



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

**UNR**

**INFORME ENCUESTA COCIR-UNR  
SEPTIEMBRE 2020**

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

Informe Encuesta COCIR-UNR Septiembre 2020: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, 2020.

**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, SEPTIEMBRE de 2020**

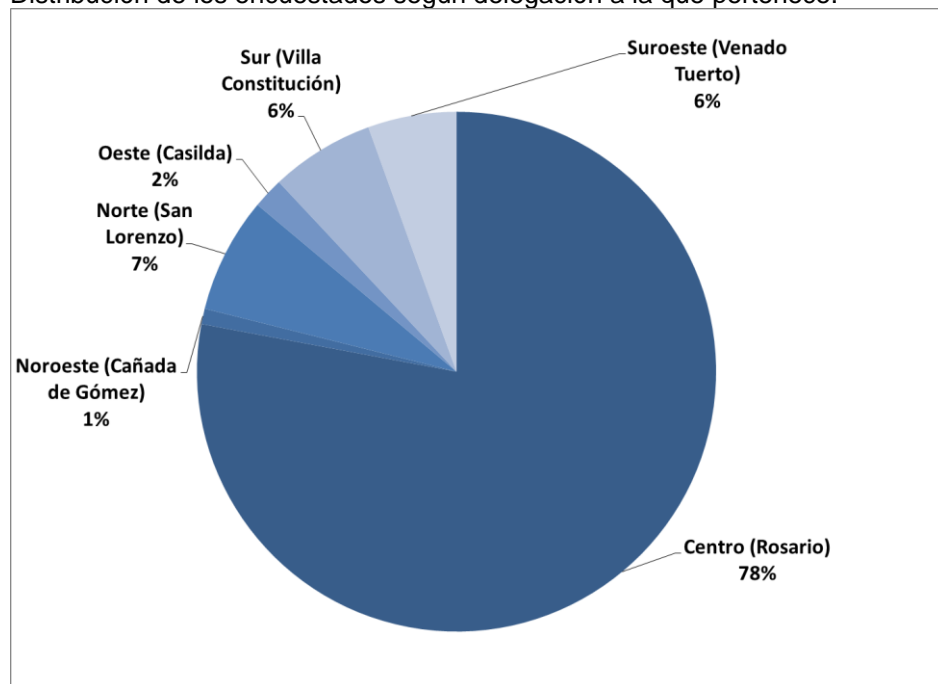


### Encuesta COCIR-IIE-UNR SEPTIEMBRE 2020

El presente informe se basa en una 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 24 y 25 de septiembre 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 **502 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.

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

Se relevaron **39.725 contratos de administraciones**, pertenecientes el **84%** a contratos de Viviendas (casas y departamentos) y el **16%** 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)	31.500	1.828	33.328
Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.).	5.625	772	6.397
<i>Total</i>	<i>37.125</i>	<i>2.600</i>	<i>39.725</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

De las **Viviendas** que componen la cartera de administración, alrededor del **95%** tiene **contratos vigentes** mientras que el **5% restante** corresponden a inmuebles que se encuentran **ofrecidos en alquiler**. Respecto de los **Inmuebles Comerciales**, el **88%** posee actualmente **contratos vigentes**, mientras que el **12% representa a las unidades ofrecidas en alquiler**.

Por otro lado, la encuesta indagó sobre la proporción de los contratos vigentes que se encuentran adheridos al DNU 320-2020, sancionado en el marco de la emergencia pública motivada por los efectos de la pandemia, y que establece el congelamiento de alquileres, la prórroga de los plazos contractuales y la suspensión de desalojos hasta el 30 de septiembre<sup>2</sup>. El relevamiento arrojó que el **15,9%** de los contratos vigentes correspondientes a Viviendas se encuentran adheridos a la norma mencionada, mientras que para el caso de los Inmuebles Comerciales este valor alcanzó al **20,7%** de los contratos.

