



Universidad
Nacional
de Rosario



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

UNR

INFORME ENCUESTA COCIR-CCI-UNR JULIO 2020 Delegación Norte

Equipo de trabajo:

- **Coordinación general:** Dr. Hernán C. Lapelle
Lic. Paula Báscolo
- **Equipo de Investigación:** Lic. Ma. Victoria Scarione Avellaneda
Lic. Guido D'Angelo

Rosario, JULIO de 2020

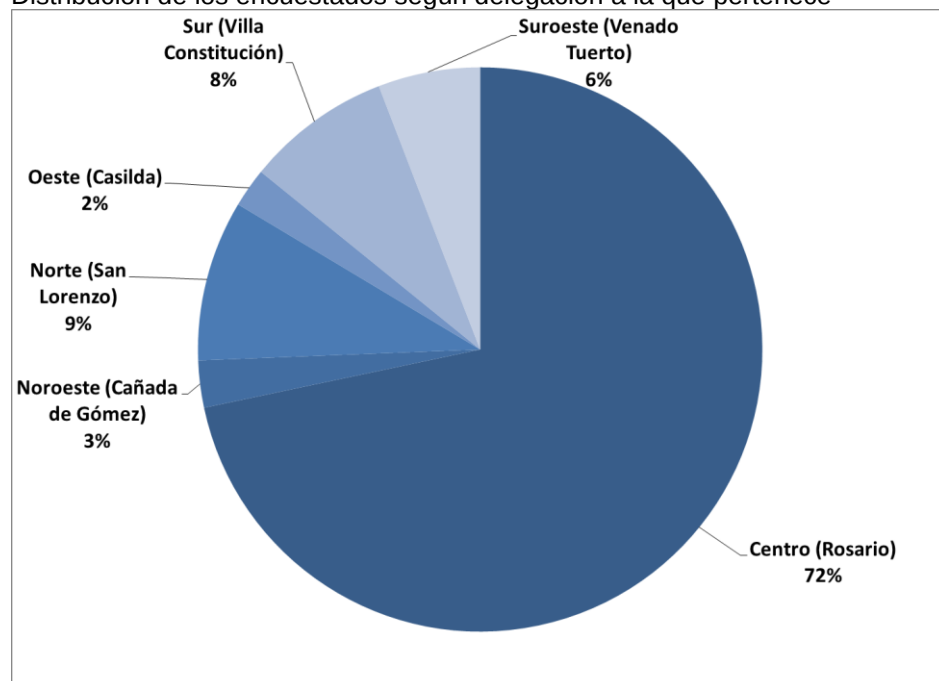


Encuesta COCIR-IIE-UNR JULIO 2020

El presente informe se basa en una Encuesta¹ realizada a los matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line durante los días 23 y 24 de julio de 2020. 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 **445 matriculados** de la 2da Circunscripción, perteneciendo a la Delegación Norte (San Lorenzo) 41 de ellos. La distribución de los encuestados según delegación 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.

En la Delegación Norte se relevaron 2.584 contratos de administraciones, pertenecientes el 79% a Viviendas y el 21% restante a Inmuebles Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.) (Cuadro 1)

Cuadro 1

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

<i>Cartera de contratos vigentes</i>			
	Viviendas	Comerciales	Total
Norte (San Lorenzo)	1.951	478	2.429
Total 2da Circunscripción	31.367	5.524	36.891
<i>Inmuebles ofrecidos en alquiler</i>			
	Viviendas	Comerciales	
Norte (San Lorenzo)	89	66	155
Total 2da Circunscripción	1.562	819	2.584
Total general	32.929	6.343	39.275

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

De las Viviendas que componen la cartera de administración de la Delegación Norte, el **95,6%** tiene **contratos vigentes** mientras que el **4,4% restante** corresponden a inmuebles **ofrecidos en alquiler**. En el caso de los **inmuebles Comerciales**, el **88% se encuentra actualmente con contratos vigentes**, mientras que el **12% representa a unidades ofrecidas en alquiler**.

