



Universidad  
Nacional  
de Rosario



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

**UNR**

**INFORME ENCUESTA COCIR-CCI-UNR JULIO 2020**

**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**

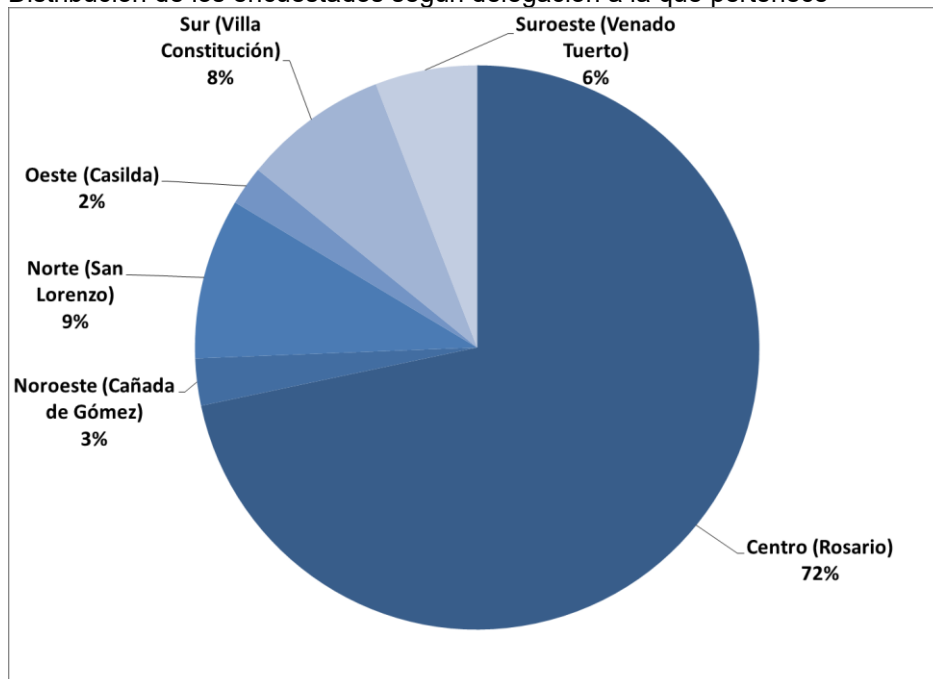


### Encuesta COCIR-IIE-UNR JULIO 2020

El presente informe se basa en una 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 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** 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 **39.272 contratos de administraciones**, pertenecientes el 84% a Viviendas 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)	31.367	1.562	32.929
Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc).	5.524	819	6.343
<i>Total</i>	<i>36.891</i>	<i>2.381</i>	<i>39.272</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

De las Viviendas que componen la cartera de administración, el **95%** tiene **contratos vigentes** mientras que el **5% restante** corresponden a inmuebles **ofrecidos en alquiler**. En el caso de los **inmuebles Comerciales**, el **87%** se encuentra actualmente con **contratos vigentes**, mientras que el **13%** representa a **unidades ofrecidas en alquiler**.

### Locación de propiedades

En cuanto a la administración de propiedades, el 85,6% de los encuestados en la Segunda Circunscripción realizan dicha actividad, mientras que la proporción restante (14,4%) se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