### Locación de propiedades

Respecto de la administración de propiedades, el **84,3%** de los encuestados en la Segunda Circunscripción realizan dicha actividad, mientras que la proporción restante (**15,7%**) se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

- **Pago alquiler mes de SEPTIEMBRE**

Para la fecha en que se realizó la encuesta, se constató que un **89%** de las administraciones de Vivienda realizaron el **pago total del alquiler de septiembre (gráfico 2)**. El **5%** de los contratos

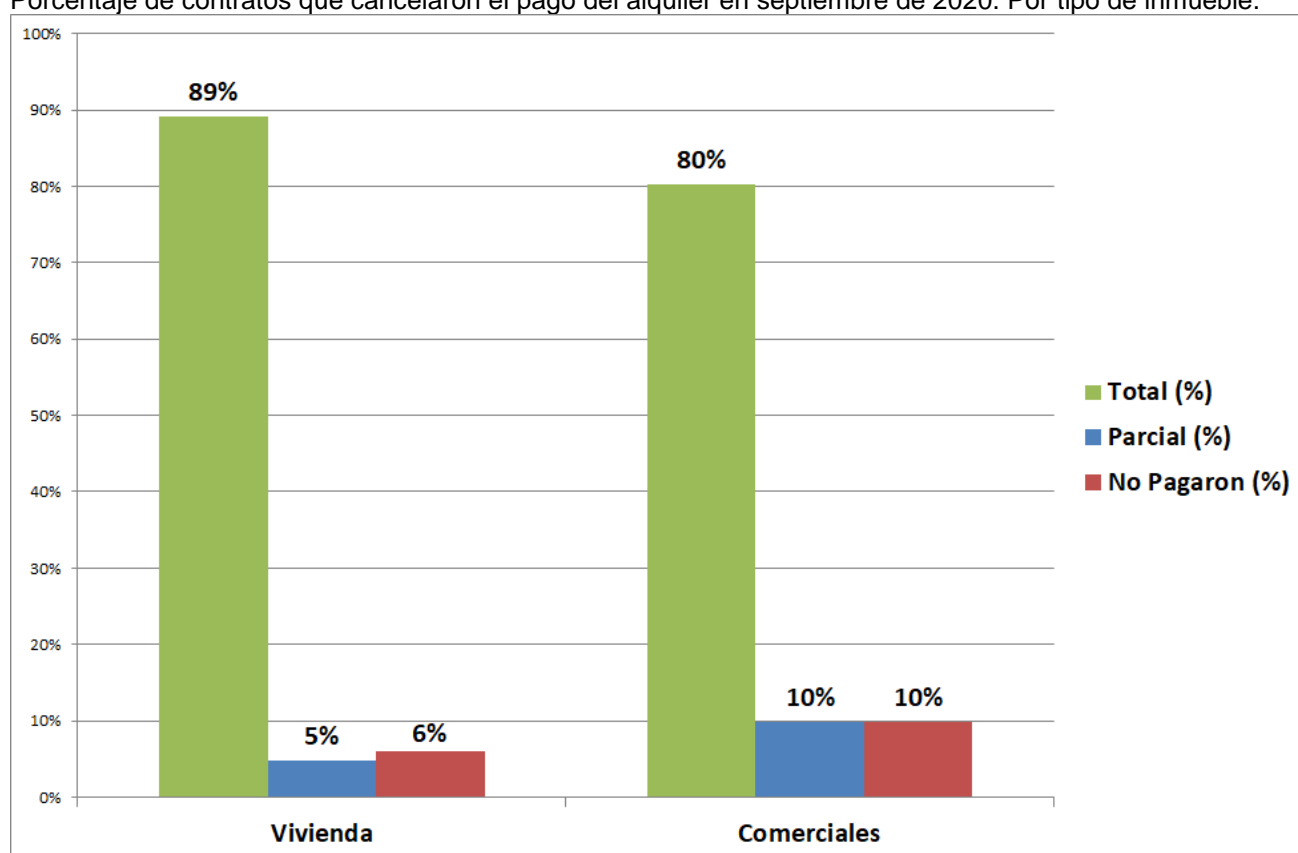
<sup>2</sup> Cabe destacar que, al cierre de la encuesta, se sancionaron los decretos 766/2020 y 767/2020 los cuales extendieron de manera automática hasta el 31 de enero de 2021 la suspensión de los desalojos, el plazo de vigencia de los contratos y el congelamiento de los precios de los alquileres.