Locación de propiedades

En cuanto a la administración de propiedades, el 92% de los encuestados de la Delegación Norte realizan dicha actividad, mientras que la proporción restante (8%) se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

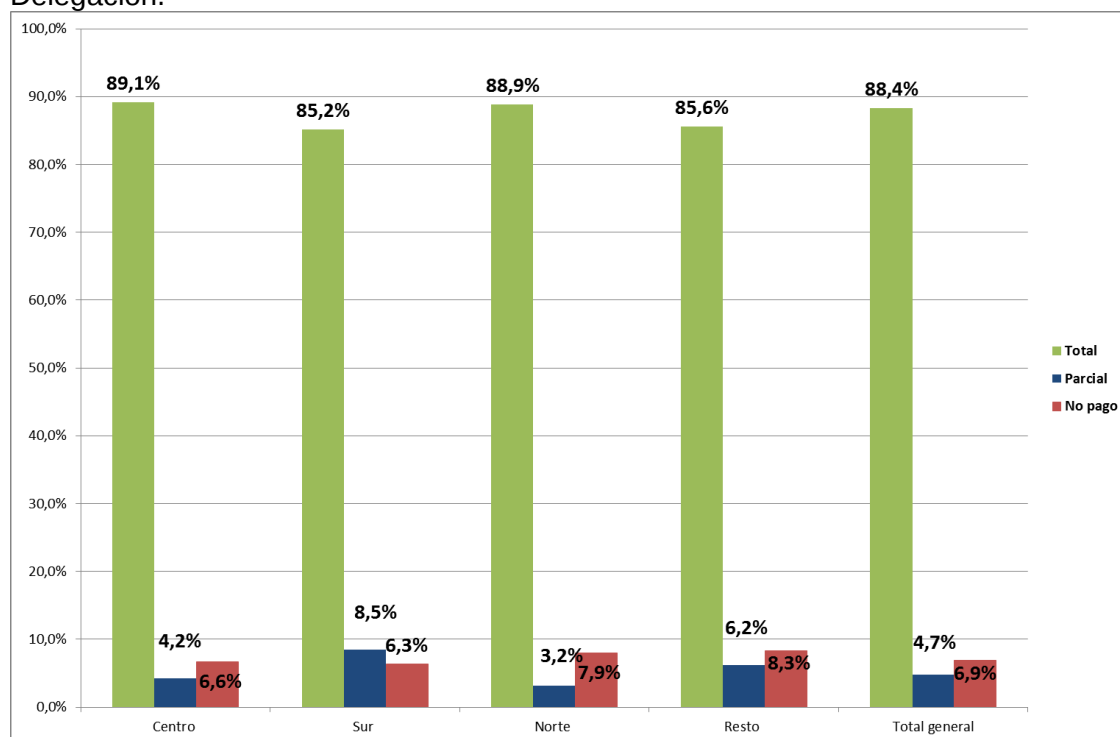
- **Pago alquiler mes de JULIO**

A la fecha de la encuesta, el **89%** de las administraciones de Vivienda realizaron el **pago total del alquiler de Julio (gráfico 2)**. El **3% de los contratos fueron cancelados en forma parcial**, adeudando en **alrededor del 8%** de las administraciones de Vivienda el pago correspondiente de Julio.

Respecto al pago del alquiler de inmuebles Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.), el **91% realizó el pago total**, el **2% lo hizo en forma parcial**, y el **8% no concretó el pago del mes de Julio (gráfico 3)**. Cabe destacar que la Delegación Norte fue la que presentó los mayores niveles de pago de alquileres comerciales, superando en 13 puntos porcentuales el promedio de pago total para la 2da Circunscripción.