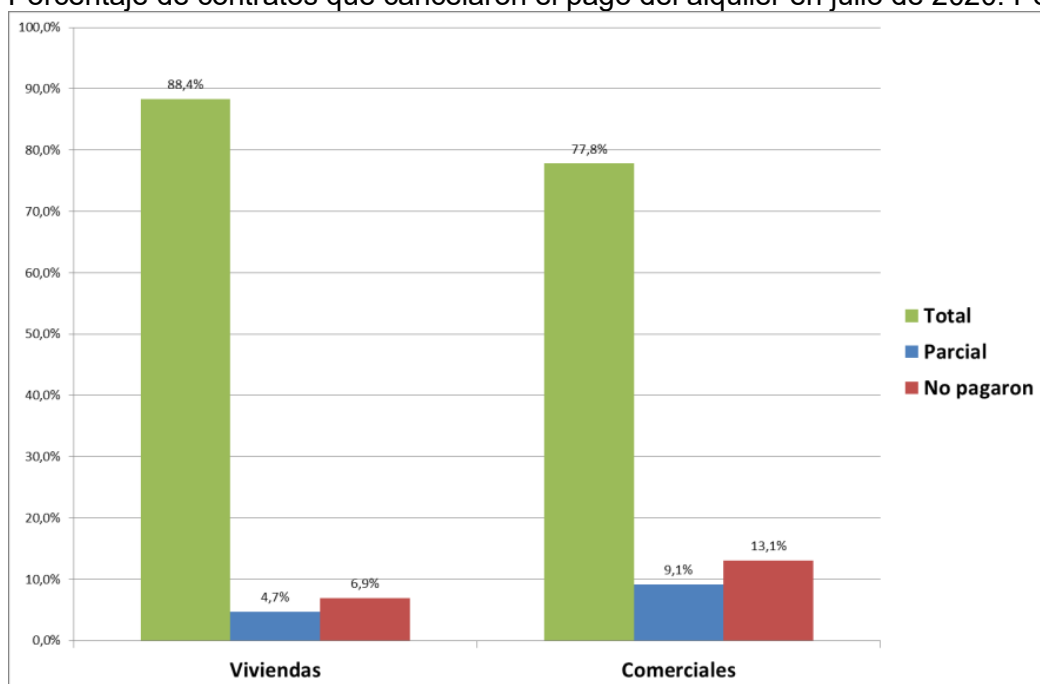
- **Pago alquiler mes de JULIO**

A la fecha de la encuesta, el **88%** de las administraciones de Vivienda realizaron el **pago total del alquiler de Julio**. El **5%** de los contratos fueron cancelados en forma parcial, adeudando en **alrededor del 7%** de las administraciones de Vivienda el pago correspondiente de Julio.

Respecto al pago del alquiler de inmuebles Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.), el **78%** realizó el **pago total**, el **9%** lo hizo en **forma parcial**, y el **13%** no concretó el **pago del mes de Julio**. Cabe destacar, que si bien el porcentaje que no realizó el pago se mantuvo estable con respecto al mes de Junio, aumentó en alrededor de 5 puntos porcentuales quienes realizaron el **pago total** del alquiler con respecto al mes de Junio.

## Gráfico 2

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

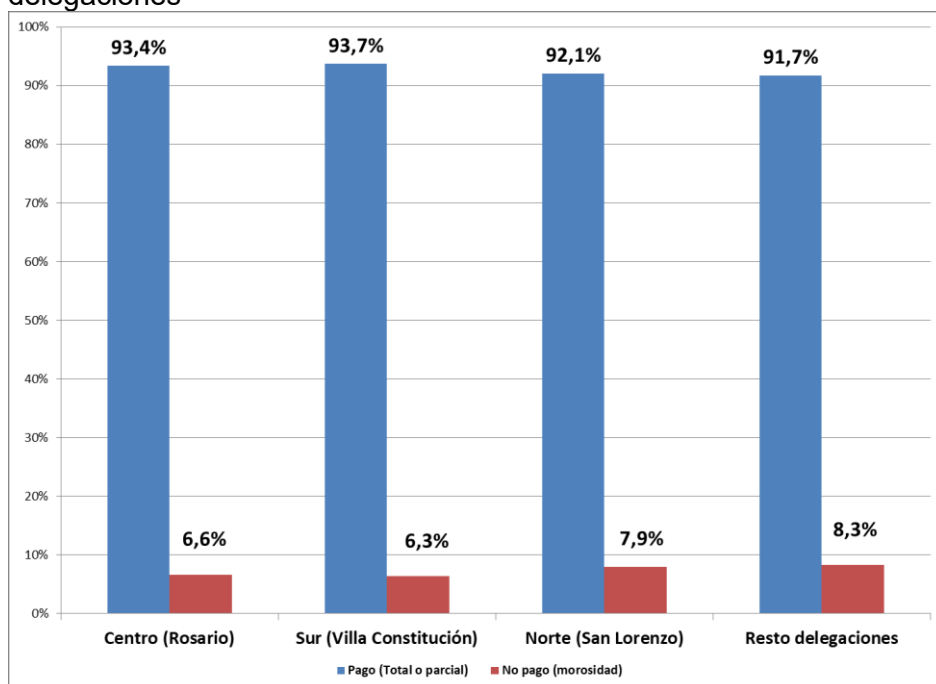


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

A continuación, se presentan igual información discriminada por delegaciones. En cuanto a la cancelación del pago del alquiler en Viviendas en el mes de julio, no se observan grandes diferencias entre las delegaciones (gráfico 3). En relación con los inmuebles comerciales, se aprecia que la proporción de contratos que se cancelaron en forma total o parcial en la delegación Norte es superior a la media, mientras que en la delegación Sur es inferior al promedio (gráfico 4).