fueron **cancelados en forma parcial**, mientras que quedaron **adeudando el 6%** de las administraciones de Vivienda el pago correspondiente de septiembre.

En cuanto al pago del alquiler de los Inmuebles Comerciales, el **80% realizó el pago total**, el **10% lo hizo en forma parcial** y el **10% no concretó el pago del mes de septiembre**. Cabe destacar que si bien la distribución de los porcentajes de cancelación de pagos se mantuvo sin variaciones significativas respecto del mes de agosto, al comparar con meses anteriores se observa una caída en el porcentaje de morosidad, en particular para la cancelación del pago del alquiler de Inmuebles Comerciales.

### Gráfico 2

Porcentaje de contratos que cancelaron el pago del alquiler en septiembre de 2020. Por tipo de inmueble.



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 problemas económicos en el mes de septiembre. Como se observa en el **Cuadro 2**, **las rescisiones de contratos de alquileres de Viviendas representaron el 1% de los contratos vigentes**, al tiempo que aquellos correspondientes a **Inmuebles Comerciales representaron el 2,1%**.

### Cuadro 2

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

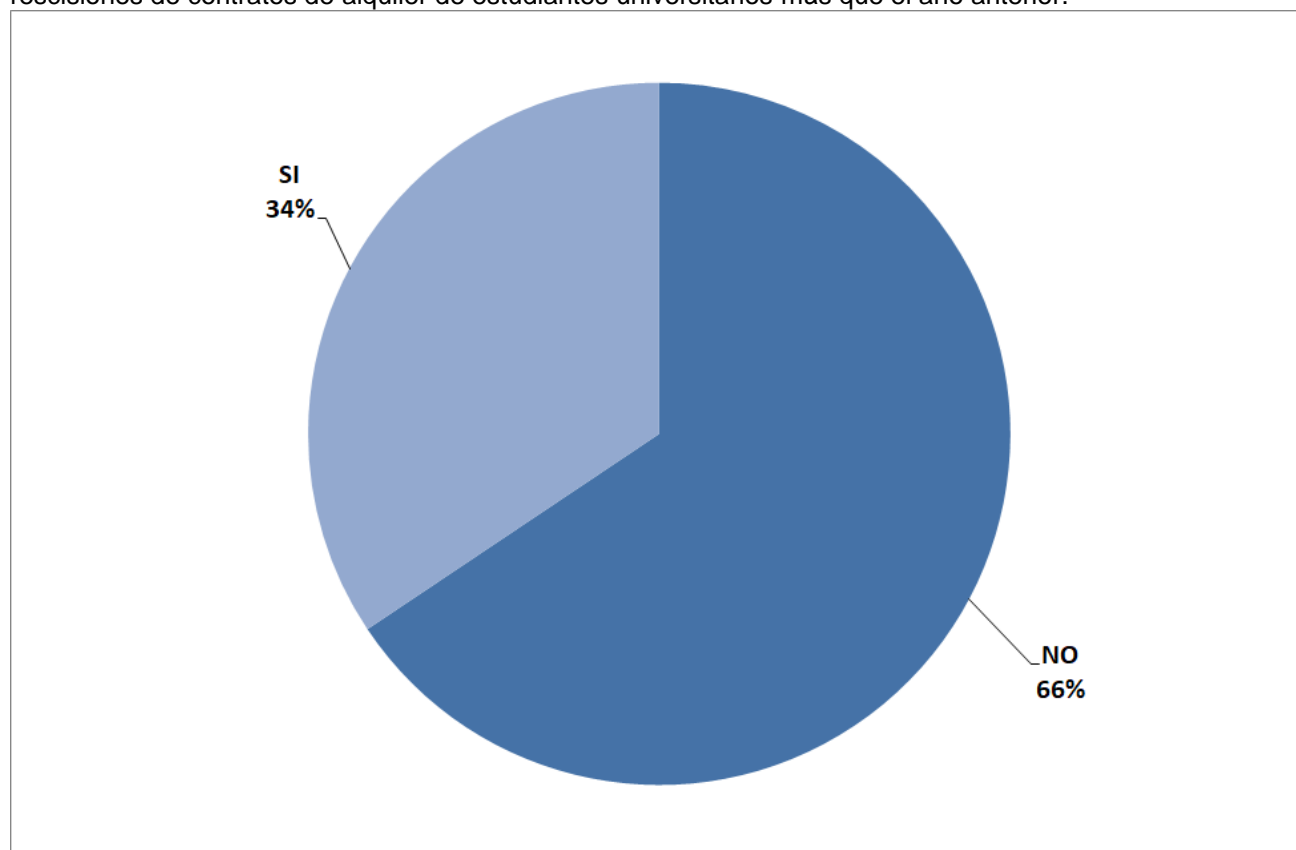
Tipo de inmueble	Rescisiones	Contratos vigentes	Como %
Viviendas	325	31.500	1%
Comerciales	118	5.625	2,1%