Gráfico 2

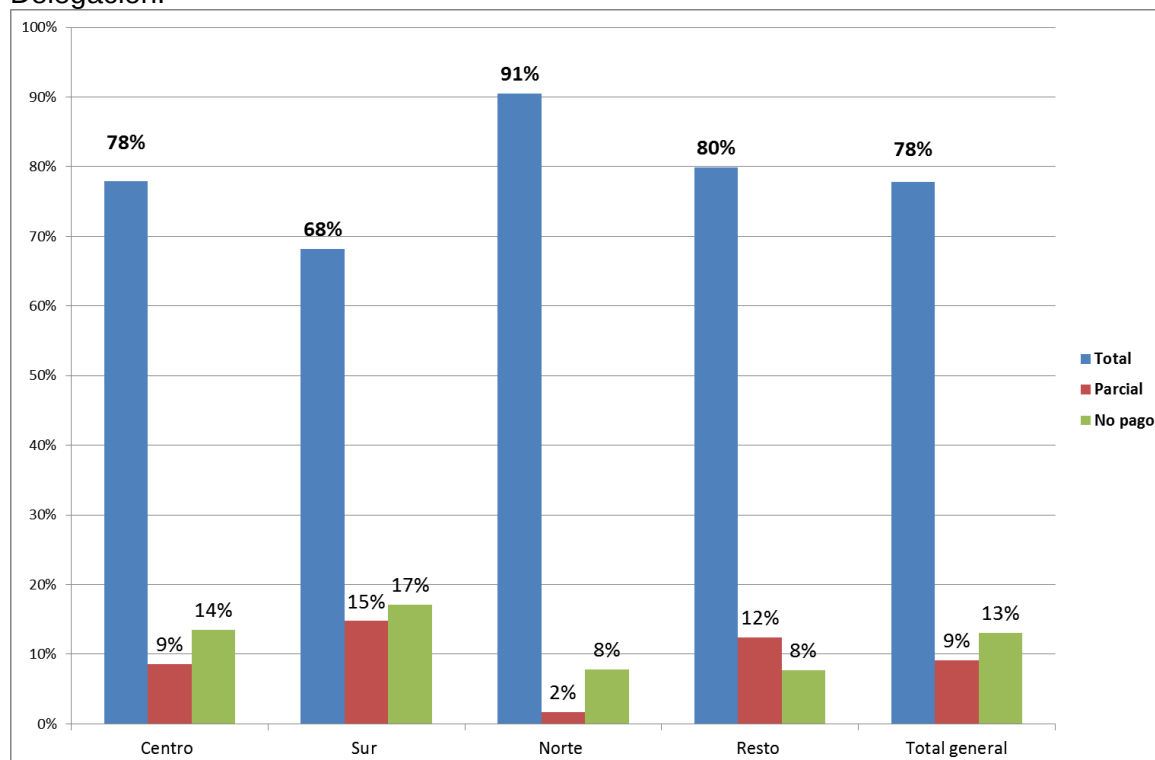
Porcentaje de contratos de Vivienda que cancelaron el pago del alquiler en julio de 2020. Según Delegación.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Gráfico 3

Porcentaje de contratos Comerciales que cancelaron el pago del alquiler en julio de 2020. Según Delegación.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

