



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ESTADÍSTICA

UNR

**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO
DEL SUR DE SANTA FE
JUNIO 2026**

Lapelle, H.; Báscolo, P. Análisis del Mercado Inmobiliario del sur de Santa Fe, Junio 2026: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, 2026.

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas

Dr. Hernán C. LAPELLE

Lic. Paula J. BÁSCOLO

Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General

C.I. Santiago SABOLO

Integrantes

C.I. Andrea RINESI

C.I. Agustín AMERISO

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Javier PEGORARO

C.I. María Luz EMMACCORA

C.I. Oscar PASCUALI

C.I. Hernán LOGIUDICI

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DICTORIO

C.I. Alejandro JURI

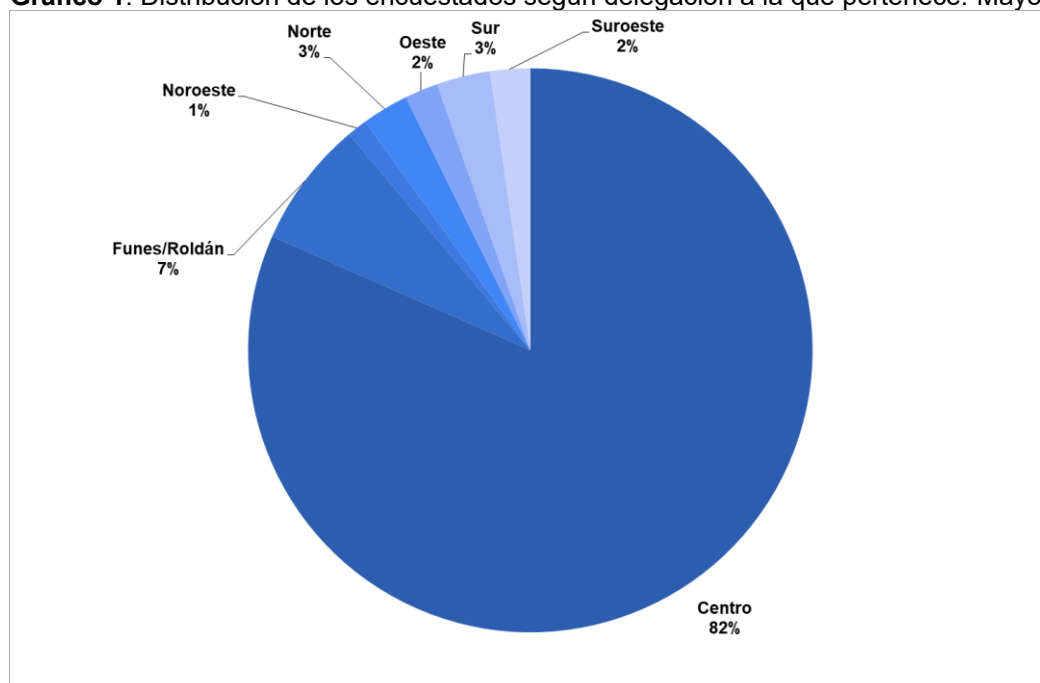
Rosario, junio de 2026



Análisis del Mercado Inmobiliario del Sur de Santa Fe. Encuesta COCIR-IIE-UNR MAYO 2026

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 desde el 22 de mayo al 1 de junio de 2026. 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 **261 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. Mayo 2026.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

¹ En el Anexo se encuentra el Cuestionario aplicado.

El 84% de los que respondieron la encuesta realizan administración de alquileres, mientras que el 16% restante se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

Locación de propiedades

Los corredores inmobiliarios que participaron de la encuesta informaron que administran o gestionan un total de 46.985 contratos. De ellos, el 84% corresponde a Viviendas (casas y departamentos) y el 16% restante a Inmuebles Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.)

