



Universidad
Nacional
de Rosario

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

UNR

**INFORME ENCUESTA COCIR-UNR
OCTUBRE 2020**

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

Informe Encuesta COCIR-UNR Octubre 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, OCTUBRE de 2020

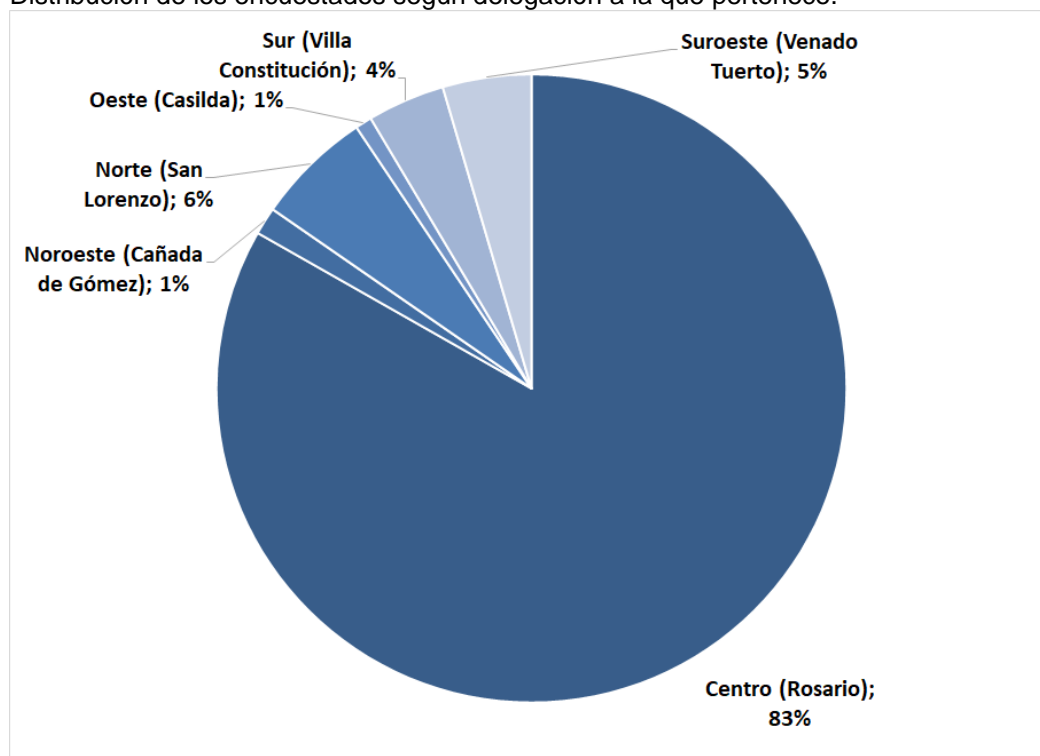


Encuesta COCIR-IIE-UNR OCTUBRE 2020

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 octubre 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 **354 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 **36.906 contratos de administraciones**, pertenecientes el **84%** a contratos de 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>	<i>Ofrecidos en alquiler</i>	<i>Total</i>
Viviendas (casas/departamentos)	29.660	1.390	31.050
Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc).	5.247	609	5.856
<i>Total</i>	<i>34.907</i>	<i>1.999</i>	<i>36.906</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

De las **Viviendas** que componen la cartera de administración, alrededor del **96%** tiene **contratos vigentes** mientras que el **4% restante** corresponden a inmuebles que se encuentran **ofrecidos en alquiler**. Respecto de los **Inmuebles Comerciales**, el **90%** posee actualmente **contratos vigentes**, mientras que el **10% 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 **22%** de los contratos vigentes correspondientes a Viviendas se encuentran adheridos a la norma mencionada, reflejando un incremento de 6 pp respecto del mes anterior en el volumen de contratos que se realizan bajo esta normativa. Mientras que para el caso de los Inmuebles Comerciales este valor alcanzó al **17%** de los contratos.

Locación de propiedades

Respecto de la administración de propiedades, el **84%** de los encuestados en la Segunda Circunscripción realizan dicha actividad, mientras que el **16%** restante se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

