



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

UNR

**INFORME ENCUESTA COCIR-UNR
NOVIEMBRE 2020**

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

Informe Encuesta COCIR-UNR Noviembre 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, NOVIEMBRE de 2020

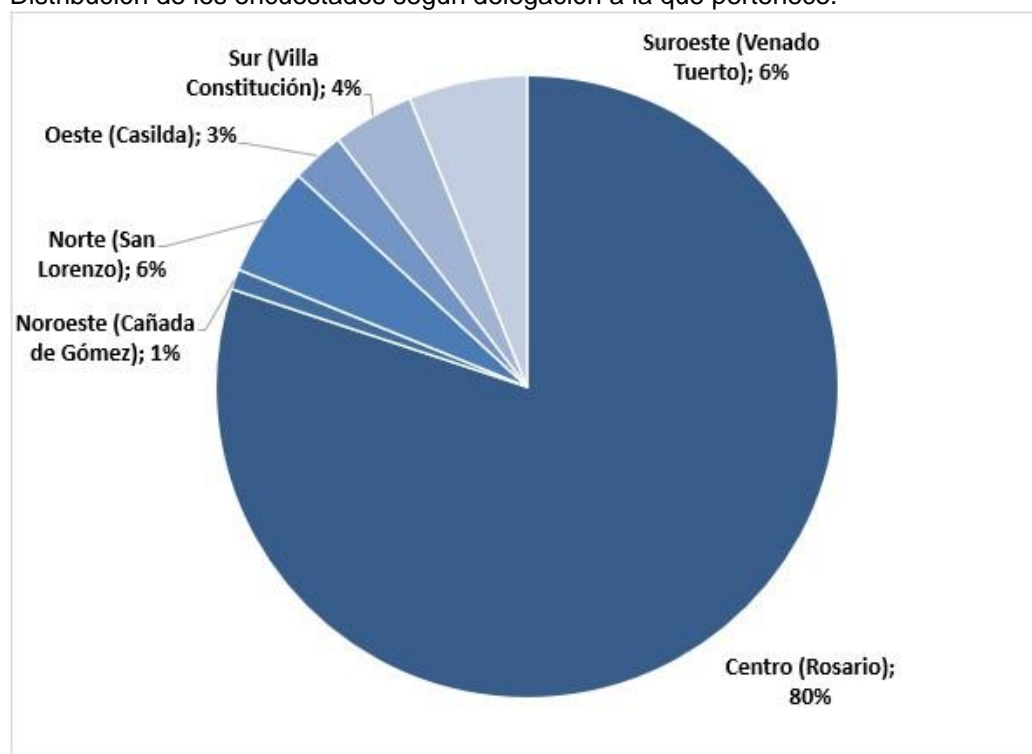


Encuesta COCIR-IIE-UNR NOVIEMBRE 2020

El presente informe se basa en la Encuesta¹ realizada a los matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line durante los días 26, 27 y 28 de noviembre 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 **480 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 **43.514 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)	34.247	2.719	36.966
Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc).	5.731	817	6.548
<i>Total</i>	<i>39.978</i>	<i>3.536</i>	<i>43.514</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

De las **Viviendas** que componen la cartera de administración, el **93%** posee **contratos vigentes** mientras que el **7% restante** corresponden a inmuebles que se encuentran **ofrecidos en alquiler**. En cuanto a los **Inmuebles Comerciales**, el **88%** tiene actualmente **contratos vigentes**, mientras que el **12% representa a las unidades ofrecidas en alquiler**.

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 31 de enero del año 2021. El relevamiento arrojó que el **18%** de los contratos vigentes correspondientes a **Viviendas** se encuentran adheridos al DNU 320-2020, mientras que para el caso de los **Inmuebles Comerciales** este valor alcanzó al **16%** de los contratos.

Locación de propiedades

Respecto de la administración de propiedades, el **86%** de los encuestados en la Segunda Circunscripción realizan dicha actividad, mientras que el **14%** restante se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