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

En esta oportunidad, la encuesta buscó mostrar la situación de las rescisiones de contratos de alquiler de estudiantes universitarios en las delegaciones Rosario y Casilda, dado que en ambas hay presencia de altas casas de estudios<sup>3</sup>. De los **253 matriculados** que respondieron de ambas delegaciones, un **34%** manifestó que se observaron **mayor cantidad de rescisiones de alquileres universitarios respecto de años anteriores**, mientras que el **66% restante expresó que se mantiene en los niveles habituales**.

### Gráfico 3

Distribución de los corredores inmobiliarios de las delegaciones de Rosario y Casilda en función de las rescisiones de contratos de alquiler de estudiantes universitarios más que el año anterior.



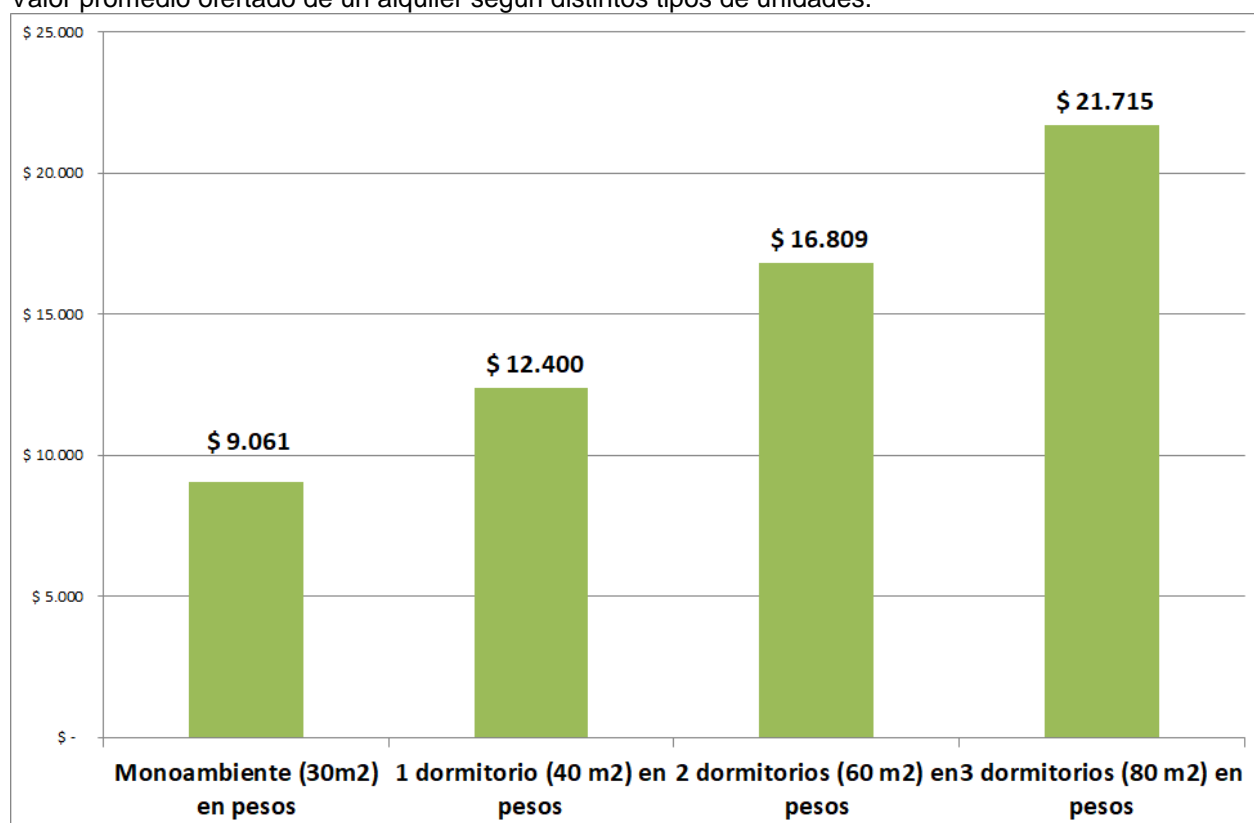
Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

<sup>3</sup> En las ciudades de Rosario, Casilda y Zaballa, existen facultades de la Universidad Nacional de Rosario. En la primera existe presencia de Universidad Tecnológica Nacional, además de muchas Universidades privadas.

Por otra parte, se indagó a los corredores inmobiliarios de la Delegación Rosario sobre el valor de alquiler 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 4**, según los siguientes tipos de unidades: Monoambiente, 1 dormitorio, 2 dormitorios y 3 dormitorios. En general, se observa que se mantuvo cierta estabilidad en el valor promedio de los precios de las distintas unidades en comparación con el mes de agosto.