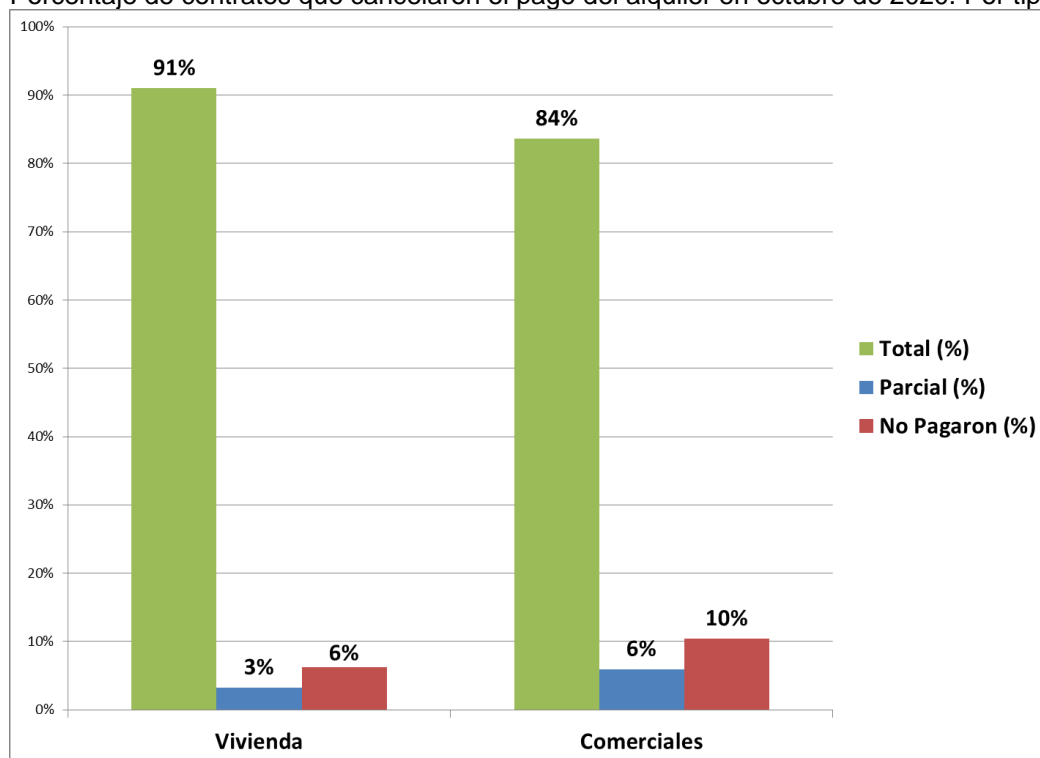
- **Pago alquiler mes de OCTUBRE**

Para la fecha en que se realizó la encuesta, se constató que un **91%** de las administraciones de Vivienda realizaron el **pago total del alquiler de octubre (gráfico 2)**. El **3%** de los contratos fueron **cancelados en forma parcial**, mientras que quedaron **adeudando el 6%** de las administraciones de Vivienda el pago correspondiente de octubre.

En cuanto al pago del alquiler de los Inmuebles Comerciales, el **84% realizó el pago total**, el **6% lo hizo en forma parcial** y el **10% no concretó el pago del mes de octubre**. Cabe destacar que se observó un aumento en 4pp del porcentaje de pago total de alquileres de Inmuebles Comerciales respecto del mes de septiembre.

Gráfico 2

Porcentaje de contratos que cancelaron el pago del alquiler en octubre 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 octubre. 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 3%**.

Cuadro 2

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

Tipo de inmueble	Rescisiones	Contratos vigentes	Como %
Viviendas	296	29.660	1%
Comerciales	133	5.247	3%

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

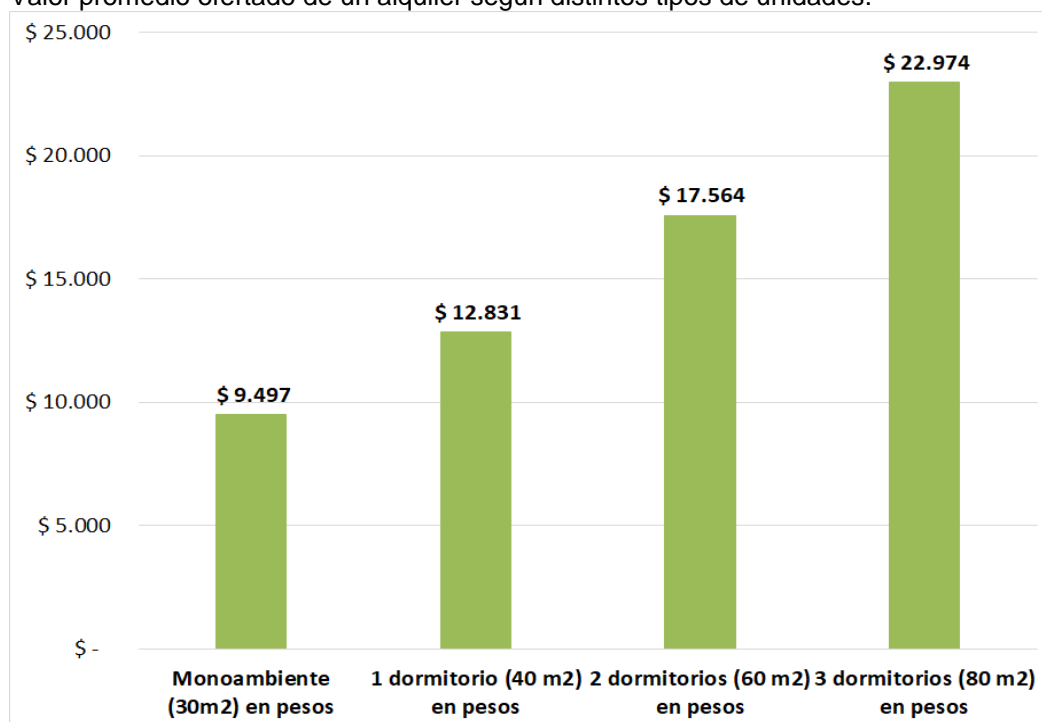
En esta oportunidad, la encuesta buscó indagar si los corredores inmobiliarios percibieron una mayor demanda para alquiler oficinas/estudios de menores espacios (m2) en los últimos dos meses. Mientras que el 17,7 % de los encuestados manifestó haber tenido un incremento en las demandas de alquiler de oficinas/estudios más reducidos en los últimos dos meses, el 82,3% no percibió cambios. De aquellos que notaron efectivamente un incremento, expresaron como causa principal una caída en la actividad (48%), seguido por el uso del home office (27%), así como también por cambios en la jornada laboral (9%), y por la relevancia de los valores locativos (7%), entre otros motivos.

