



COLEGIO DE CORREDORES  
INMOBILIARIOS  
DE SANTA FE SEDE ROSARIO



# Análisis del Mercado Inmobiliario del Sur de Santa Fe

## Encuesta COCIR-IIE-UNR

ROSARIO / MAYO 2024



Universidad  
Nacional  
de Rosario

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, P.; Lapelle, H.;

Análisis del Mercado  
Inmobiliario del sur de  
Santa Fe, mayo 2024.

Instituto de Investigaciones  
Económicas, Facultad de  
Ciencias Económicas y  
Estadística, UNR.  
Rosario, mayo 2024.

EQUIPO DE TRABAJO  
INSTITUTO DE  
INVESTIGACIONES  
ECONÓMICAS

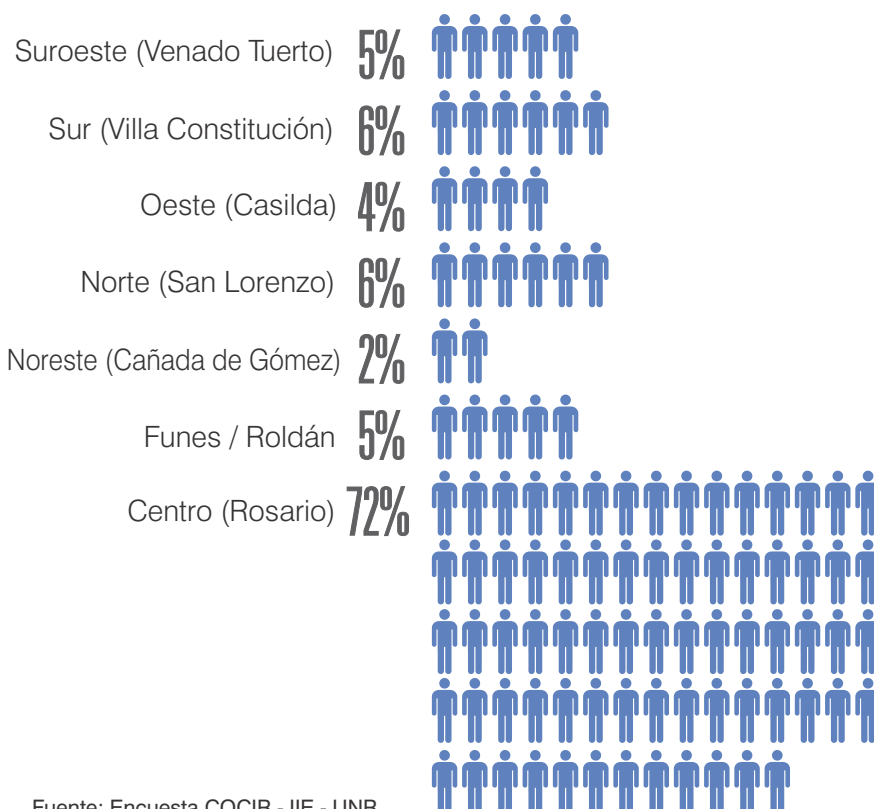
Lic. Paula J. BÁSCOLO  
Dr. Hernán C. LAPELLE



Universidad  
Nacional  
de Rosario

El presente informe se basa en la Encuesta realizada a los matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line desde el 10 al 13 de mayo de 2024. 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 433 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 pertenecen.



Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR

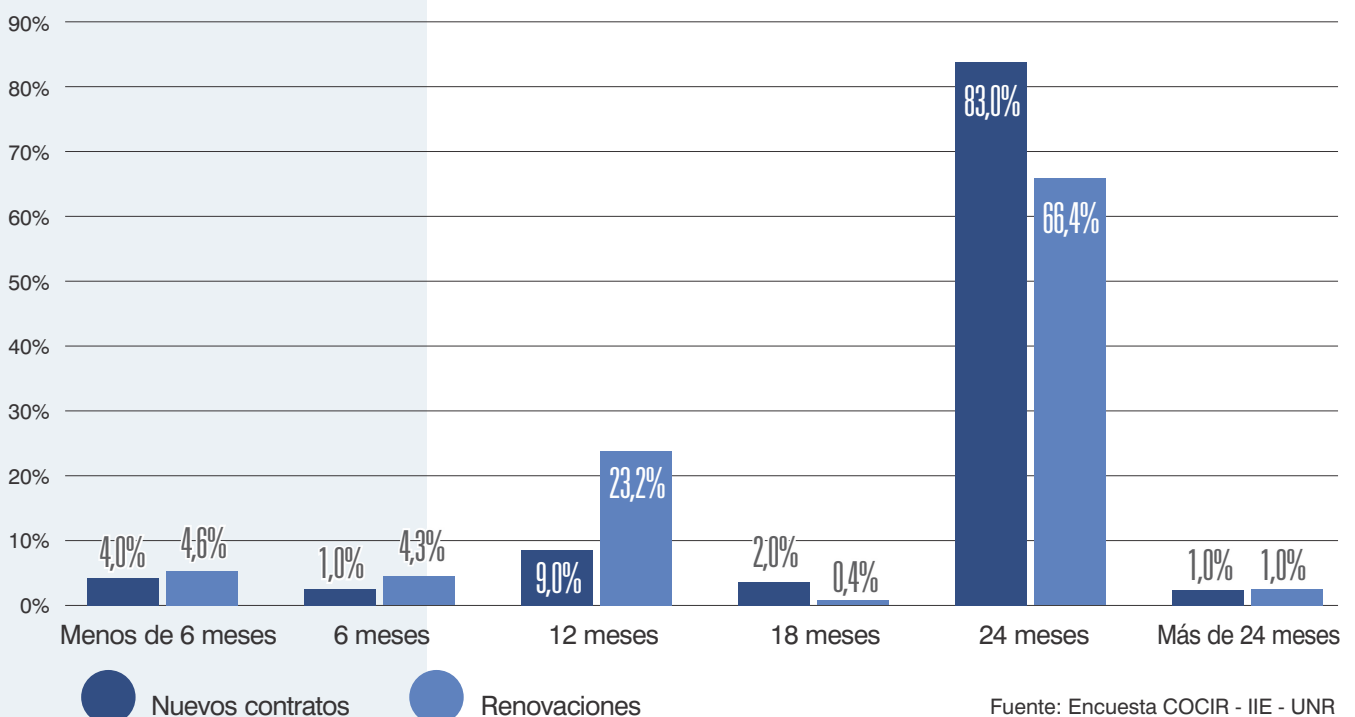
# LOCACIÓN DE PROPIEDADES

El panorama brindado respecto de la locación de propiedades se corresponde con el 79% del total de los encuestados, dado que el 21% restante se encarga exclusivamente de la venta de inmuebles. A su vez, el primer grupo tiene un total de 25.424 contratos de administraciones, pertenecientes a Viviendas (casas y departamentos) y 6.217 correspondientes a Inmuebles Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.).

## Contratos de Alquiler de Viviendas firmados en 2024

En la encuesta, se realizaron preguntas vinculadas a los nuevos contratos de alquiler de viviendas firmados durante el presente año así como a renovaciones de los mismos. Uno de los primeros interrogantes estuvo vinculado a la duración de los plazos tanto en los nuevos contratos como en las renovaciones de alquiler de viviendas realizados durante el presente año. El 83% de los matriculados manifestó que, en su mayoría, los nuevos contratos fueron celebrados por 24 meses (gráfico 2), mientras que una proporción mucho menor de corredores, el 9%, expresó que en su mayoría los nuevos contratos tienen una duración de 12 meses. En relación con las renovaciones, predominan los mismos plazos que en los nuevos contratos, respondiendo el 67% de los matriculados que éstas se hicieron por un plazo de 24 meses y, un poco más del 23% que fueron realizadas por 12 meses.

**GRÁFICO 2** Duración de los nuevos contratos y renovaciones de alquiler de viviendas realizados desde enero 2024. En % de matriculados.