**Gráfico 4**

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



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

## Ventas de inmuebles

- **Inmuebles disponibles para la venta**

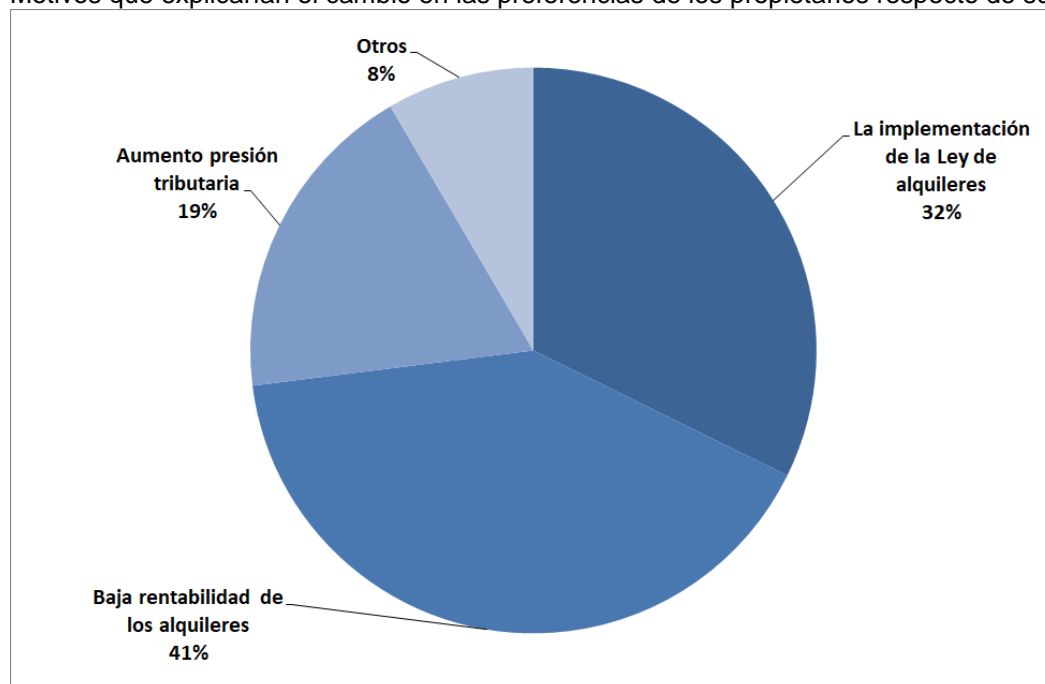
En cuanto a la cantidad de inmuebles disponibles para la venta en el mes de septiembre, pudo observarse que existen actualmente unas **13.576 Viviendas disponibles para ser vendidas** y **1.229 Inmuebles Comerciales con el mismo propósito**<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Estos valores pueden estar sobreestimados debido a que un mismo inmueble puede ser ofrecido por más de un corredor inmobiliario.

Por otro lado, un **43% de los matriculados** manifestaron la existencia de una mayor preferencia por parte de los propietarios en poner en venta su(s) propiedad(es) respecto de continuar manteniéndolas en alquiler. En relación con los diversos motivos que explicarían tal decisión, la de mayor peso es la baja rentabilidad de los alquileres (**41%**), seguida por la implementación de la Ley de alquileres (**32,3%**), y luego el aumento de la presión tributaria (**18,6%**) (**gráfico 5**). En otras se manifestó, la falta de seguridad jurídica, la mayor presión de los inquilinos, los altos costos de las reparaciones, entre otros.

### Gráficos 5

Motivos que explicarían el cambio en las preferencias de los propietarios respecto de sus unidades.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

