



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

UNR

**INFORME ENCUESTA COCIR-UNR
AGOSTO 2020**

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

Informe Encuesta COCIR-UNR Agosto 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, Agosto de 2020

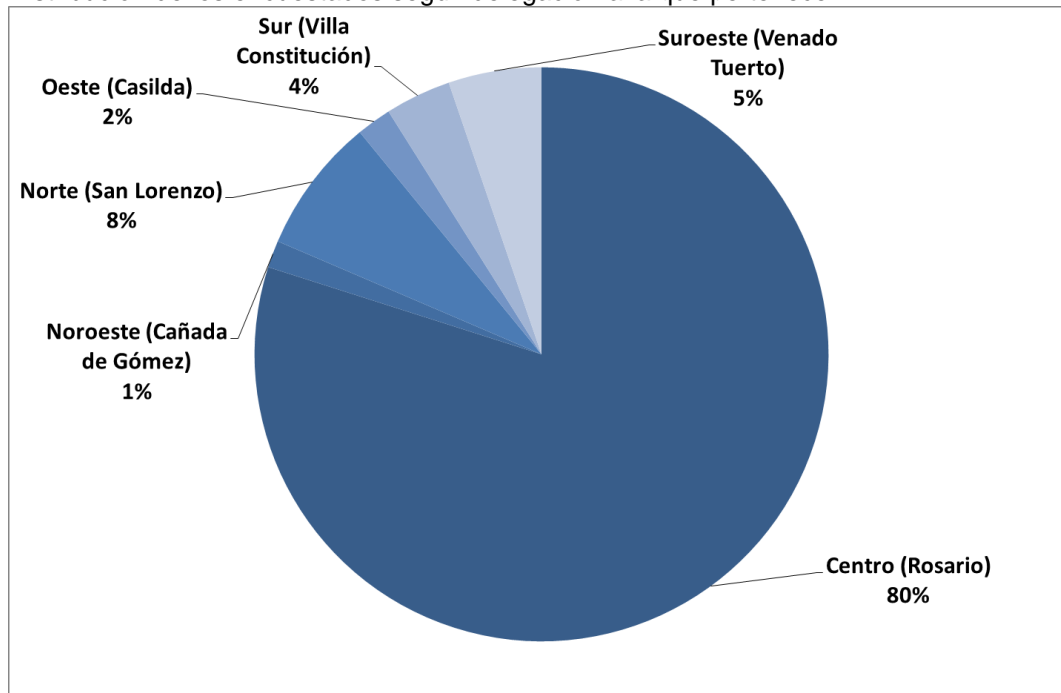


Encuesta COCIR-IIE-UNR AGOSTO 2020

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 25 y 26 de agosto 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 **468 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 **41.626 contratos de administraciones**, pertenecientes el **85%** a contratos de Viviendas (casas y departamentos) y el **15%** 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)	33.434	1.804	35.238
Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc).	5.633	755	6.388
<i>Total</i>	<i>39.067</i>	<i>2.559</i>	<i>41.626</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

De las **Viviendas** que componen la cartera de administración, el **95%** posee **contratos vigentes** mientras que el **5% restante** corresponden a inmuebles que se encuentran **ofrecidos en alquiler**. Para el caso de los **Inmuebles Comerciales**, el **88%** tiene 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 están 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. El relevamiento arrojó que el **15,8%** 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 **22,1%** de los contratos.

Locación de propiedades

Respecto de la administración de propiedades, el **87,6%** de los encuestados en la Segunda Circunscripción realizan dicha actividad, mientras que la proporción restante (**12,4%**) se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