## Gráfico 3

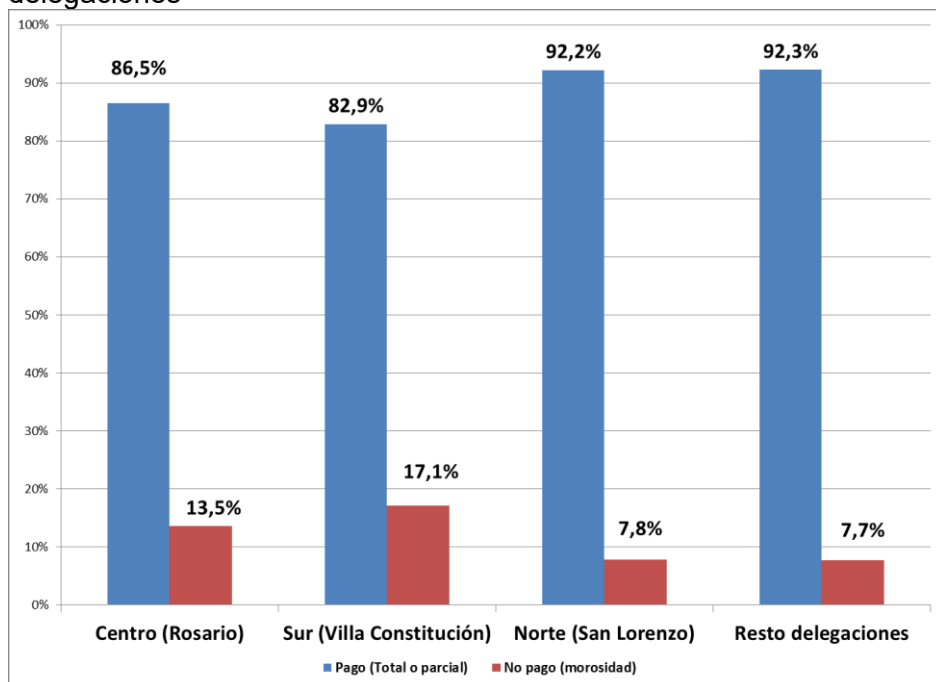
Porcentaje de contratos que cancelaron el pago del alquiler en **Viviendas en julio** de 2020, según delegaciones



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

#### Gráfico 4

Porcentaje de contratos que cancelaron el pago del alquiler **Comerciales en julio** de 2020, según delegaciones



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. Como se observa en el Cuadro 2, **las rescisiones de contratos de alquileres de Viviendas representaron el 0,7% de los contratos vigentes**, al tiempo que los correspondientes a **inmuebles Comerciales representaron el 3,9% de los contratos vigentes**.

#### Cuadro 2

Rescisiones de alquileres y contratos vigentes de Alquileres en el mes de Julio

Tipo de inmueble	Rescisiones	Contratos vigentes	Como %
Viviendas	228	31.367	0,7%
Comerciales	216	5.524	3,9%

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

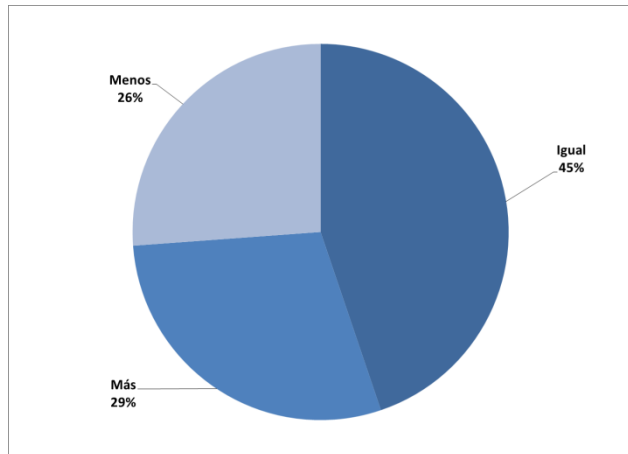
Respecto de la evolución de las operaciones inmobiliarias, el 45% de los encuestados manifestó que durante el mes de julio logró concretar la misma cantidad de **operaciones de alquiler de Viviendas respecto al mes pasado (gráfico 5)**. El **29% expresó que pudo concretar más operaciones respecto a junio**, mientras que el **26% manifestó que realizó menos**. Por otro lado, el 48% de los encuestados expresó que logró menos operaciones de alquiler de **inmuebles**

**Comerciales** respecto del mes anterior (gráfico 6). El 41% manifestó que logró igual cantidad de operaciones que el mes de Junio y, sólo el 11% más operaciones.