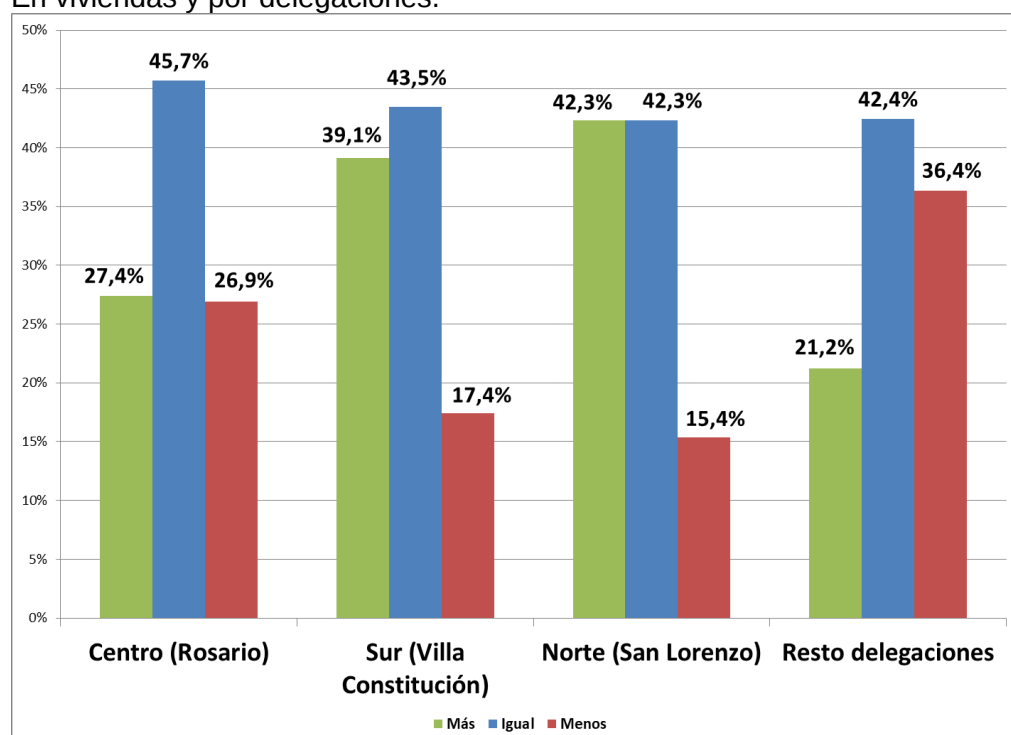
- **Cambios en la cartera de administración de Alquileres**

La encuesta indagó sobre las rescisiones de contratos que se dieron por motivos económicos en el mes de julio así como la evolución de las nuevas operaciones de alquiler. **Las rescisiones de contratos de alquileres de Viviendas representaron el 0,3% de los contratos vigentes**, al tiempo que los correspondientes a **Inmuebles Comerciales representaron el 0,6% de los contratos vigentes**. Ambos valores muy por debajo del promedio para toda la circunscripción (0,7% y 3,9%, respectivamente).

Respecto de la evolución de las operaciones inmobiliarias, el 42% de los encuestados de la Delegación Norte manifestó que durante el mes de julio logró concretar la misma cantidad de **operaciones de alquiler de Viviendas respecto al mes pasado (gráfico 4)**, otro **42% expresó que pudo concretar más operaciones respecto a junio**, mientras que el **15% manifestó que realizó menos**. Como se observa en el gráfico, la delegación Norte es la que presenta mejor evolución de las operaciones de alquiler de viviendas de la 2da Circunscripción.

Gráfico 4

Distribución de los encuestados según operaciones de alquiler realizadas en Julio respecto a Junio. En viviendas y por delegaciones.