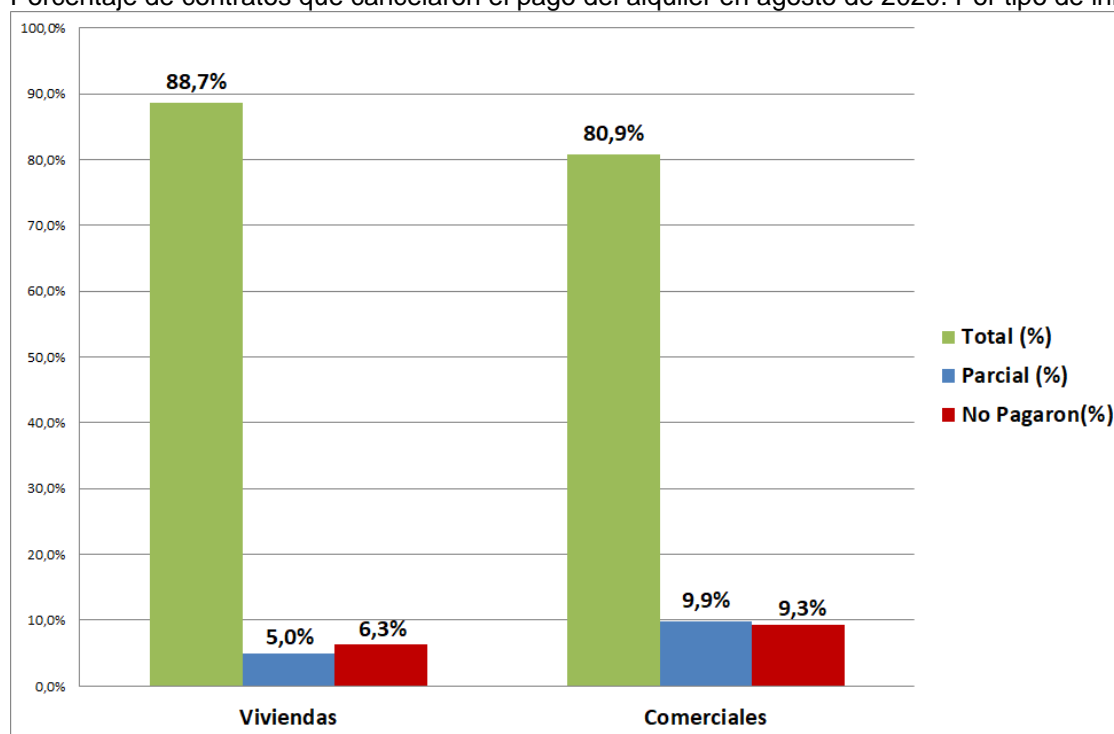
- **Pago alquiler mes de AGOSTO**

A la fecha en que se realizó la encuesta, alrededor del **89%** de los alquileres correspondientes a Vivienda realizaron el **pago total del alquiler de agosto (gráfico 2)**. El **5%** de los contratos fueron **cancelados en forma parcial**, mientras que quedaron **adeudando el 6%** de las administraciones de Vivienda el pago correspondiente de agosto.

En cuanto al pago del alquiler de los Inmuebles Comerciales, el **81% realizó el pago total**, el **10% lo hizo en forma parcial**, y el **9% no concretó el pago del mes de agosto**. Cabe destacar que aumentó en alrededor de 2 puntos porcentuales quienes realizaron el **pago total** del alquiler con respecto al mes de julio, así como también que se redujo en 4 puntos porcentuales el porcentaje que no realizó el pago del alquiler respecto al mismo mes.

Gráfico 2

Porcentaje de contratos que cancelaron el pago del alquiler en agosto 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 motivos económicos en el mes de agosto así como la evolución de nuevas operaciones de alquiler. Como puede observarse en el Cuadro 2, **las rescisiones de contratos de alquileres de Viviendas representaron el 1,1% de los contratos vigentes**, al tiempo que los correspondientes a **Inmuebles Comerciales representaron el 3,1% de los contratos vigentes**.

Cuadro 2

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

Tipo de inmueble	Rescisiones	Contratos vigentes	Como %
Viviendas	347	31.630	1,1%
Comerciales	150	4.878	3,1%

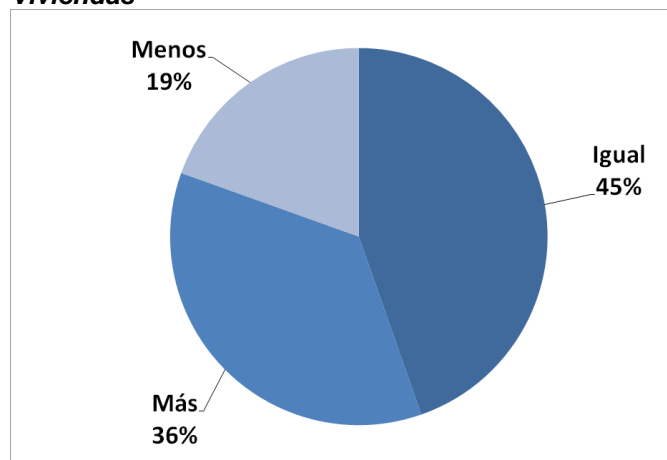
Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