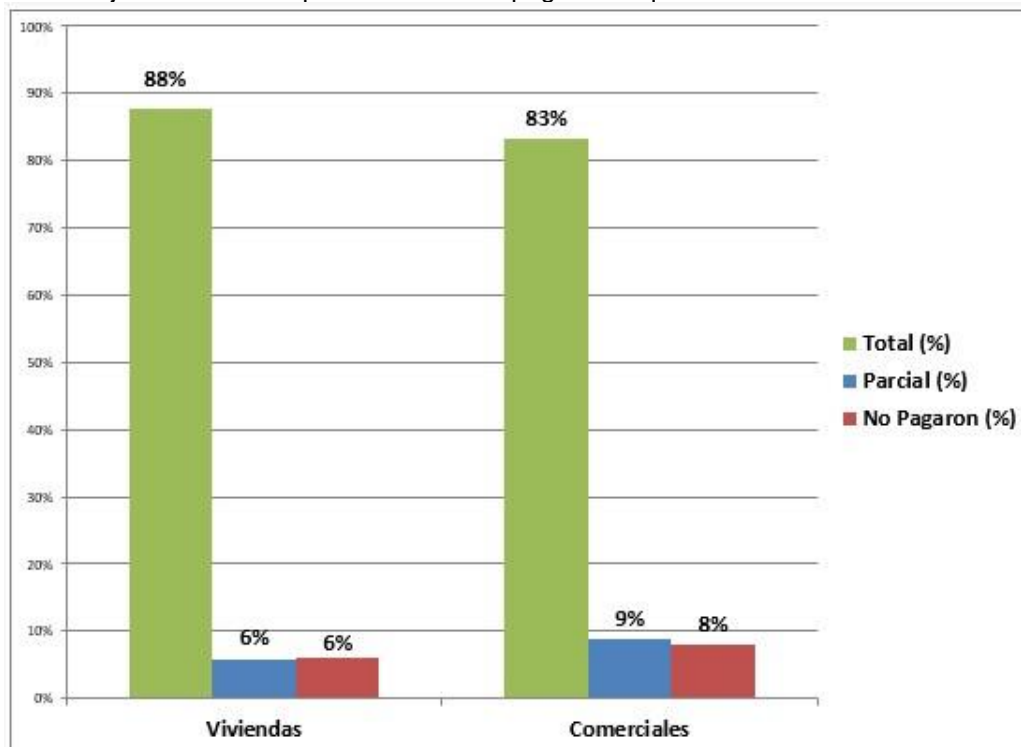
- **Pago alquiler mes de NOVIEMBRE**

Para la fecha en que se realizó la encuesta, se constató que un **88%** de las administraciones de Vivienda realizaron el **pago total del alquiler de noviembre (gráfico 2)**. El **6%** de los contratos fueron **cancelados en forma parcial**, mientras que quedaron **adeudando el 6%** de las administraciones de Vivienda el pago correspondiente a noviembre. Cabe destacar que se observó una caída en 3 pp en el porcentaje de pago total de alquileres de **Viviendas** respecto del mes de octubre, compensada con un aumento en el porcentaje de cancelación parcial del alquiler.

En cuanto al pago del alquiler de los Inmuebles Comerciales, el **83%** realizó el pago total, el **9%** lo hizo en forma parcial y el **8%** no concretó el pago del mes de noviembre.

Gráfico 2

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



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

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

La encuesta consultó sobre las rescisiones de contratos que se dieron por problemas económicos en el mes de noviembre. 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%**.

Cuadro 2

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

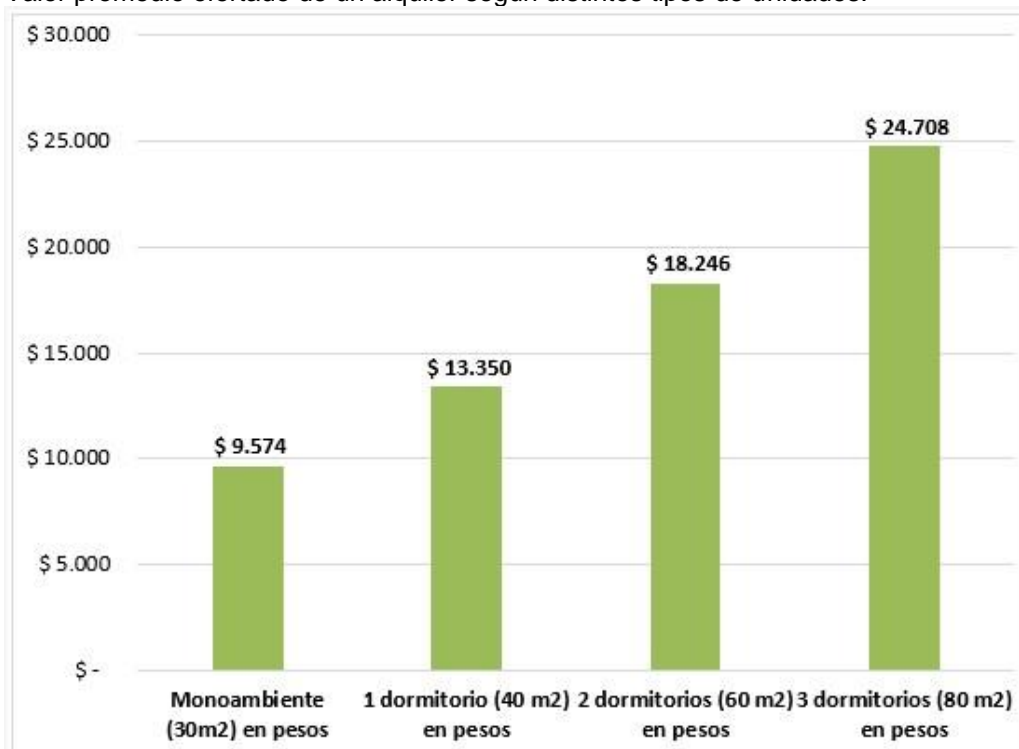
Tipo de inmueble	Rescisiones	Contratos vigentes	Como %
Viviendas	278	34.247	1%
Comerciales	125	5.731	2%