## **ANEXO - DATOS POR DELEGACIÓN**

### Cuadro 1

Contratos de Vivienda distribuidos por delegación.

<i>Delegación</i>	<i>Contratos</i>	<i>Contratos como %</i>
Centro (Rosario)	25.680	82%
Noroeste (Cañada de Gómez)	58	0%
Norte (San Lorenzo)	1.913	6%
Oeste (Casilda)	699	2%
Sur (Villa Constitución)	2.041	6%
Suroeste (Venado Tuerto)	1.109	4%
<i>Total general</i>	<i>31.500</i>	

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

### Cuadro 2

Contratos de Inmuebles Comerciales distribuidos por delegación.

<i>Delegación</i>	<i>Contratos</i>	<i>Contratos como %</i>
Centro (Rosario)	4.436	79%
Noroeste (Cañada de Gómez)	15	0%
Norte (San Lorenzo)	485	9%
Oeste (Casilda)	156	3%
Sur (Villa Constitución)	380	7%
Suroeste (Venado Tuerto)	153	3%
<i>Total general</i>	<i>5.625</i>	

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

### Cuadro 3

Proporción de contratos adheridos al DNU 320/200 distribuidos por delegación

<i>Delegación</i>	<i>Contratos de Vivienda adheridos</i>	<i>Contratos Inmuebles Comerciales adheridos</i>
Centro (Rosario)	17%	25%
Noroeste (Cañada de Gómez)	10%	5%
Norte (San Lorenzo)	9%	3%
Oeste (Casilda)	2%	6%
Sur (Villa Constitución)	11%	5%
Suroeste (Venado Tuerto)	12%	16%

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

**Cuadro 4**

Proporción de pago a contratos de Vivienda efectuados por delegación.