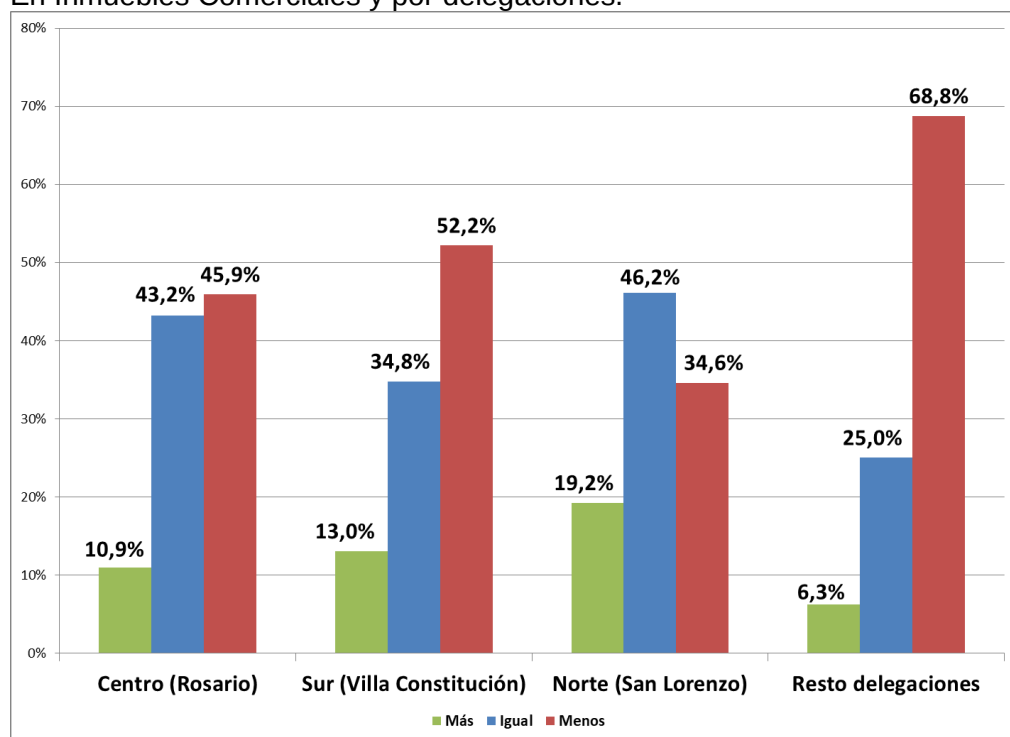


Fuente: Encuesta COCIR-IIIE-UNR.

Por otro lado, el 46% de los encuestados expresó que logró igual cantidad de operaciones de alquiler de **Inmuebles Comerciales** respecto del mes anterior (gráfico 5). El 34,6% manifestó que realizó menos operaciones que el mes de Junio y, poco más del 19% logró concretar más.

Gráfico 5

Distribución de los encuestados según operaciones de alquiler realizadas en Julio respecto a Junio. En Inmuebles Comerciales y por delegaciones.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Ventas de inmuebles

- Inmuebles disponibles para la venta

En el **Cuadro 3** se aprecia la cantidad de inmuebles disponibles para la venta. Tal como se observa, existen unas 1.400 viviendas disponibles para ser vendidas y unas 100 unidades comerciales en la Delegación Norte².

Cuadro 3

Cantidad de inmuebles disponibles para la venta por delegación

Delegación	Viviendas	Comerciales
Centro (Rosario)	14.948	1.507
Sur (Villa Constitución)	771	152
Norte (San Lorenzo)	1.406	99
Resto (Venado Tuerto, Casilda y CdG)	901	151
Total general	18.026	1.909