Adicionalmente, se indagó sobre la oferta de inmuebles temporarios para los meses de verano, de lo cual un **52%** de los encuestados no observó un incremento en la oferta de este tipo de alquiler, mientras que el **48%** restante expresó haber registrado un aumento en su disponibilidad de inmuebles temporarios para alquilar en verano a los fines de aprovechar dicho auge.

Por otra parte, se preguntó 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 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 cierta estabilidad en el valor promedio de los precios de las distintas unidades en comparación con el mes de septiembre.

Gráfico 3

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

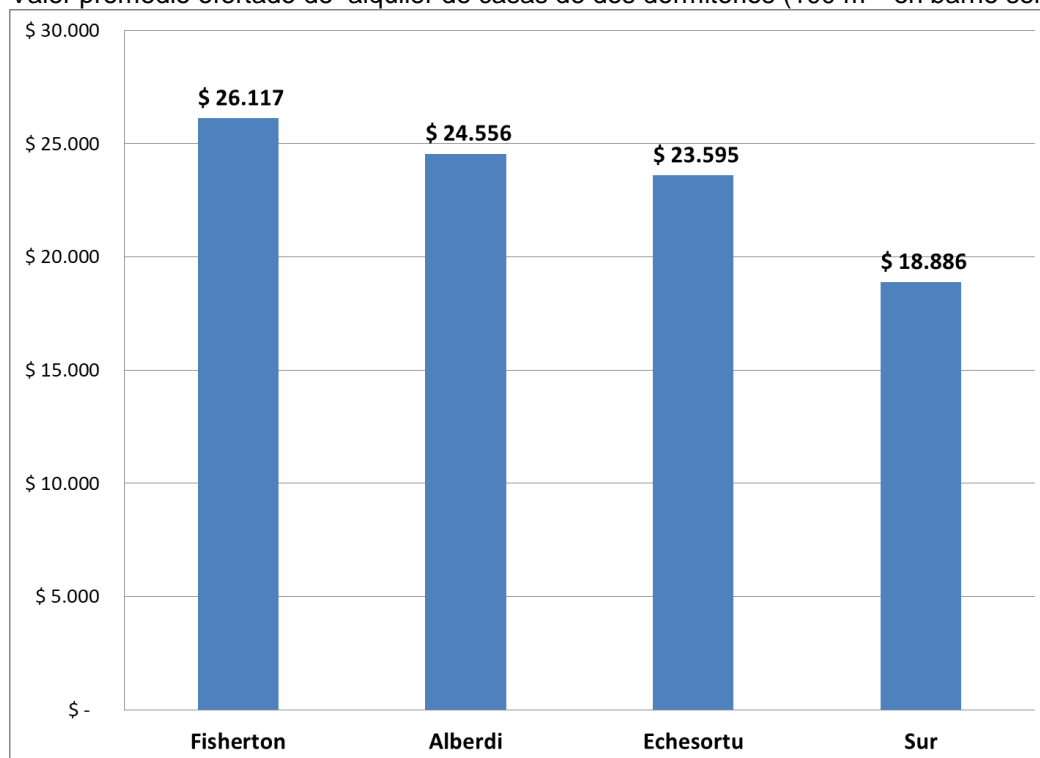


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Asimismo, se consultó por fuera del área central de la ciudad de Rosario los barrios donde posee casas ofrecidas en alquiler así como el valor de oferta de los mismos. Los más mencionados por los corredores inmobiliarios fueron Sur, Echesortu, Fisherton, Alberdi, Abasto, Pichincha, Belgrano, entre otros. En el **gráfico 4** se exponen el valor promedio en que puede ofertarse en alquiler una casa de dos dormitorios de hasta 100 m², de calidad media de construcción y sin cochera, en algunos de los barrios mencionados previamente.