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Por otra parte, se preguntó a los corredores inmobiliarios de la Delegación Rosario sobre el valor de alquiler² 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 3**, según los siguientes tipos de unidades: Monoambiente, 1 dormitorio, 2 dormitorios y 3 dormitorios. En general, se observó un aumento en el valor promedio de los precios de las distintas unidades en comparación con el mes de octubre. De modo más específico, el aumento del valor promedio del alquiler respecto al mes anterior fue, para el caso de los **monoambientes** de un **0,8%**, para las unidades de **1 dormitorio** del **4%**, las de **2 dormitorios** aumentaron en un **3,9%**, y, finalmente, las unidades de **3 dormitorios** son las que reflejaron un mayor incremento del valor promedio del alquiler alcanzando una variación del **7,5%** en relación con octubre.

Gráfico 3

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



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

² Se tratan de valores de referencia que no implican guarismos finales de negociación final.

Ventas de inmuebles

- **Inmuebles disponibles para la venta**

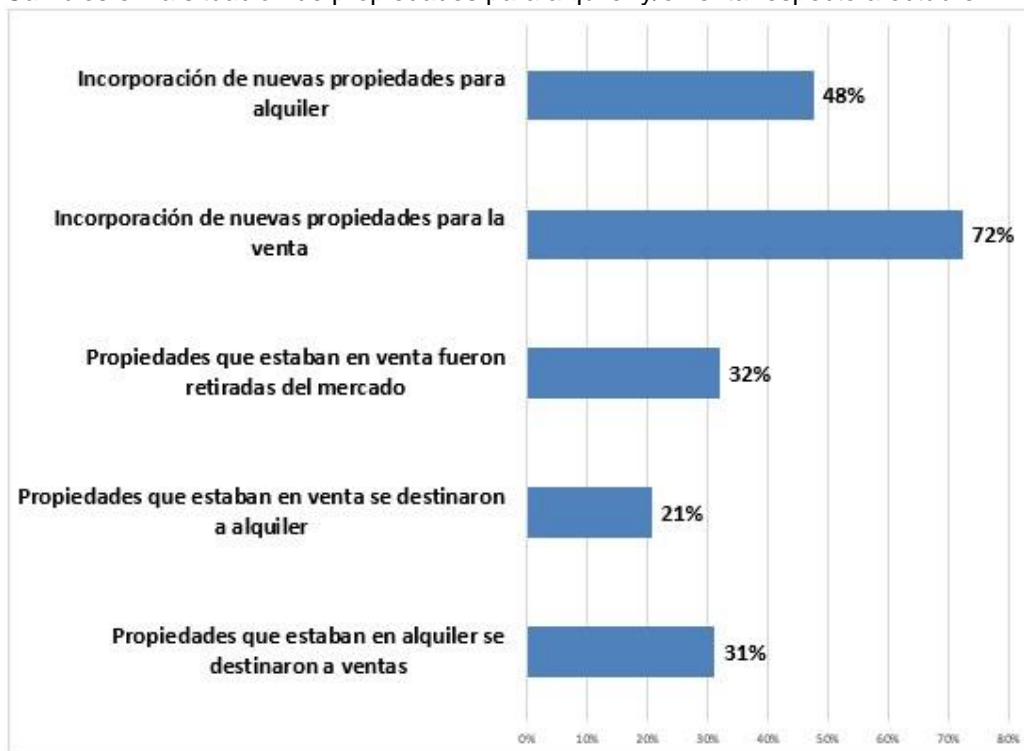
En cuanto a la cantidad de inmuebles disponibles para la venta durante el mes de noviembre, pudo observarse que existen actualmente unas **17.570 Viviendas disponibles para ser vendidas** y **2.445 Inmuebles Comerciales con el mismo propósito**.

