



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

Facultad de Ciencias Económicas y Estadística UNR

Análisis Alquileres Habitacionales en base al portal de Propia





Báscolo, Paula Julieta; Lapelle, Hernán Claudio; Ponce, Andrea

Análisis Alquileres Habitacionales en base al Portal Propia, noviembre 2021: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, 2021.

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas

Coordinación general:

Dr. Hernán C. Lapelle

Lic. Paula J. Báscolo

Auxiliar de Investigación:

Andrea Ponce

Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General

C.I. Alejandro Bassini

Integrantes

C.I. Andrea Rinesi

C.I. Roberto Fucci

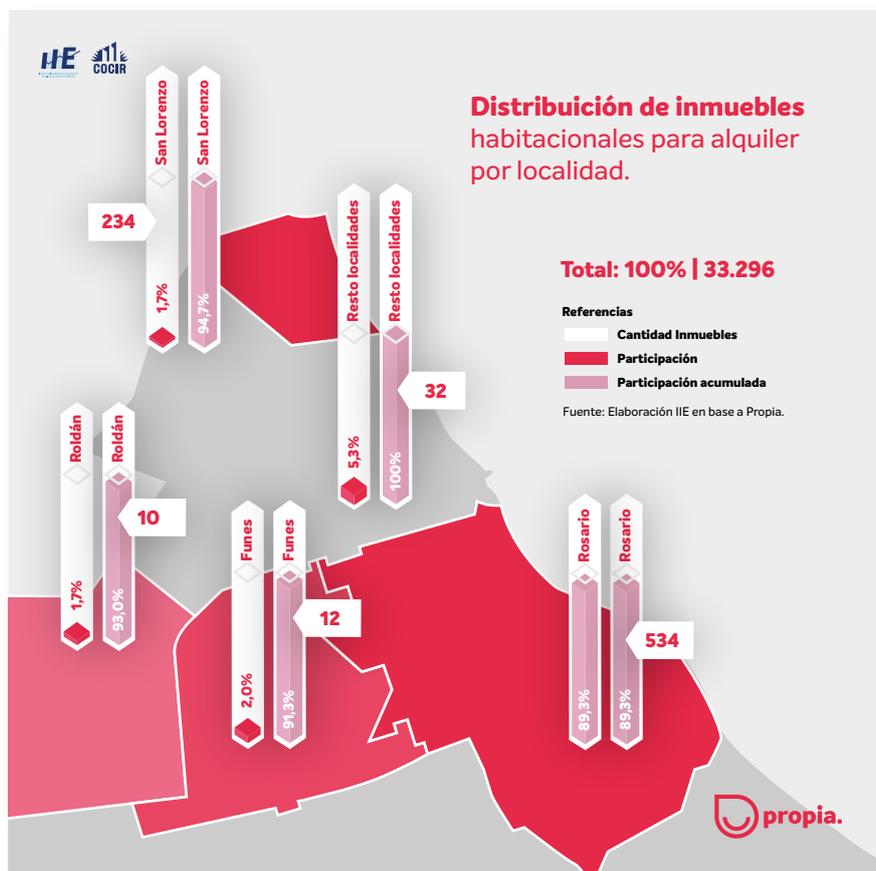
Rosario, Noviembre 2021

ANÁLISIS ALQUILERES HABITACIONALES EN BASE AL PORTAL PROPIA

El análisis se realiza a partir de los datos de ofertas de alquileres habitacionales correspondientes al 20 de octubre de 2021 suministradas por el Portal Propia, plataforma colaborativa del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) que ofrece la oferta de propiedades de los corredores inmobiliarios matriculados en la 2da circunscripción de Santa Fe. De ahí que todo análisis se corresponde con dicha referencia temporal. La puesta a punto de la base de datos junto al procesamiento de los mismos, así como del análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

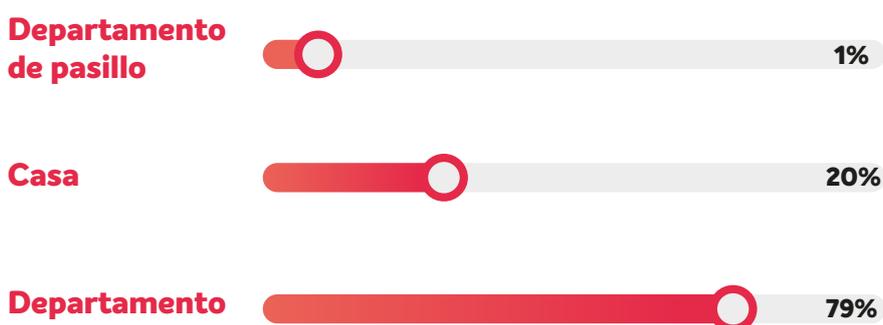
OFERTA ALQUILERES HABITACIONALES EN LA 2DA CIRCUNSCRIPCIÓN DE SANTA FE

El análisis se realiza sobre un total 598 viviendas ofrecidas en alquiler, distribuidas por localidad según se muestra en el cuadro 1. Tal como se observa, la ciudad de Rosario concentra poco más del 89% de la oferta publicada de alquileres en la Región, seguida por Funes, Roldán y San Lorenzo con proporciones que rondan el 2%.