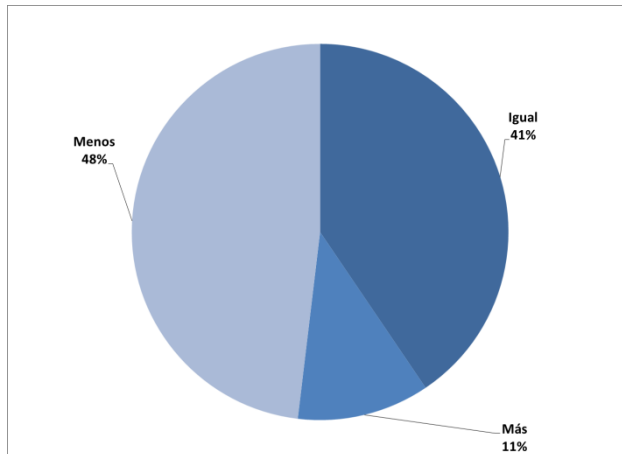
**Gráficos 5 y 6**

Distribución de los encuestados según operaciones de alquiler realizadas en Julio respecto a Junio.

**Viviendas**



**Comerciales**

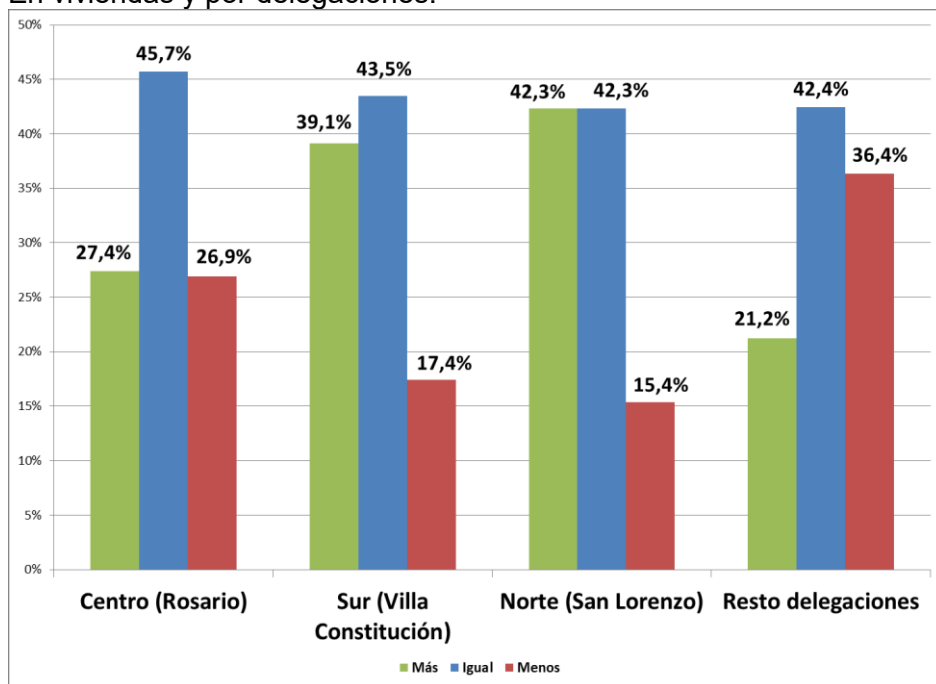


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

En cuanto a las operaciones según delegaciones, se observa que en la delegación Norte y Sur la proporción de encuestados que manifestaron realizar mayor cantidad de operaciones de alquiler de viviendas fue superior al promedio general (gráfico 7). En relación con los alquileres de inmuebles comerciales, en la delegación Norte se destaca una mayor proporción de corredores inmobiliarios que concretaron más operaciones de alquiler mientras que en el Sur se resalta lo contrario.