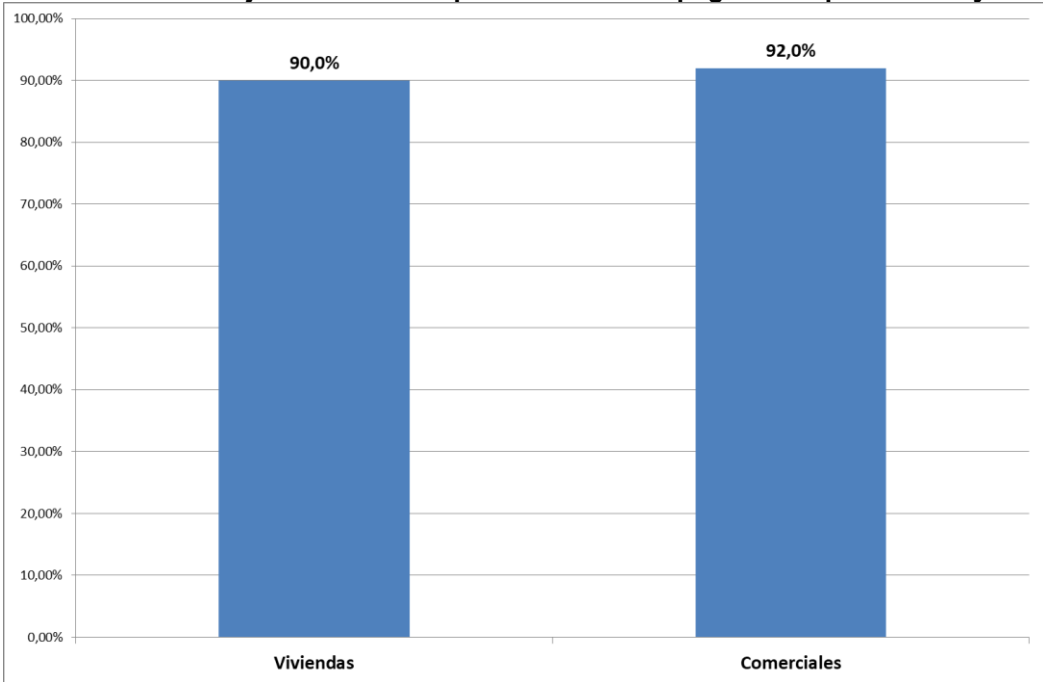
Cuadro 1. Cantidad de Inmuebles que componen la cartera de administración. Por tipo de inmueble.

<i>Tipo de inmueble</i>	<i>Contratos vigentes</i>
Viviendas (casas/departamentos)	39.628
Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc).	7.357
<i>Total</i>	<i>46.985</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Al momento de la encuesta, el 90% de las administraciones de viviendas y el 92% de los contratos comerciales registraban el cobro total del alquiler correspondiente a mayo. Estos porcentajes resultan comparables a los registrados durante la pandemia, cuando en julio de 2020 la proporción de contratos cobrados de forma total en alquileres de vivienda alcanzaba el 88%.

Gráfico 2. Porcentaje de contratos que cancelaron el pago del alquiler en mayo de 2026.



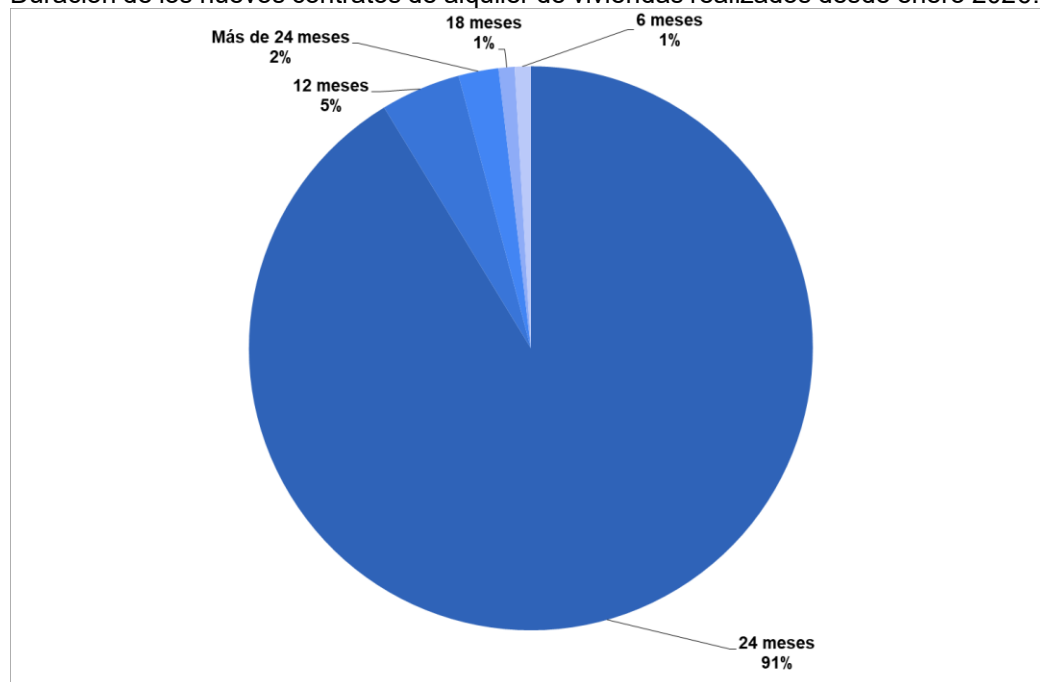
Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Contratos de Alquiler de viviendas firmados en 2026