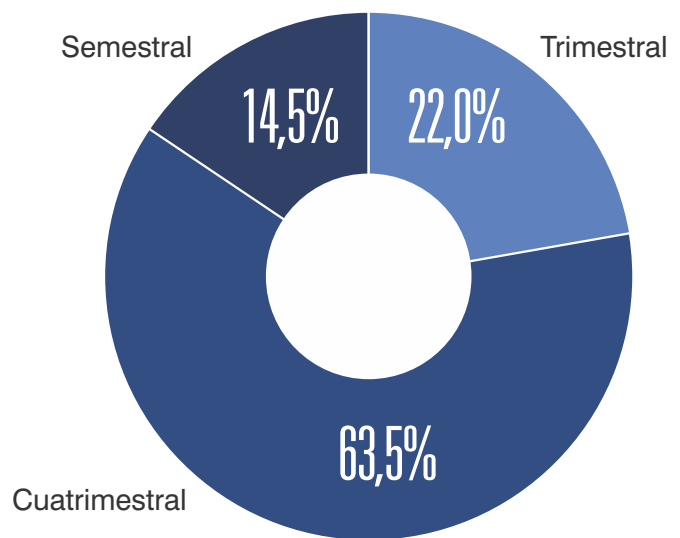


# LOCACIÓN DE PROPIEDADES

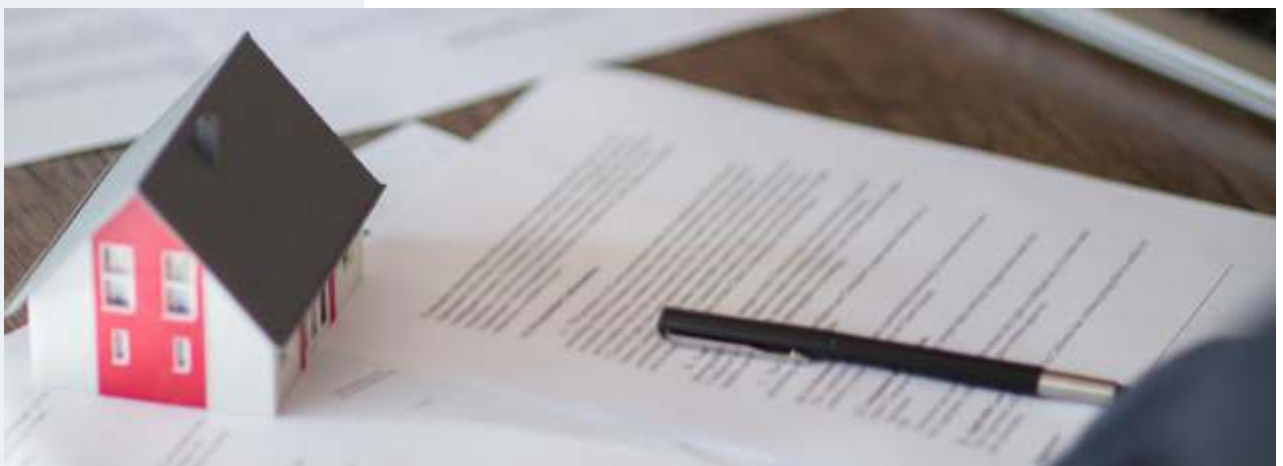
En cuanto al plazo de actualización de los contratos, tanto de los nuevos como de las renovaciones hechas durante el presente año, poco más del 63% de los matriculados manifestó que fueron pautados de manera cuatrimestral (gráfico 3). El 22% de los corredores expresó que el plazo de actualización fue trimestral, mientras que el 14,5% restante de manera semestral. Vale considerar que ninguno expresó un plazo de actualización anual.

## GRÁFICO 3 Plazos de actualización de los nuevos contratos y renovaciones de alquiler de viviendas realizados desde enero 2024. En % de matriculados.

Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR



En cuanto al índice de actualización, el 72,5% de los encuestados manifestó que ha utilizado el Índice de contratos de locación (ICL) en los nuevos contratos de alquiler, el cual publica diariamente el Banco Central de la República Argentina (gráfico 4).