En cuanto a la evolución de las operaciones inmobiliarias, el **55%** de los encuestados manifestó que durante el mes de agosto logró concretar la misma cantidad de **operaciones de alquiler de Viviendas respecto al mes de julio** (gráfico 3). El **45%** expresó que **pudo concretar más en relación al mes pasado**, mientras que el **24%** manifestó que **realizó menos**. Por otro lado, el **47%** de los corredores expresó que logró **el mismo volumen de operaciones de alquiler de Inmuebles Comerciales respecto del mes anterior** (gráfico 4). El **41%** manifestó que **realizó menos operaciones que el mes de julio** y, sólo el **13%** logró una **mayor cantidad de operaciones de alquiler**.

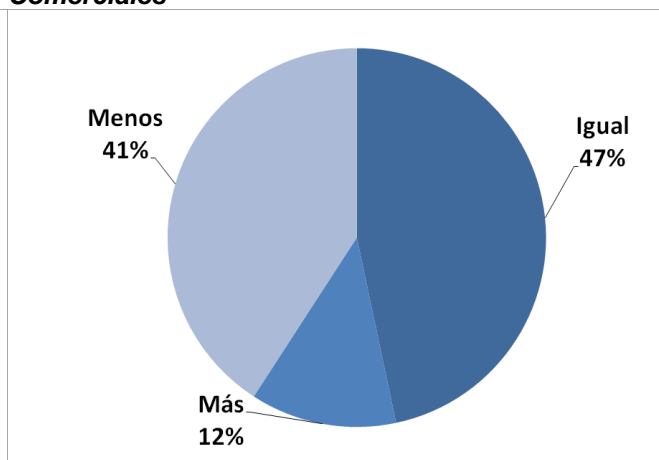
Gráficos 3 y 4

Distribución de los encuestados según operaciones de alquiler realizadas en agosto respecto a julio.

Viviendas



Comerciales

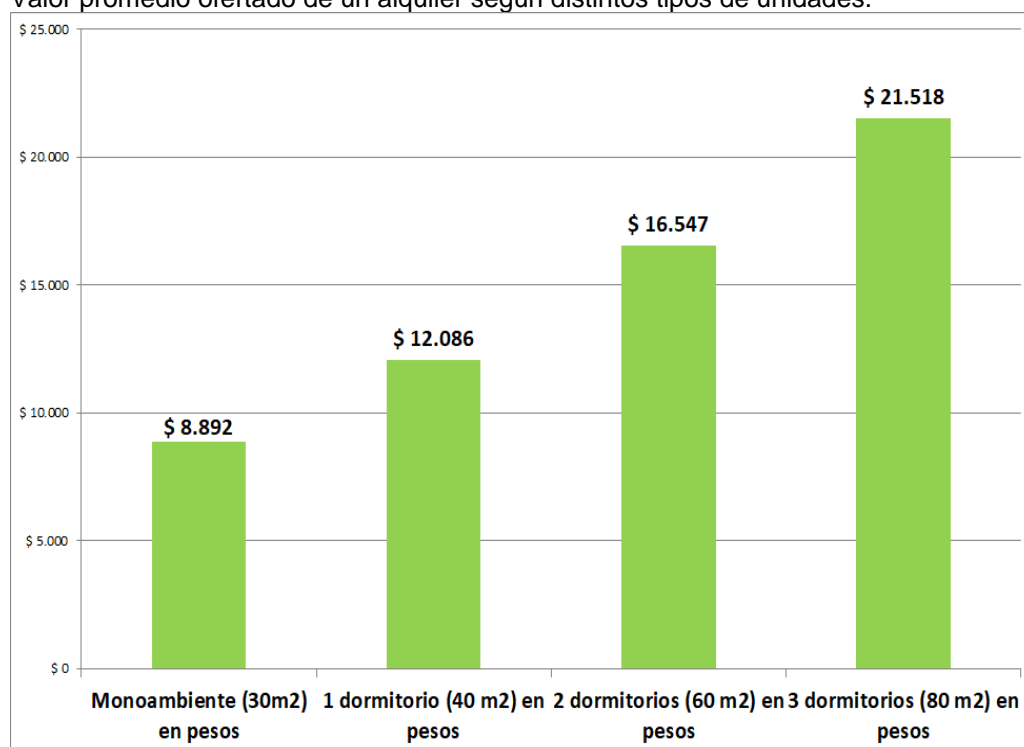


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

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 gráfico 5 arroja el valor promedio ofertado según los siguientes tipos de unidades: Monoambiente, 1 dormitorio, 2 dormitorios y 3 dormitorios.