La encuesta incluyó consultas referidas a los nuevos contratos de alquiler de viviendas suscriptos durante el presente año. Entre ellas, se indagó sobre la duración de los plazos contractuales. Al respecto, el 91% de los matriculados señaló que la mayoría de los contratos celebrados tienen una vigencia de 24 meses (gráfico 3).

Gráfico 3

Duración de los nuevos contratos de alquiler de viviendas realizados desde enero 2026. En % de matriculados.

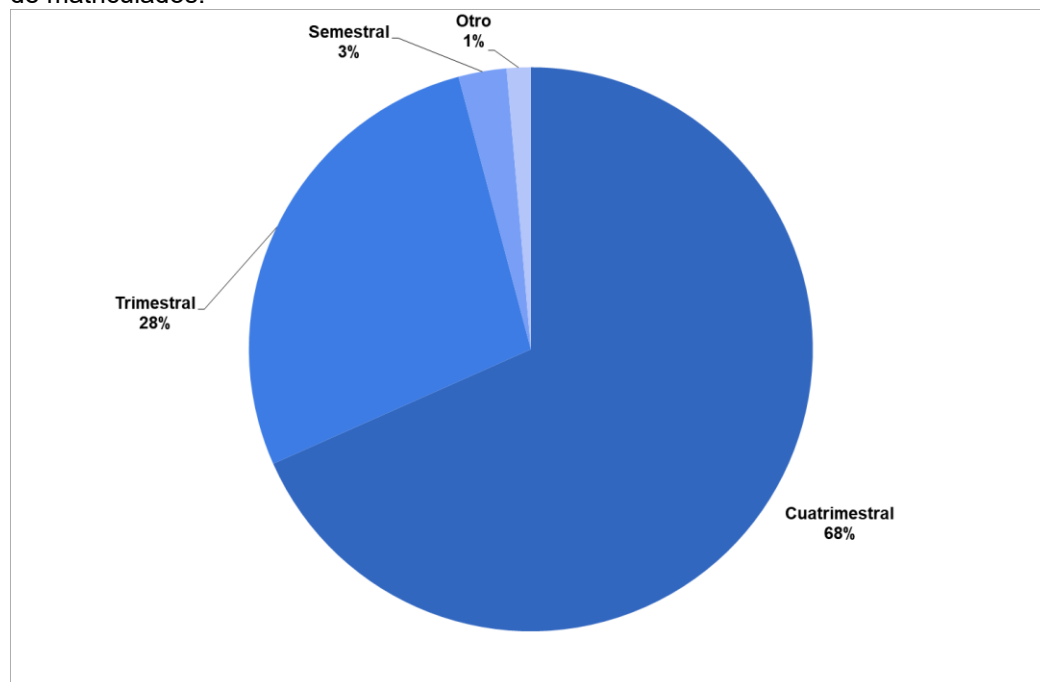


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

En cuanto al **plazo de actualización** de los contratos, el 68% de los matriculados manifestó que fueron pautados de manera cuatrimestral, mientras que el 28% trimestral (gráfico 4). Sólo el 3% declara una actualización semestral. Estos resultados difieren con los valores de mayo de 2024 donde el 85,5% de los encuestados declaraban que sus contratos tenían un plazo de actualización trimestral o cuatrimestral, mientras que en la actualidad pasó a sumar el 96%.