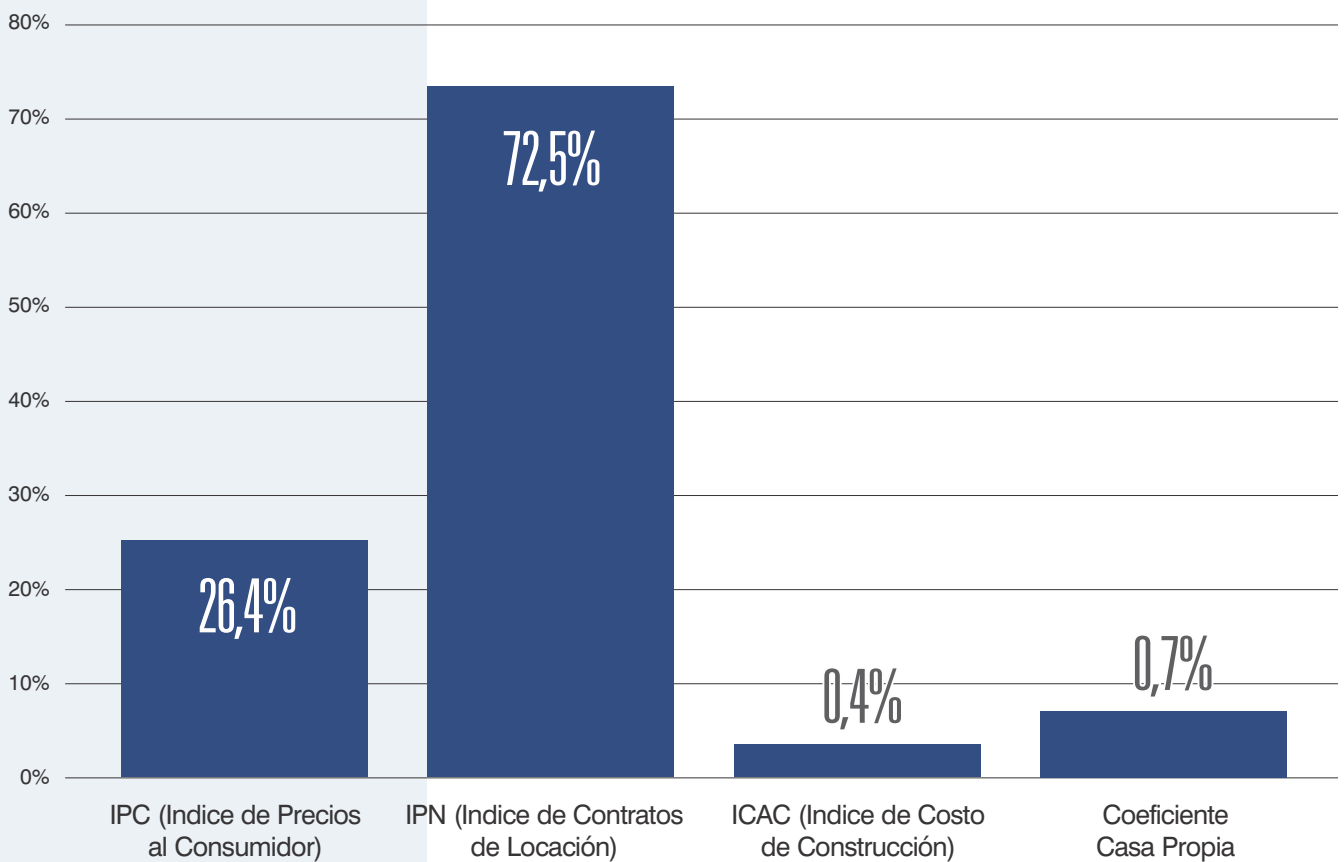


Por otro lado, poco más de 26% de los matriculados expresó haber utilizado el Índice de Precios al Consumidor (IPC), que mensualmente publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), como instrumento de actualización en los nuevos contratos de alquiler. La proporción de corredores que manifestó utilizar el Índice de Costo de la Construcción o Coeficiente Casa Propia, fueron muy poco significativos.

# LOCACIÓN DE PROPIEDADES

## GRÁFICO 4

Índices de actualización utilizados en los nuevos contratos y renovaciones de alquiler de viviendas realizados desde enero 2024. En % de matriculados.



Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR

El 83% de los matriculados expresó que todos los nuevos contratos de alquiler fueron realizados en pesos, mientras que un 15% manifestó haber pautado menos del 5% de sus nuevos contratos en dólares.

## Situación del Mercado

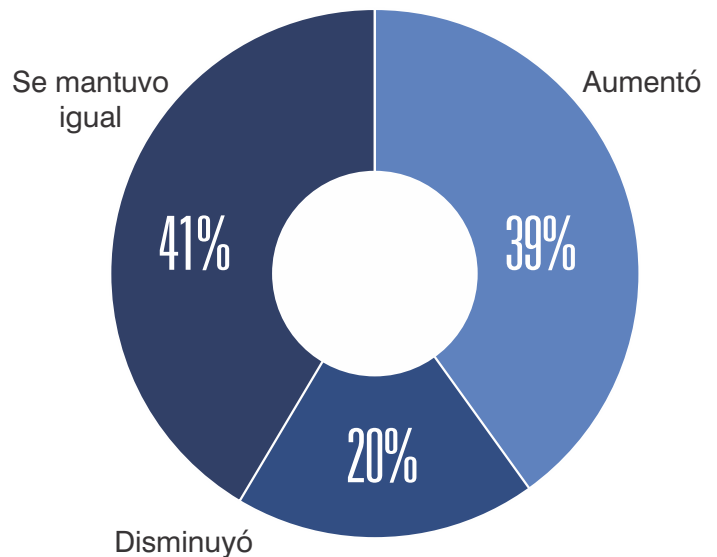
En la encuesta realizada, se indagó además sobre el comportamiento en general del mercado inmobiliario de alquiler. El 83,5% de los matriculados expresó que partir de la entrada en vigencia de dicho DNU 70/2023 experimentó un aumento en la disponibilidad de inmuebles para alquiler. En cuanto a la evolución de la demanda de alquileres, el 41% de los matriculados manifestó que la misma se mantuvo igual en el transcurso del año, el 39% que percibió un aumento mientras que el 20% restante que experimentó una reducción (gráfico 5).

# LOCACIÓN DE PROPIEDADES

## GRÁFICO 5

Distribución de matriculados según percepción de evolución de la demanda de alquileres en el transcurso del año 2024. En % de matriculados.