**Gráfico 7**

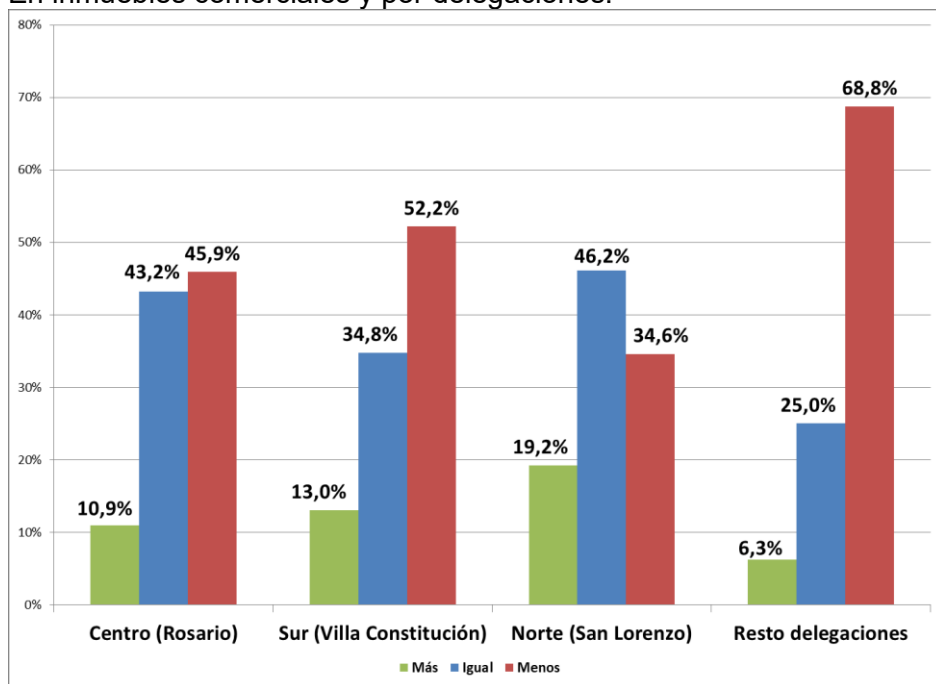
Distribución de los encuestados según operaciones de alquiler realizadas en Julio respecto a Junio. En viviendas y por delegaciones.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

### Gráfico 8

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

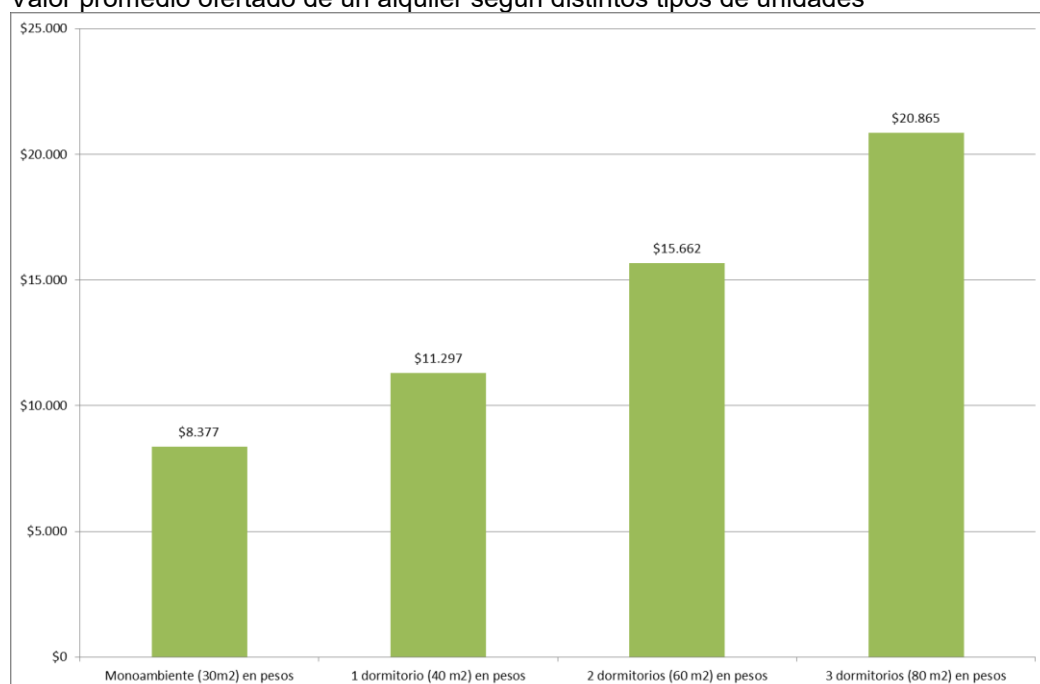


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

A los encuestados de la **Delegación Rosario** se les indagó sobre el valor de alquiler ofertaría un departamento de 10/20 años de antigüedad, ubicado en el radio conformado entre 27 de Febrero, Ov. Lagos y el Río, calidad media de construcción y sin cochera ni amenidades. El gráfico 9 arroja el valor promedio ofertado según los siguientes tipos de unidades: Monoambiente, 1 dormitorio, 2 dormitorios y 3 dormitorios.