Al considerar el tipo de vivienda, se observa una predominancia de los departamentos en la oferta total de inmuebles para alquilar, cuya participación asciende al 80%, mientras que la proporción restante, se corresponde a casas.

Viviendas ofrecidas en alquiler por tipo de propiedad



Cuadro 2

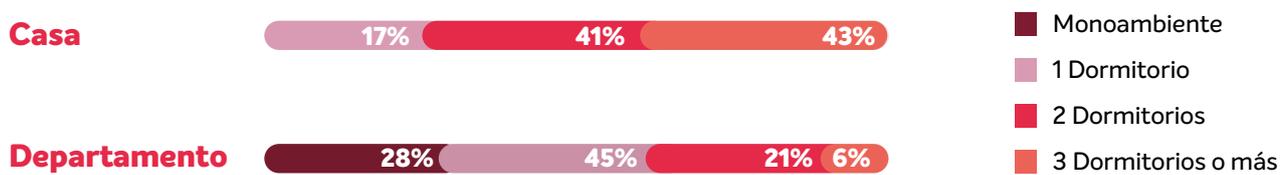
Localidad	Casa		Dpto. Pasillo		Departamento	
	Cant.	Part. (%)	Cant.	Part. (%)	Cant.	Part. (%)
Rosario	71	60,2%	3	75,0%	460	96,6%
Funes	10	8,5%	0	0%	2	0,4%
Roldán	10	8,5%	0	0%	0	0%
Las Parejas	7	5,9%	0	0%	0	0%
Timbúes	6	5,1%	0	0%	0	0%
Resto loc.	14	11,9%	1	25,0%	14	2,9%
Total	118	100%	4	100%	476	100%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Considerando la distribución de las viviendas según número de habitaciones, el 84% de las casas ofrecidas en alquiler se concentran en las que poseen 2 y 3 o más dormitorios, mientras que en los departamentos hay una prevalencia de unidades más pequeñas dado el peso de los monoambientes (28%) y de los departamentos de un dormitorio (45%) (Gráfico 2).

Gráfico 2

Distribución Viviendas ofrecidas en alquiler por tipo de propiedad y cantidad de dormitorios



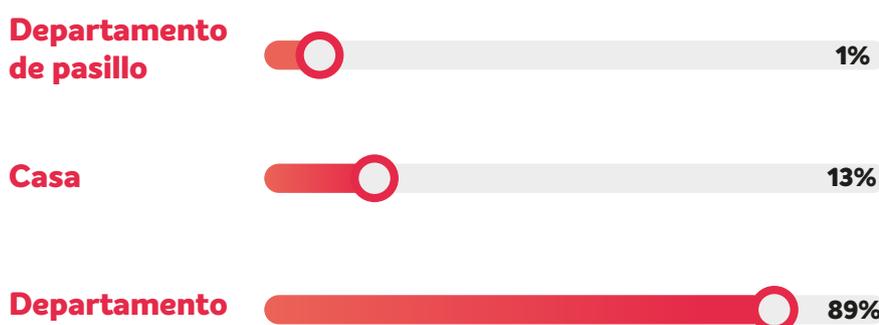
OFERTA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE ROSARIO

La ciudad de Rosario concentra gran parte del total de las publicaciones de oferta de alquileres habitaciones del Portal Propia, de ahí que vale hacer un análisis más exhaustivo de la misma.

La mayor oferta habitacional de la ciudad se corresponde con departamentos, los cuales constituyen el 86% del total. Le siguen las casas, con el 13% de lo ofertado y muy por detrás, los departamentos de pasillos con una participación de apenas el 1%.

Gráfico 2

Viviendas ofrecidas en alquiler por tipo de propiedad en la ciudad de Rosario



2. Se dejaron fuera aquellas publicaciones donde no especificaban el número de dormitorios.

En relación con la distribución de la oferta de alquileres de viviendas según barrios, se observa una fuerte prevalencia del Centro, con una participación de casi el 39% de lo ofertado (cuadro 3). Le siguen, Echesortu, República de la Sexta y Pichincha, con participaciones que ascienden al 9,6%, 7,3% y 7%, respectivamente. También se destacan barrios como el Abasto, Martín y Lourdes con proporciones que rondan el 5%. La oferta restante (22%) se distribuye entre más de 30 barrios de la ciudad. Esta distribución se mantiene al considerarse exclusivamente la oferta de departamentos (3)

Cuadro 3



3. No se analiza la distribución del número de casas debido que la oferta total es baja en Rosario, impidiéndonos abrir el dato por barrio en la ciudad.