Adicionalmente, la encuesta buscó indagar sobre los cambios percibidos por los corredores inmobiliarios respecto de la situación general de las propiedades, tanto para los casos de alquiler como de ventas con relación al mes pasado.

Tal como puede observarse en el **gráfico 4**, el **31%** de los encuestados manifestó que tuvo más casos de los habituales de propiedades que estaban en alquiler y se destinaron a ventas. El **21%** expresó la situación contraria: propiedades que estaban en ventas y se destinaron a alquiler. Por otro lado, el **32%** de los corredores expresó que tuvo más casos de propiedades que estaban en ventas y fueron retiradas del mercado. El **72%** manifestó percibir una mayor incorporación de nuevas propiedades para la venta que habitualmente. Por último, el **48%** expresó tener más casos de los habituales de incorporación de nuevas propiedades para alquiler.

Gráfico 4

Cambios en la situación de propiedades para alquiler y/o venta respecto a octubre.



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)	28.903	84,4%
Noroeste (Cañada de Gómez)	136	0,4%
Norte (San Lorenzo)	1.383	4%
Oeste (Casilda)	855	2,5%
Sur (Villa Constitución)	1.639	4,8%
Suroeste (Venado Tuerto)	1.331	3,9%
<i>Total general</i>	<i>34.247</i>	<i>100%</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Cuadro 2

Contratos de Inmuebles Comerciales distribuidos por delegación.

<i>Delegación</i>	<i>Contratos</i>	<i>Participación (%)</i>
Centro (Rosario)	4.812	84%
Noroeste (Cañada de Gómez)	20	0,3%
Norte (San Lorenzo)	273	4,8%
Oeste (Casilda)	99	1,7%
Sur (Villa Constitución)	351	6,1%
Suroeste (Venado Tuerto)	176	3,1%
<i>Total general</i>	<i>5.731</i>	<i>100%</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Cuadro 3

Cantidad de contratos adheridos al DNU 320/200 por delegación.

<i>Delegación</i>	<i>Contratos de Vivienda adheridos</i>	<i>% Vivienda Adheridos</i>	<i>Contratos de Inmuebles Comerciales adheridos</i>	<i>% Comerciales Adheridos</i>
Centro (Rosario)	5.627	19%	912	19%
Noroeste (Cañada de Gómez)	4	3%	1	5%
Norte (San Lorenzo)	50	4%	5	2%
Oeste (Casilda)	187	22%	13	13%
Sur (Villa Constitución)	121	7%	5	1%
Suroeste (Venado Tuerto)	87	7%	7	4%

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)	24.273	1.471	1.969
	88%	5%	7%
Noroeste (Cañada de Gómez)	124	4	8
	91%	3%	6%
Norte (San Lorenzo)	1.280	43	60
	93%	3%	4%
Oeste (Casilda)	707	104	19
	85%	13%	2%
Sur (Villa Constitución)	1.477	105	56
	90%	6%	3%
Suroeste (Venado Tuerto)	1.073	215	43
	81%	16%	3%
<i>Total general</i>	28.935	1.942	2.155
	88%	6%	7%

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)	3.597	417	387
	82%	9%	9%
Noroeste (Cañada de Gómez)	19	0	1
	95%	0%	5%
Norte (San Lorenzo)	257	6	10
	94%	2%	4%
Oeste (Casilda)	85	6	5
	89%	6%	5%
Sur (Villa Constitución)	286	31	13
	86%	10%	4%
Suroeste (Venado Tuerto)	126	2	4
	96%	1%	3%
<i>Total general</i>	4.370	461	420
	83%	9%	8%

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

ANEXO - CUESTIONARIO



Encuesta COCIR-IIE-UNR Noviembre 2020

Estimada/o matriculada/o, como ya es habitual realizamos la encuesta sobre el sector correspondiente al mes de NOVIEMBRE. 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?

- Sí
- No



Encuesta COCIR-IIE-UNR Noviembre 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 Noviembre 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 Noviembre 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 Noviembre 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron(%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Noviembre 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron (%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Noviembre 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 **NOVIEMBRE**? Si no hubo rescisiones, ponga "0" (cero).

Viviendas

(casas/departamentos)

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



Encuesta COCIR-IIE-UNR Noviembre 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 Noviembre 2020

* 11. ¿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.)



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

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