Gráfico 4

Plazos de actualización de los nuevos contratos de alquiler de viviendas realizados desde enero 2026. En % de matriculados.

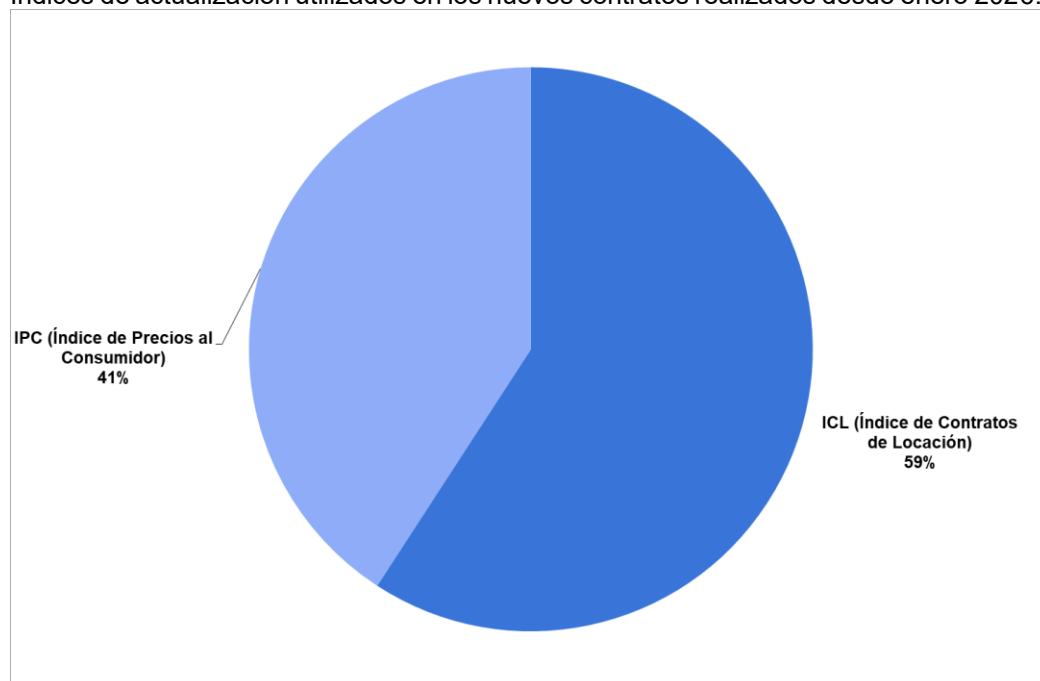


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

En cuanto al **índice de actualización**, el 59% de los encuestados manifestó utilizar el Índice de contratos de locación (ICL), que diariamente publica el Banco Central de la República Argentina (BCRA). La proporción restante, 41%, expresó haber utilizado el Índice de Precios al Consumidor (IPC), que mensualmente publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). Se observa un crecimiento en el uso del IPC, ya que en el mayo de 2024, el 26% de los matriculados manifestaba utilizarlo en sus contratos.

Gráfico 5

Índices de actualización utilizados en los nuevos contratos realizados desde enero 2026. En % de matriculados.