Teniendo en cuenta la oferta por barrios y por cantidad de dormitorios, se observa que en el Centro de la ciudad prevalecen unidades pequeñas, de 1 dormitorio (41,1%) y monoambientes (23,4%) (cuadro 4). Similar distribución se observa en los barrios de Echesortu, República de la Sexta, Pichincha y Lourdes. En el caso del barrio Abasto, si bien mantiene la distribución anterior, es mayor el peso de las viviendas de 2 dormitorios. En barrio Martin, si bien prevalece la oferta de inmuebles de 1 dormitorio con el 45,8% de lo ofrecido, le sigue las unidades de 2 dormitorios con el 37,5% del total.

Cuadro 4

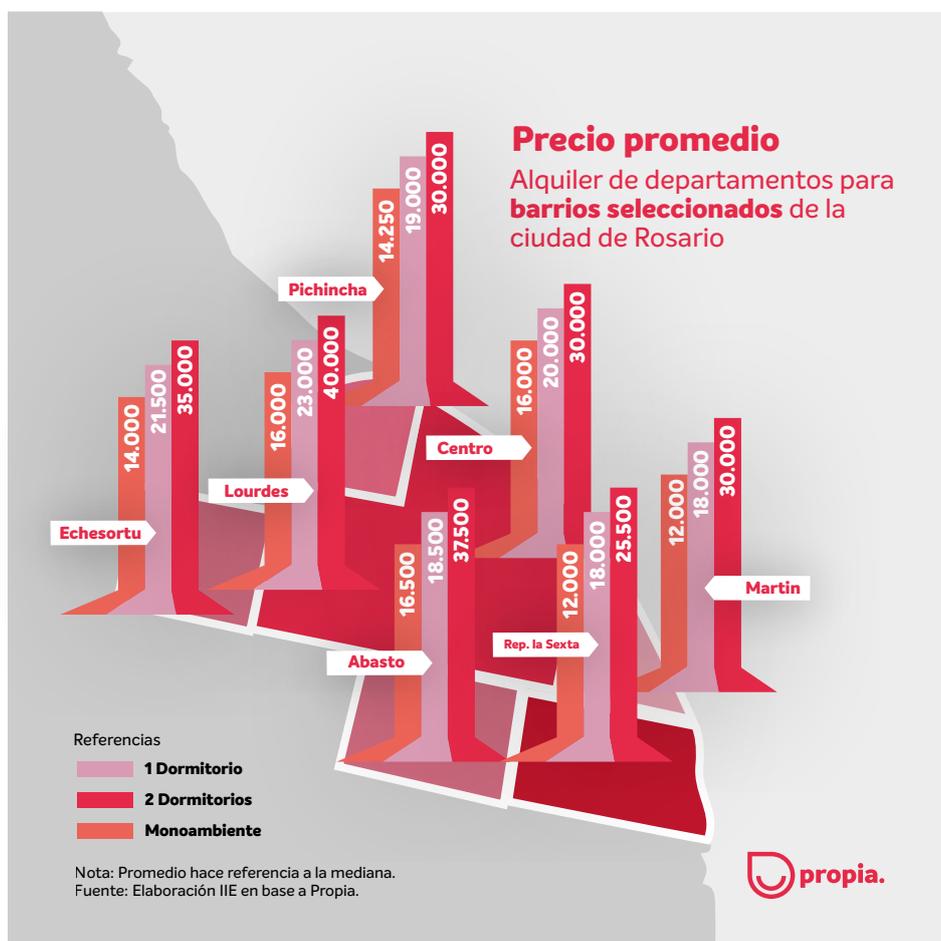


A continuación se presenta información referida al precio ofertado de alquileres de departamentos en barrios seleccionados de la ciudad y por cantidad de habitaciones (cuadro 5). En los barrios del Abasto, Centro y Lourdes se registran los precios más elevados de los monoambientes, mientras que en los barrios Martin y República de la Sexta, los más bajos.

4. Se consideraron sólo aquellas propiedades que registraban esta información en la base expresada en pesos argentinos, quedando excluidas las expresadas en dólares estadounidenses.

En Lourdes, se observa también uno de los precios más elevados tanto en departamentos de 1 dormitorio como de 2. Por el contrario, en República de la Sexta se ofrecen los menores valores respecto a unidades de 1 y 2 dormitorios. En departamentos de dos dormitorios, después de Lourdes, las unidades ofrecidas con mayores precios se encuentran en barrio Abasto y Echesortu.

Cuadro 5



5. Se refiere en realidad al valor de la mediana de los precios anunciados. El mismo se obtiene ordenando la muestra según valores crecientes de los precios, siendo la mediana de los precios, el valor de dicha variable que ocupa la posición central. Es decir, es el valor que divide a la muestra en dos mitades iguales de un conjunto de datos ordenados de menor a mayor. Esta medida posee, a diferencia del valor promedio, la ventaja de no verse influida por valores atípicos (muy bajos y/o muy altos).