<i>Delegación</i>	<i>Total (%)</i>	<i>Parcial (%)</i>	<i>No Pagaron (%)</i>
Centro (Rosario)	21.749	1.239	1.545
	89%	5%	6%
Noroeste (Cañada de Gómez)	54	2	2
	93%	4%	4%
Norte (San Lorenzo)	1.667	78	58
	92%	4%	3%
Oeste (Casilda)	623	30	46
	89%	4%	7%
Sur (Villa Constitución)	1.699	58	124
	90%	3%	7%
Suroeste (Venado Tuerto)	946	43	52
	91%	4%	5%
<i>Total general</i>	<i>26.739</i>	<i>1.450</i>	<i>1.827</i>
	<i>89%</i>	<i>5%</i>	<i>6%</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

**Cuadro 5**

Proporción de pago a contratos de Inmuebles Comerciales efectuados por delegación.

<i>Delegación</i>	<i>Total (%)</i>	<i>Parcial (%)</i>	<i>No Pagaron (%)</i>
Centro (Rosario)	3.239	460	452
	78%	11%	11%
Noroeste (Cañada de Gómez)	14	1	0
	90%	7%	3%
Norte (San Lorenzo)	426	26	20
	90%	6%	4%
Oeste (Casilda)	143	8	6
	92%	5%	4%
Sur (Villa Constitución)	292	11	23
	89%	3%	7%
Suroeste (Venado Tuerto)	107	11	19
	78%	8%	14%
<i>Total general</i>	<i>4.221</i>	<i>517</i>	<i>520</i>
	<i>80%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

## **ANEXO - CUESTIONARIO**



## Encuesta COCIR-IIE-UNR Septiembre 2020

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

\* 1. ¿Realiza administración de alquileres?

- Si
- No



## Encuesta COCIR-IIE-UNR Septiembre 2020

\* 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 Septiembre 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 Septiembre 2020

\* 4. ¿Tuvo **rescisiones** de contratos de alquiler de **estudiantes universitarios** más que años anteriores?

- SI
- NO
- NO CORRESPONDE



### Encuesta COCIR-IIE-UNR Septiembre 2020

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

Viviendas (casas/departamentos)

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

\* 6. De los **contratos vigentes**, ¿Qué proporción están adheridos al **DNU 320-2020**? Indique %

Viviendas

(casas/departamentos)

Locales Comerciales



Encuesta COCIR-IIE-UNR Septiembre 2020

\* 7. De los contratos vigentes en **Viviendas (casas/departamentos)** ¿Cuántos cancelaron el pago del alquiler de **SEPTIEMBRE** en forma...? Indique %

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron(%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Septiembre 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron (%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Septiembre 2020

\* 9. ¿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.)

\* 10. Debido a problemas económicos ¿cuántas **solicitudes de rescisiones** de contratos tuvo durante **SEPTIEMBRE**? Si no hubo rescisiones, ponga "0" (cero).

Viviendas

(casas/departamentos)

Locales comerciales



Encuesta COCIR-IIE-UNR Septiembre 2020

\* 11. En los últimos dos meses, ¿percibió una **mayor preferencia** por parte de los propietarios en **poner en venta** la/s propiedad/es en vez de en alquiler?

SI

NO



Encuesta COCIR-IIE-UNR Septiembre 2020

\* 12. ¿Por qué cree que hay más casos de propiedades que estaban en alquiler y que se destinaron a ventas?

(puede seleccionar más de un motivo)

- la implementación de la Ley de alquileres
- Baja rentabilidad de los alquileres
- Aumento presión tributaria
- Otro (especifique)



### Encuesta COCIR-IIE-UNR Septiembre 2020

\* 13. ¿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 Septiembre 2020

\* 14. ¿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.)