.

BARRIO	CANTIDAD	PARTICIPACIÓN	PARTICIPACIÓN ACUMULADA
Centro	220	32,0%	32,0%
Nuestra Sra. de Lourdes	66	9,6%	41,6%
Martin	48	7,0%	48,6%
Alberto Olmedo (Pichincha)	41	6,0%	54,6%
República de la Sexta	39	5,7%	60,3%
Echesortu	31	4,5%	64,8%
Barrio del Abasto	26	3,8%	68,6%
Resto	216	31,4%	100%
TOTAL CIUDAD	687	100%	

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

(2) Si bien no se analiza la distribución del número de casas debido a que la oferta total es baja en Rosario, vale resaltar la importancia de otros barrios de la ciudad, como por ejemplo Fisherton, cuando se consideran dicho tipo de unidades.

ANÁLISIS DE ALQUILERES HABITACIONALES EN BASE AL PORTAL PROPIA

A continuación, se presenta información referida al **valor ofertado de alquileres** de departamentos en barrios seleccionados de la ciudad por cantidad de habitaciones correspondientes a diciembre de 2023 (cuadro 3). El valor promedio de un monoambiente asciende a 110.000 pesos para Rosario.

En los barrios Centro, Ntra. Sra de Lourdes y Alberto Olmedo, los valores ofertados se encuentran por encima de la media de la ciudad, mientras que por debajo están los ofertados en el Barrio del Abasto y República de la Sexta.

En el caso de departamentos de 1 dormitorio, el valor medio de la ciudad es de 135.000 pesos, encontrándose por encima los ofertados en los barrios del Abasto, Echesortu, Ntra. Sra. de Lourdes y Martín, mientras que por debajo está el de Alberto Olmedo (Pichincha).

En el caso de departamentos de dos dormitorios, la mediana para la localidad de Rosario es de 190.000 pesos, encontrándose sólo el barrio de Alberto Olmedo por debajo de dicho valor, mientras que por encima, el resto de los barrios analizados.

CUADRO 3

Valor promedio alquiler de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Diciembre 2023.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Barrio del Abasto	90.000	140.000	-
Centro	120.000	135.000	200.000
Echesortu	110.000	150.000	-
Nuestra Sra. de Lourdes	120.000	140.000	200.000
Martín	110.000	145.000	215.000
Alberto Olmedo (Pichincha)	120.000	120.000	180.000
República de la Sexta	85.000	130.000	205.000
TOTAL CIUDAD	110.000	135.000	190.000

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.