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

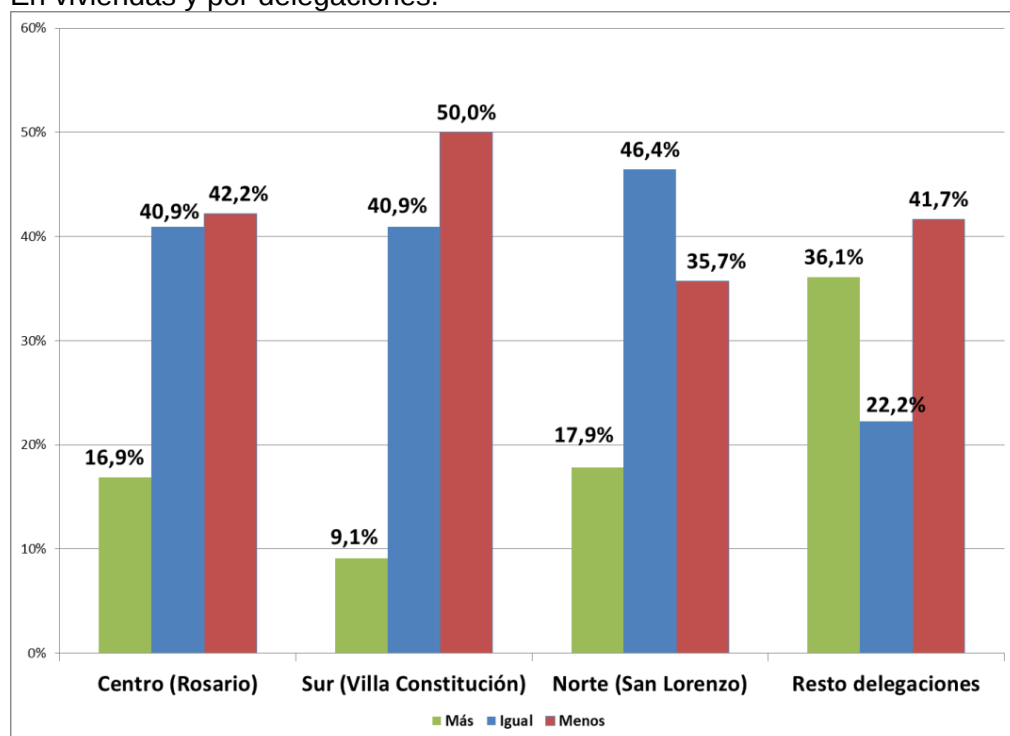
² Estos valores pueden estar sobrestimados debido que un mismo inmueble puede ser ofrecido por más de un corredor inmobiliario.

- **Evolución de Ventas**

La encuesta indagó sobre la evolución de las ventas realizadas durante Julio con respecto al mes anterior. En lo que respecta a Viviendas, el 46% de los encuestados manifestó que logró concretar igual cantidad de ventas que el mes anterior, el 35% que realizó menos cantidad de operaciones y el 18% que realizó más. En la delegación Norte la media de corredores inmobiliarios que expresaron igual cantidad de ventas de viviendas es superior al promedio general (gráfico 6).

Gráfico 6

Distribución de los encuestados según operaciones de ventas realizadas en Julio respecto a Junio. En viviendas y por delegaciones.