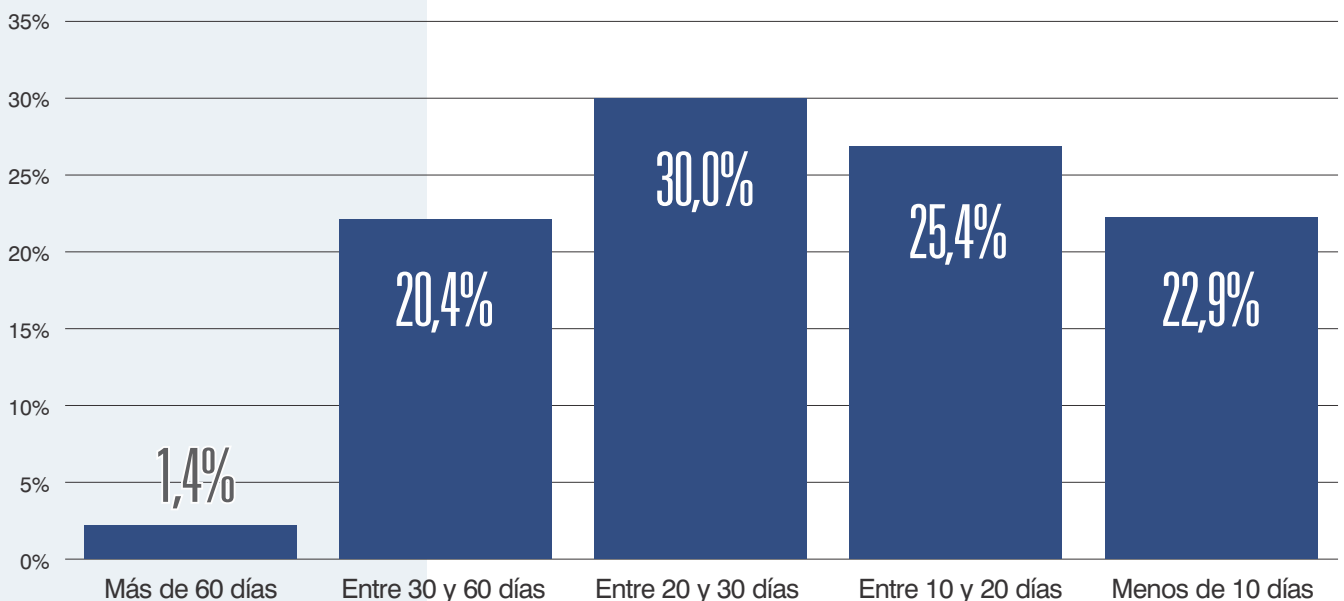
Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR



En relación con el tiempo promedio entre que se publica una vivienda en alquiler y se concreta la reserva, el 30% de los matriculados expresa que transcurre entre 20 y 30 días. Por otro lado, el 25,4% de corredores expresa que entre 10 y 20 días y otro grupo de matriculados, casi el 23% de éstos, menos de 10 días.

## GRÁFICO 6

Distribución de matriculados según percepción del tiempo promedio entre que se publica una vivienda en alquiler y se concreta la reserva. En % de corredores.

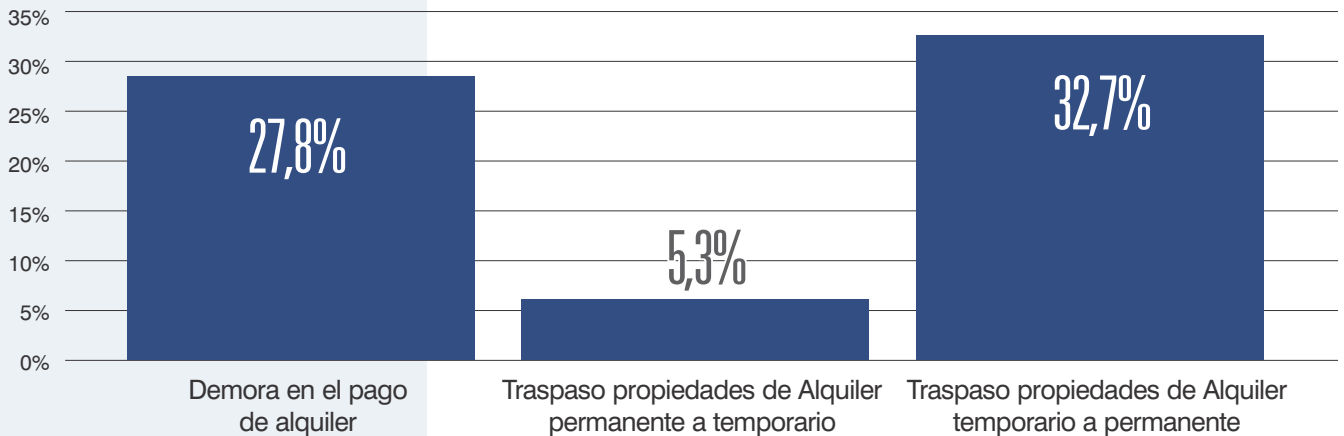


Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR

# LOCACIÓN DE PROPIEDADES

Por otro lado, se indagó sobre algunos cambios percibidos en el comportamiento del mercado (gráfico 7). Aproximadamente, el 28% de los encuestados expresó tener más casos de los habituales de demora en el pago del alquiler. Apenas el 5,3% de los matriculados manifestó tener una mayor cantidad de casos de propiedades en alquiler permanente que pasaron a alquiler temporario, mientras que casi el 30% expresó haber tenido más casos de los habituales en el sentido contrario, es decir de propiedades que estaban en alquiler temporario a pasaron a estar ofrecidas en alquiler permanente.