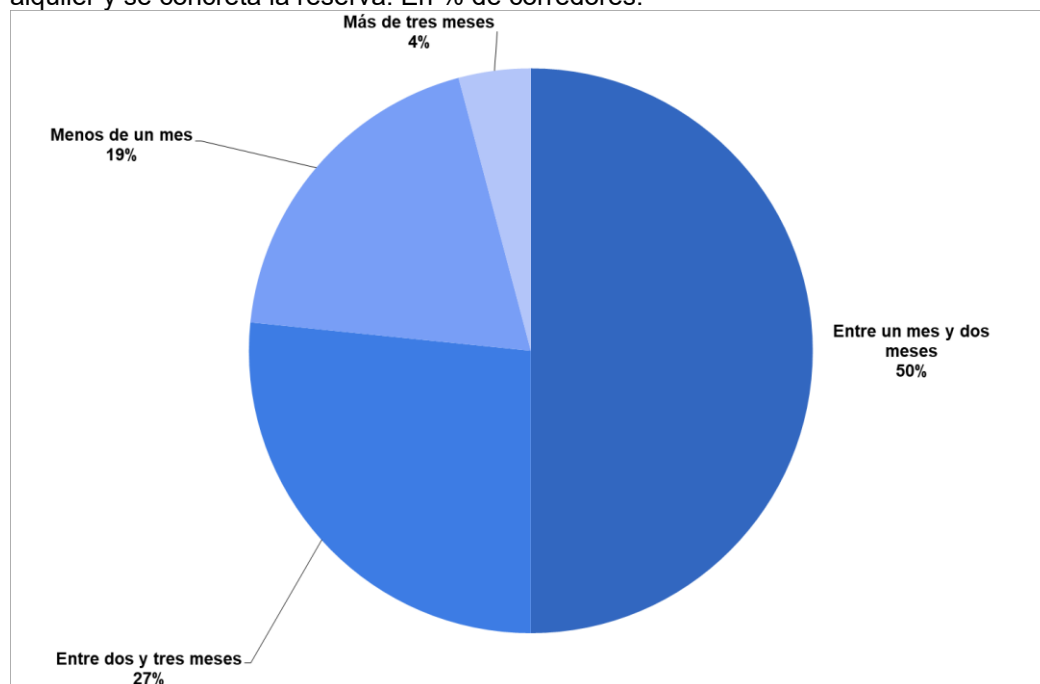
Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

En la encuesta realizada, se indagó también sobre el tiempo promedio que transcurre entre que se publica una vivienda en alquiler y se concreta la reserva. En este sentido, el 50% de los matriculados expresó que el tiempo promedio es entre 1 y 2 meses, el 27% que demora entre 2 y 3 meses y el 4% que este período se extiende a más de 4 meses (gráfico 6). Quienes manifestaron un período inferior a un mes fue el 19% de los matriculados.

Al comparar la situación con lo observado 2 años atrás, se denota una extensión en los tiempos de colocación de la vivienda. En efecto, en mayo de 2024 el 78% de los matriculados encuestados manifestaba que la reserva se concretaba en menos de un mes, porcentaje significativamente superior al observado en la actualidad.

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.