Gráfico 5

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** es posible apreciar la cantidad de inmuebles disponibles para la venta en el mes de agosto. Tal como se observa, existen actualmente unas **23 mil viviendas disponibles para ser vendidas** y **2.105 unidades comerciales con el mismo fin²**.

Cuadro 3

Cantidad de inmuebles disponibles para la venta por delegación.

<i>Delegación</i>	<i>Viviendas</i>	<i>Comerciales</i>
Centro (Rosario)	20.609	1.813
Norte (San Lorenzo)	1.407	131
Suroeste (Venado Tuerto)	570	79
Resto (Casilda, Villa Constitución y CdG)	425	82
Total general	23.011	2.105

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**

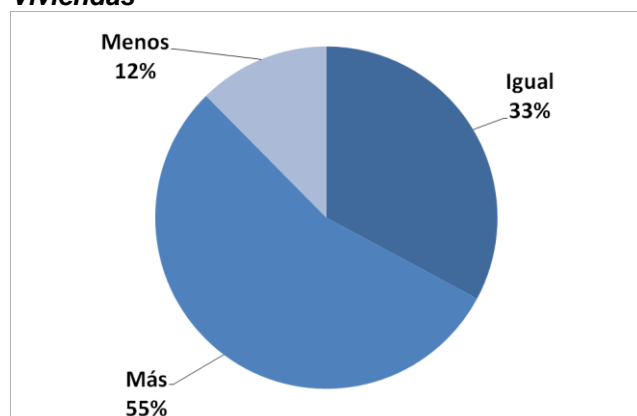
De los matriculados que realizan la actividad de venta (354), ya sea de Viviendas o Inmuebles Comerciales, el **61% respondió que no logró realizar ninguna operación de venta durante el mes de agosto**, mientras que el **39% restante manifestó que sí pudo hacerlo**.

A quienes lograron realizar ventas, se les indagó sobre la evolución de las mismas durante agosto con respecto al mes pasado. En lo que respecta a **Viviendas**, el desempeño fue más favorable que el mes de julio pues **55% de los encuestados manifestó que logró concretar más operaciones de ventas**, el **33% que realizó la misma cantidad de operaciones** y el **12% que realizó menos**. Por el lado de la venta de **Inmuebles Comerciales**, el **51% de los consultados realizó igual cantidad de operaciones de venta**, el **46% concretó una menor cantidad**, y sólo el **4% alcanzó más ventas** que el mes de julio.

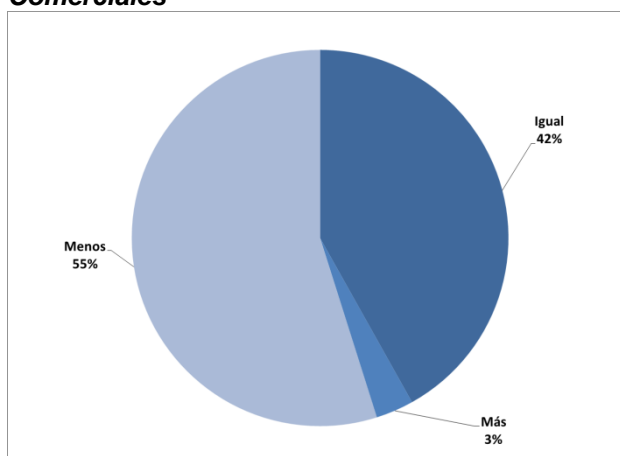
Gráficos 6 y 7

Distribución de los encuestados según operaciones de venta realizadas en agosto respecto a julio.