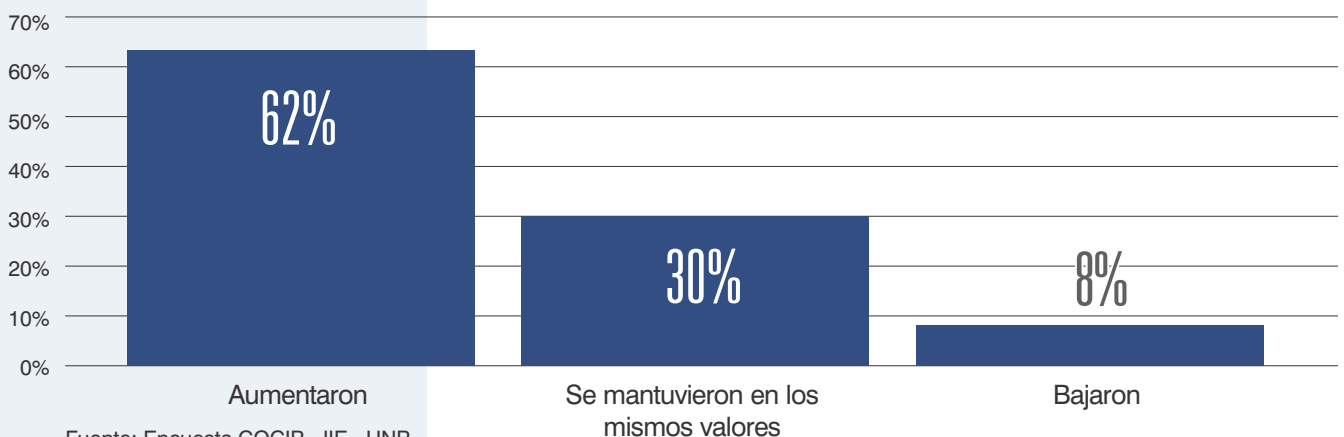
**GRÁFICO 7** Proporción de corredores que expresa tener más casos que los habituales en los siguientes ítems. En %.



Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR

Por otro lado, consultados por los valores ofertados actualmente de viviendas en alquiler, en comparación a los mismos en enero de este año, el 62% manifestó que los mismos aumentaron, el 30% que se mantuvieron en los mismos valores y el 8% que los valores bajaron (gráfico 8).

**GRÁFICO 8** Distribución de matriculados según percepción de evolución de valores ofertados de vivienda en alquiler. En % de matriculados.



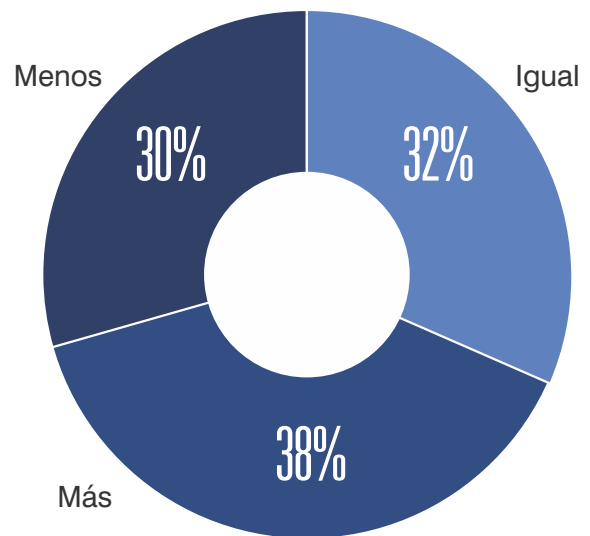
Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR

# VENTAS DE INMUEBLES

Se consultó a los matriculados sobre el panorama del mercado en relación a las ventas de inmuebles. En relación con el nivel de operaciones de ventas, el 38% de los encuestados expresó que concretaron más operaciones que en el primer cuatrimestre del año con respecto al último cuatrimestre de 2023, el 32% la misma cantidad, mientras que el 30% logró concretar menos operaciones de venta (gráfico 9).

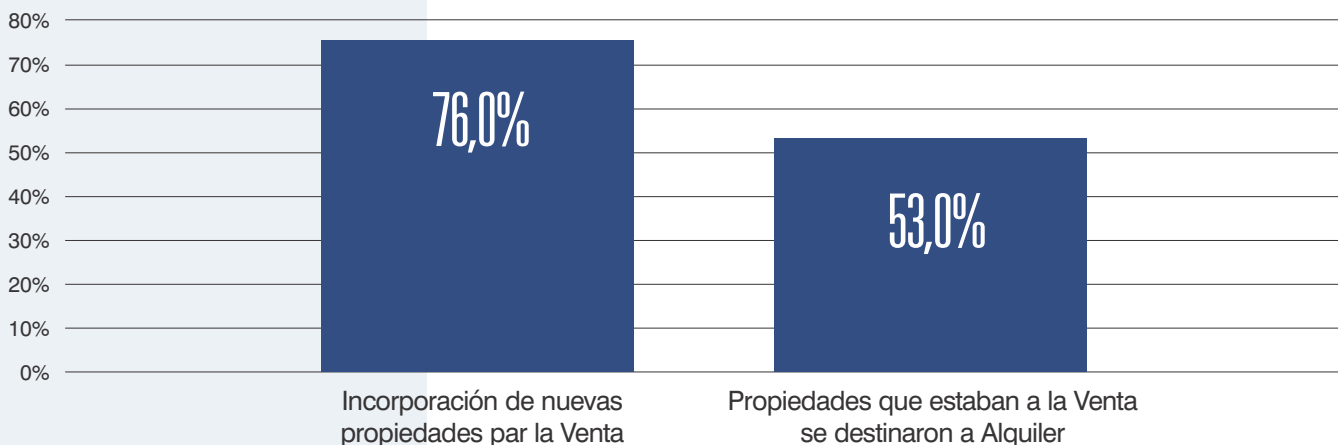
## GRÁFICO 9 Concreción de operaciones de ventas de inmuebles en 1er cuatrimestre 2024 con respecto al último cuatrimestre de 2023.

Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR



Adicionalmente, se investigó sobre los cambios percibidos en el mercado inmobiliario en lo que va del año. Como se muestra en el gráfico 10, el 76% de los corredores inmobiliarios encuestados manifiesta que tuvo más casos de los habituales de incorporación de nuevas propiedades para la venta. Por otro lado, el 56% manifiesta que tuvo mayor cantidad de propiedades que estaban a la venta y se destinaron a alquiler.

## GRÁFICO 10 Cambios percibidos en el mercado de propiedades para la venta. Mayo 2024.

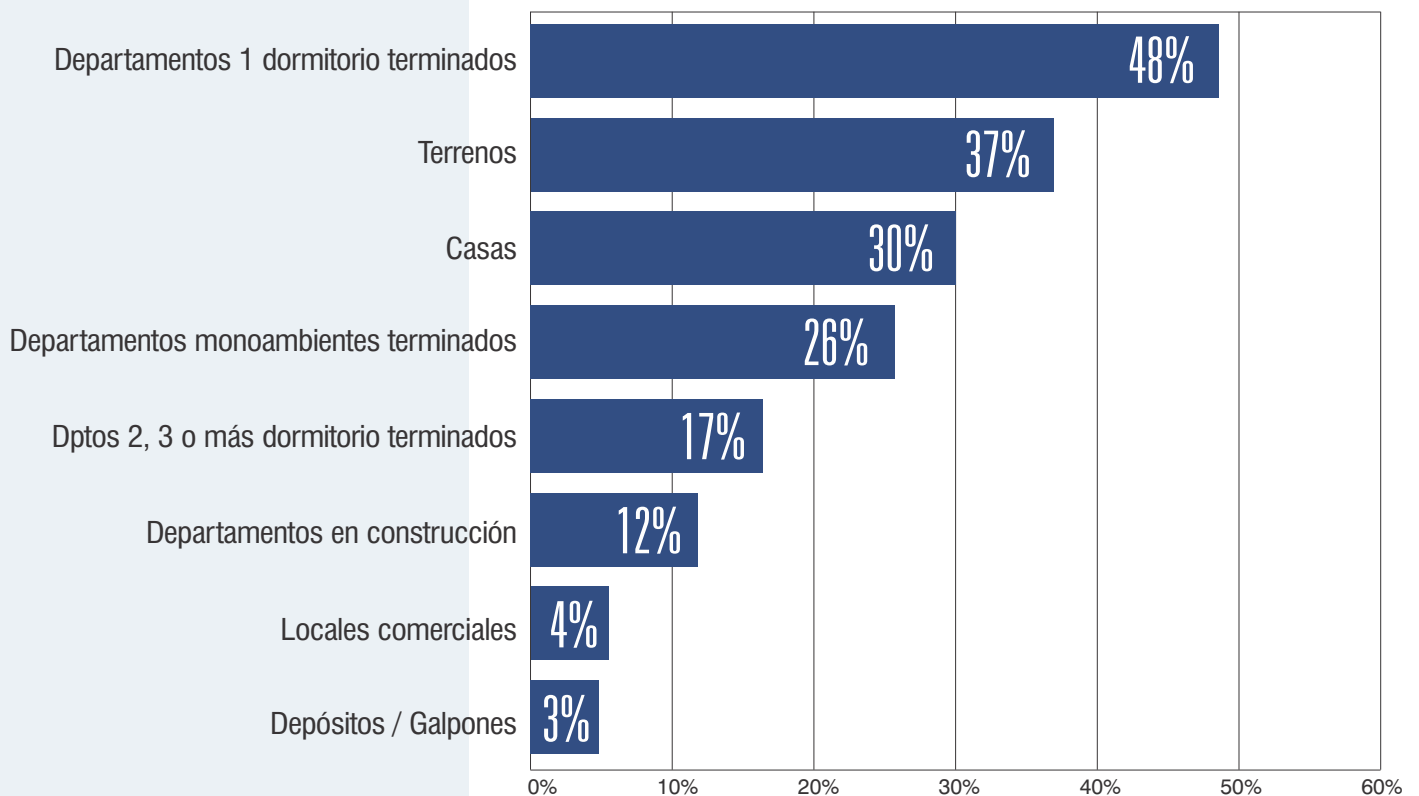


Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR

# VENTAS DE INMUEBLES

En el gráfico 11 se presenta la proporción de matriculados que percibe un aumento en las ventas en determinados segmentos de mercados en lo que va del año. El 48% de los matriculados señala un aumento de la venta de departamentos terminados de 1 dormitorio, el 37% un incremento en la venta de terrenos, un 30% en la venta de casas, y un 26% en departamentos monoambientes.