### Gráfico 9

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 el **Cuadro 3** se aprecia la cantidad de inmuebles disponibles para la venta. Tal como se observa, existen unas 18 mil viviendas disponibles para ser vendidas y poco más de 1900 unidades comerciales con igual fin<sup>2</sup>.

### Cuadro 3

Cantidad de inmuebles disponibles para la venta por delegación

<i>Delegación</i>	<i>Viviendas</i>	<i>Comerciales</i>
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
<b>Total general</b>	<b>18.026</b>	<b>1.909</b>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

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

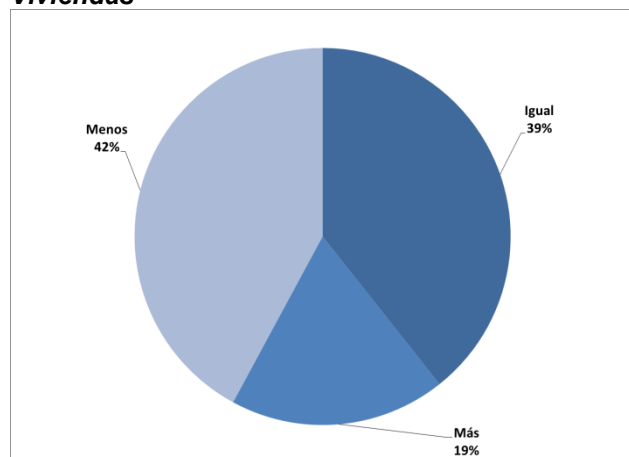
- **Evolución de Ventas**

La encuesta indagó sobre la evolución de las ventas realizadas durante Julio con respecto al mes anterior. En lo que respecta a Viviendas, el 42% de los encuestados manifestó que logró concretar menos ventas que el mes anterior, el 39% que realizó la misma cantidad de operaciones y el 19% que realizó más. La situación con respecto a las ventas de inmuebles Comerciales arrojó una evolución más desfavorable, debido que el 55% de los consultados realizó menos operaciones, el 42% igual cantidad y sólo el 3% más ventas que el mes anterior.

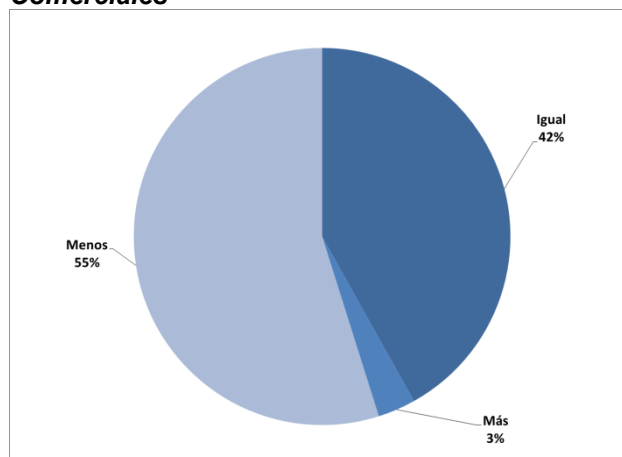
### Gráficos 10 y 11

Distribución de los encuestados según operaciones de venta realizadas en Julio respecto a Junio.