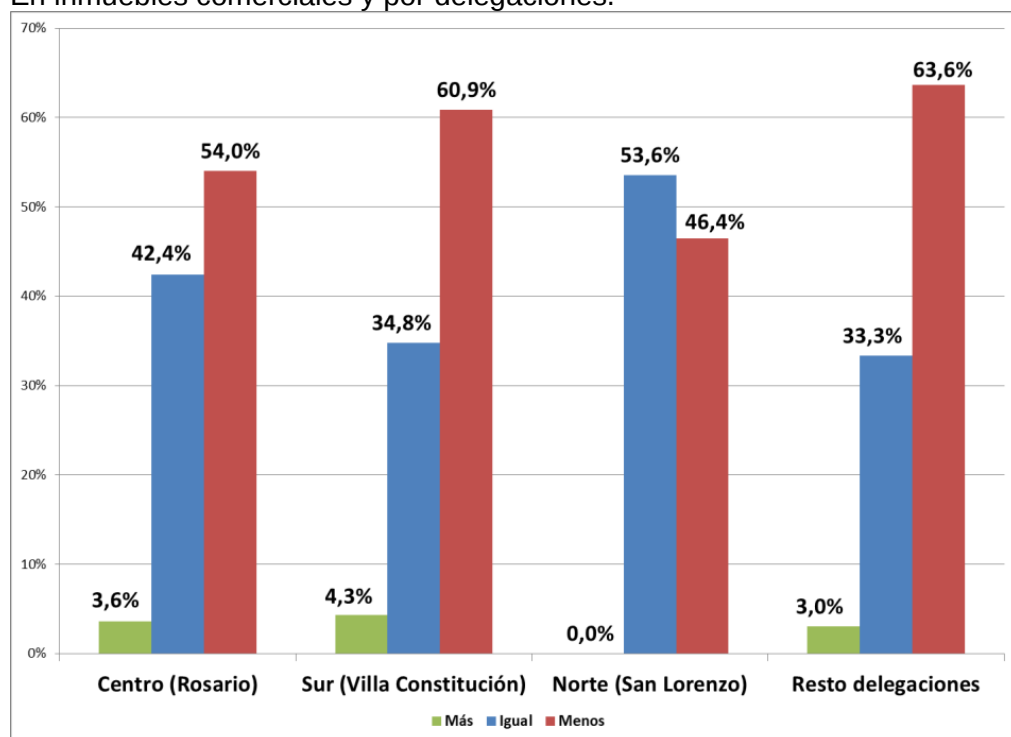


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

La situación con respecto a las ventas de Inmuebles Comerciales arrojó una evolución más desfavorable, debido que el 46% de los consultados realizó menos operaciones y casi el 54% igual cantidad que el mes anterior. En el caso de la delegación Norte, se destaca una mayor proporción de encuestados que manifestaron vender igual cantidad de inmuebles en relación con el mes pasado.

Gráfico 7

Distribución de los encuestados según operaciones de ventas realizadas en Julio respecto a Junio. En inmuebles comerciales y por delegaciones.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

ANEXO - CUESTIONARIO

Encuesta COCIR-IIE-UNR Julio 2020

Estimada/o matriculada/o, como ya es habitual realizamos la encuesta sobre el sector correspondiente al mes de JULIO. Su respuesta es vital para seguir contando con datos propios, actualizados y fidedignos sobre nuestro sector. Su participación sólo tomará algunos minutos ¡Gracias por participar!

*** 1. ¿Realiza administración de alquileres?**

- ☐ Si
- ☐ No

Encuesta COCIR-IIE-UNR Julio 2020

*** 2. ¿A qué delegación pertenece?**

- | | |
|--|--|
| ☐ Centro (Rosario) | ☐ Oeste (Casilda) |
| ☐ Noroeste (Cañada de Gómez) | ☐ Sur (Villa Constitución) |
| ☐ Norte (San Lorenzo) | ☐ Suroeste (Venado Tuerto) |

Encuesta COCIR-IIE-UNR Julio 2020

* 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 (\$)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Julio 2020

* 4. ¿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 Julio 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron(%)

Encuesta COCIR-IIE-UNR Julio 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron (%)

Encuesta COCIR-IIE-UNR Julio 2020

- * 7. ¿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.)

- * 8. Debido a problemas económicos ¿cuántas **solicitudes de rescisiones** de contratos tuvo durante **julio**? Si no hubo rescisiones, ponga "0" (cero).

Viviendas

(casas/departamentos)

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

* 9. Durante el mes de **julio**, ¿logró concretar **menos/igual/más** cantidad de operaciones de alquileres **respecto al mes pasado?**

	Menos	Igual	Más
Viviendas (casas/departamentos)	☐	☐	☐
Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.)	☐	☐	☐



Encuesta COCIR-IIE-UNR Julio 2020

* 10. ¿A qué delegación pertenece?

- | | |
|--|--|
| ☐ Centro (Rosario) | ☐ Oeste (Casilda) |
| ☐ Noroeste (Cañada de Gómez) | ☐ Sur (Villa Constitución) |
| ☐ Norte (San Lorenzo) | ☐ Suroeste (Venado Tuerto) |



Encuesta COCIR-IIE-UNR Julio 2020

* 11. Durante el mes de **julio**, ¿logró concretar **menos/igual/más** operaciones de **ventas** respecto al mes **pasado?**

	Menos	Igual	Más
Viviendas (casas/departamentos)	☐	☐	☐
Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.)	☐	☐	☐

* 12. ¿Cuántos inmuebles 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.)