**GRÁFICO 11** Proporción de corredores que percibe un aumento de las ventas en determinado segmento de mercado.



Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR



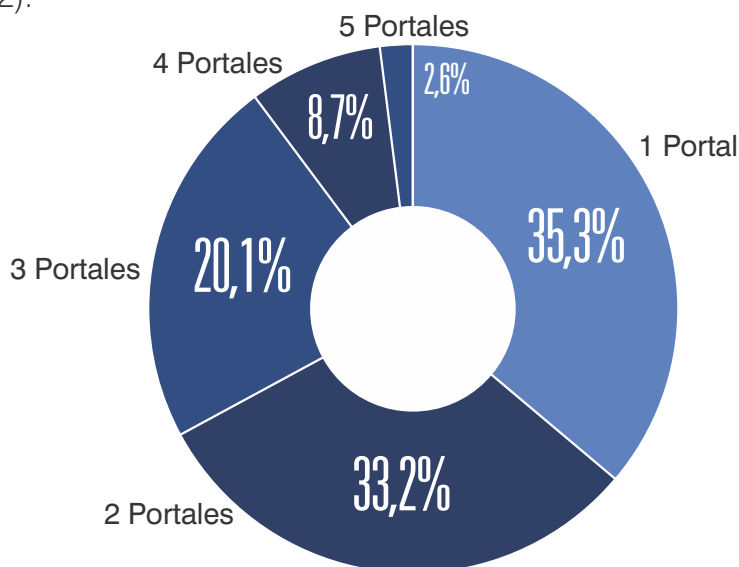
# PORTALES INMOBILIARIOS

A modo de cierre, la encuesta indagó a los corredores sobre los portales inmobiliarios que están utilizando para publicar sus propiedades. Considerando que los matriculados podrían elegir entre más de una opción, se halló que en promedio utilizan 2 portales para publicar sus propiedades. De hecho, se encontró que el 35,3% de los matriculados utiliza un portal, seguido por el 33,2% que marca dos portales. La proporción de matriculados que manifiesta publicar en 3 portales asciende al 20,1%. Con participaciones menores aparecen aquellos que publican en 4 y 5 portales (gráfico 12).

## GRÁFICO 12

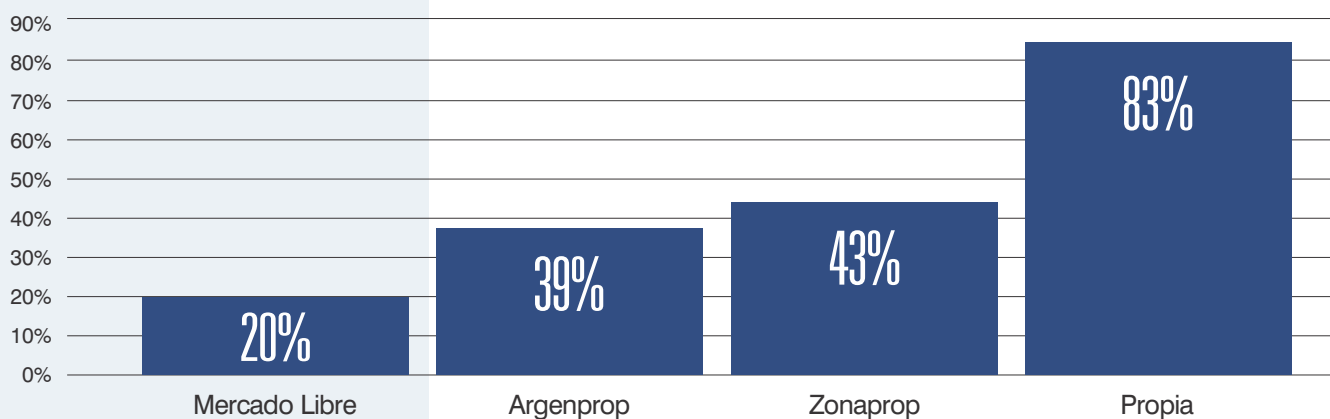
Cantidad de portales en los que publica, en proporción de matriculados.

Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR



En cuanto al portal utilizado para publicar sus propiedades, el 83% de los que respondieron manifiestan hacerlo en Propia, el 43% en Zonaprop, el 39% en Argenprop y solo el 20% publicar en Mercado Libre (gráfico 13). Respecto de otros portales mencionados, los matriculados expresaron utilizar Redes sociales (Facebook, TicToc, Instagram), Bienes Rosario, página web propia así como diarios locales.

## GRÁFICO 13 Portales inmobiliarios donde publica, en proporción de matriculados.



Fuente: Encuesta COCIR - IIE - UNR