Viviendas



Comerciales

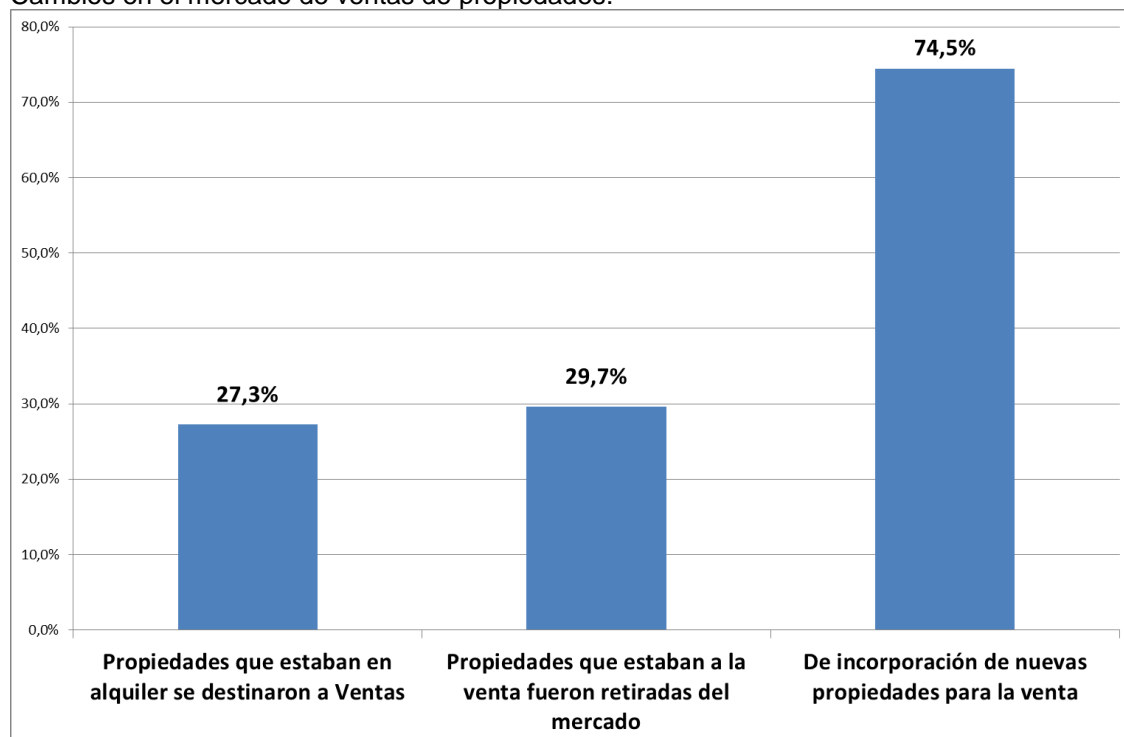


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Por último, se indagó si en el mes de Agosto tuvieron más casos de los habituales de propiedades que estaban en alquiler y hayan sido destinadas a la venta, de propiedades que estaban a la venta y que fueron retiradas del mercado y/o de incorporación de nuevas propiedades para la venta. En el gráfico 8 se observan los resultados, con un **74,5% de matriculados que manifestó haber incorporado más propiedades para la venta** que habitualmente, casi el **30% que retiraron del mercado propiedades que estaban para la venta**, y un **27% de corredores tuvieron más casos de los habituales de propiedades que estaban en alquiler y se pusieron a la venta**.

Gráfico 8

Cambios en el mercado de ventas de propiedades.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

ANEXO - CUESTIONARIO

Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

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

* 1. ¿Realiza administración de alquileres?

- Si
- No

Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 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 Agosto 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 Agosto 2020

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

Viviendas (casas/departamentos)

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

* 5. De los **contratos vigentes**, ¿qué proporción están adheridos al DNU 320-2020? **Indique %**

Viviendas (casas/departamentos)

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



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron(%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron (%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

* 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 **AGOSTO**? Si no hubo rescisiones, ponga "0" (cero).

Viviendas

(casas/departamentos)

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

* 10. Durante el mes de **agosto**, ¿logro realizar alguna operación de **Alquiler** (ya sea de Viviendas o Inmueble Comercial)?

SI

NO



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

* 11. Durante el mes de **AGOSTO**, ¿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 Agosto 2020

* 12. ¿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 Agosto 2020

* 13. Durante el mes de **AGOSTO**, ¿logro realizar alguna operación de venta (ya sea de Viviendas o Inmuebles Comerciales)?

- SI
- NO
- NO ME ENCARGO DE VENTAS



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

* 14. Durante el mes de **AGOSTO**, ¿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"/>



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

* 15. ¿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.)



Universidad
Nacional
de Rosario

Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

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

	SI	NO	No corresponde
Propiedades que estaban en alquiler se destinaron a Ventas	<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"/>
De incorporación de nuevas propiedades para la venta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>