#### Viviendas



#### Comerciales

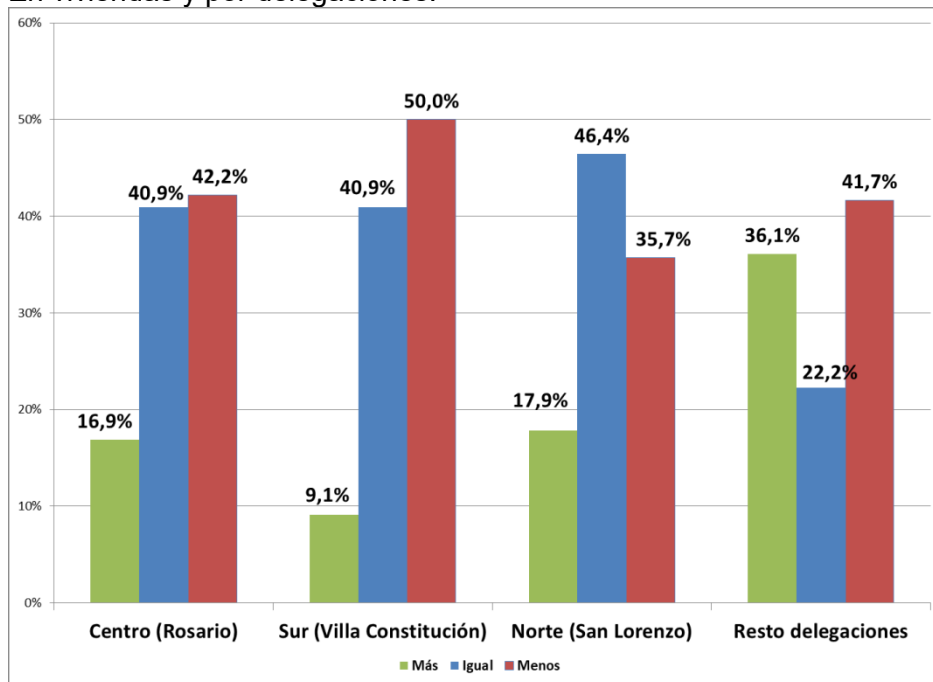


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

En cuanto a operaciones según delegaciones, se observa que en la delegación Norte la media de corredores inmobiliarios que expresaron igual cantidad de ventas de viviendas es superior al promedio general (gráfico 12). Por otro lado, en la delegación Sur se observa que la proporción de corredores que manifestaron vender menos respecto del mes pasado fue superior a la media general. También en esta delegación los corredores manifestaron vender menos inmuebles comerciales respecto al mes anterior y en relación con el promedio (gráfico 13). 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 12

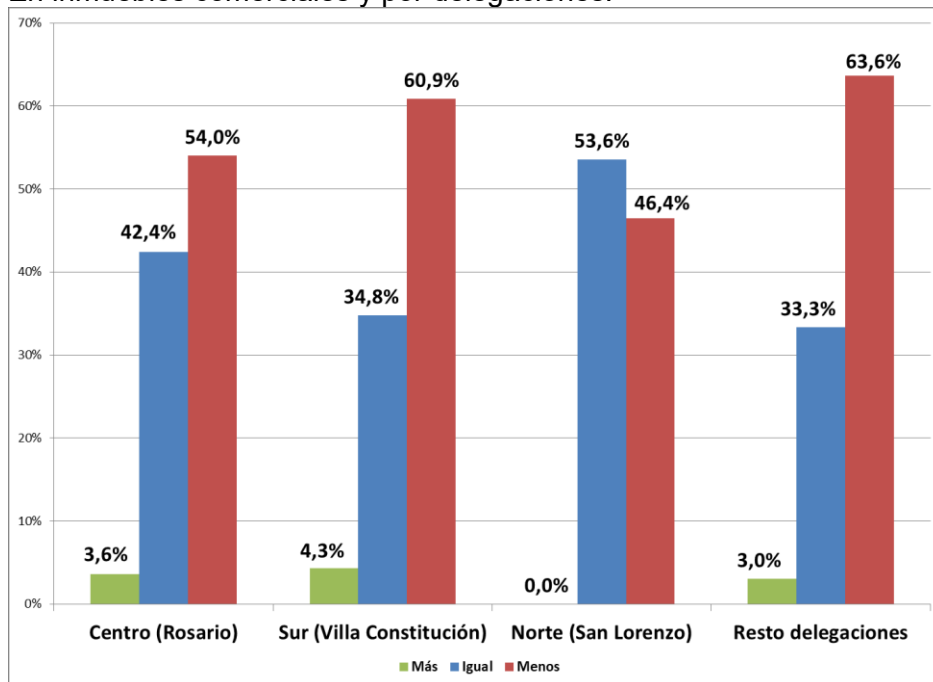
Distribución de los encuestados según operaciones de ventas realizadas en Julio respecto a Junio. En viviendas y por delegaciones.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

### Gráfico 13

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?

- |                                                  |                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <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 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)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



Encuesta COCIR-IIE-UNR Julio 2020

\* 10. ¿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 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)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

\* 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.)