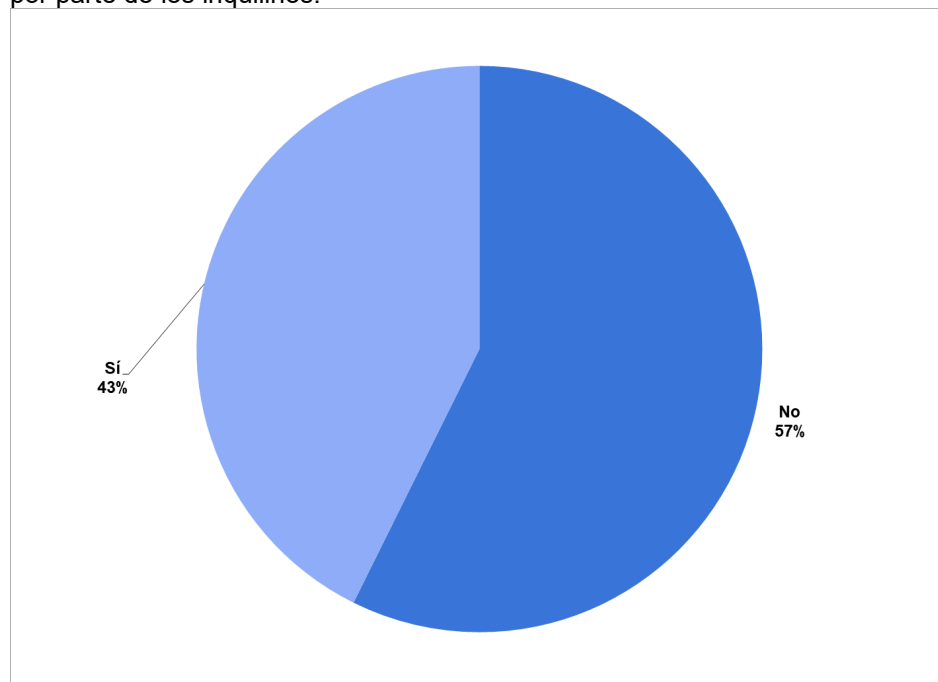


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Ante la consulta de si han tenido que rescindir contratos en el primer cuatrimestre del año por la imposibilidad de pago por parte de los inquilinos, el 43% de los matriculados respondió afirmativamente, representando estas rescisiones aproximadamente el 1,12% de la cartera total de administraciones encuestadas.

Gráfico 7

Distribución de los matriculados en relación si tuvo casos de rescisión de contratos por imposibilidad de pagos por parte de los inquilinos.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

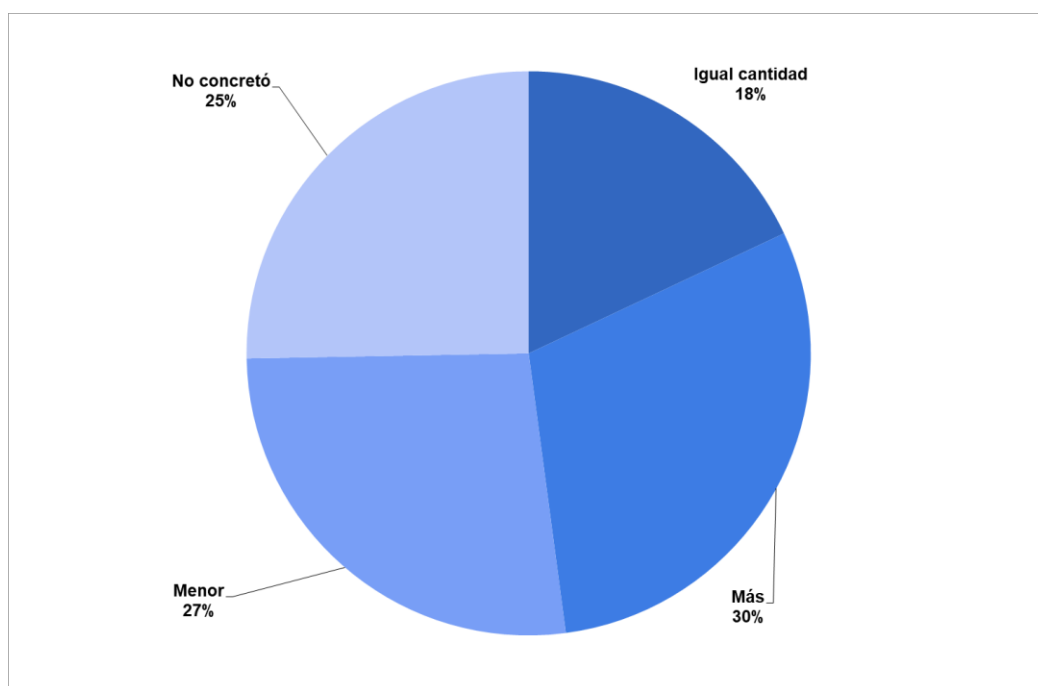
Ventas de inmuebles

También se consultó a los matriculados sobre la evolución reciente del mercado de compraventas de inmuebles. En relación con el nivel de operaciones de ventas, el 30% de los encuestados expresó que concretaron **más** ventas en el primer cuatrimestre de 2026 con respecto al último de 2025, el 18% la **misma cantidad**, mientras que el 27% logró concretar menos operaciones de venta (gráfico 8). Finalmente, el 25% de los matriculados no concretó operaciones en el primer cuatrimestre de 2026.

Adicionalmente, vale resaltar que aproximadamente el 9,8% de las operaciones de venta concretadas en el primer cuatrimestre de 2026 se realizaron mediante crédito hipotecario.

Gráfico 8

Distribución de los corredores inmobiliarios en relación con la concreción de operaciones de ventas de inmuebles en 1er cuatrimestre 2026 con respecto al último cuatrimestre de 2025.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.