Gráfico 4

Valor promedio ofertado de alquiler de casas de dos dormitorios (100 m²) en barrio seleccionado.



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Ventas de inmuebles

- **Inmuebles disponibles para la venta**

En cuanto a la cantidad de inmuebles disponibles para la venta durante el mes de octubre, pudo observarse que existen actualmente unas **14.794 Viviendas disponibles para ser vendidas** y **2.290 Inmuebles Comerciales con el mismo propósito**².

² Estos valores pueden estar sobreestimados debido a que un mismo inmueble puede ser ofrecido por más de un corredor inmobiliario.

ANEXO - DATOS POR DELEGACIÓN

Cuadro 1

Contratos de Vivienda distribuidos por delegación

<i>Delegación</i>	<i>Contratos</i>	<i>Contratos como %</i>
Centro (Rosario)	25.918	87%
Noroeste (Cañada de Gómez)	354	1%
Norte (San Lorenzo)	1.279	4%
Oeste (Casilda)	505	2%
Sur (Villa Constitución)	1.165	4%
Suroeste (Venado Tuerto)	439	1%
<i>Total general</i>	<i>29.660</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)	4449	85%
Noroeste (Cañada de Gómez)	125	2%
Norte (San Lorenzo)	407	8%
Oeste (Casilda)	63	1%
Sur (Villa Constitución)	140	3%
Suroeste (Venado Tuerto)	63	1%
<i>Total general</i>	<i>5.247</i>	<i>100%</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Cuadro 3

Proporción de contratos adheridos al DNU 320/200 distribuidos por delegación

<i>Delegación</i>	<i>Contratos de Vivienda adheridos</i>	<i>Contratos Inmuebles Comerciales adheridos</i>
Centro (Rosario)	92%	86%
Noroeste (Cañada de Gómez)	0%	1%
Norte (San Lorenzo)	2%	11%
Oeste (Casilda)	5%	1%
Sur (Villa Constitución)	1%	0%
Suroeste (Venado Tuerto)	1%	1%

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)	22.327	870	1.591
	90%	4%	6%
Noroeste (Cañada de Gómez)	319	1	34
	90%	0%	10%
Norte (San Lorenzo)	1.192	16	71
	93%	1%	6%
Oeste (Casilda)	463	21	21
	92%	4%	4%
Sur (Villa Constitución)	1.097	20	47
	94%	2%	4%
Suroeste (Venado Tuerto)	411	6	22
	94%	1%	5%
<i>Total general</i>	<i>25.810</i>	<i>934</i>	<i>1.786</i>
	<i>90%</i>	<i>3%</i>	<i>6%</i>

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)	3219	267	441
	82%	7%	11%
Noroeste (Cañada de Gómez)	112	0	13
	90%	0%	10%
Norte (San Lorenzo)	282	3	18
	93%	1%	6%
Oeste (Casilda)	61	0	3
	96%	0%	4%
Sur (Villa Constitución)	124	2	5
	95%	1%	4%
Suroeste (Venado Tuerto)	58	3	2
	92%	5%	3%
<i>Total general</i>	<i>3856</i>	<i>275</i>	<i>481</i>
	<i>84%</i>	<i>6%</i>	<i>10%</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

ANEXO - CUESTIONARIO

Encuesta COCIR-IIE-UNR Octubre 2020

Estimada/o matriculada/o, como ya es habitual realizamos la encuesta sobre el sector correspondiente al mes de OCTUBRE. 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 Octubre 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 Octubre 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 (\$)

4. ¿En qué **barrio** (fuera del área central de la ciudad de Rosario) tiene la mayor cantidad de casas de 2 dormitorios para alquilar?

5. En dicho barrio, ¿A cuánto considera que puede **ofertarse en alquiler** una casa de 2 dormitorios de hasta 100 m² (considere calidad media de construcción y sin cochera)?



Encuesta COCIR-IIE-UNR Octubre 2020

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

Viviendas (casas/departamentos)

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

* 7. 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 Octubre 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron(%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Octubre 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron (%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Octubre 2020

* 10. ¿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.)

* 11. Debido a problemas económicos ¿cuántas **solicitudes de rescisiones** de contratos tuvo durante **OCTUBRE**? Si no hubo rescisiones, ponga "0" (cero).

Viviendas

(casas/departamentos)

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

12. En los últimos dos meses, ¿ha tenido **mayor demanda** para alquilar **oficinas/estudios de espacios reducidos(m²)** ?

SI

NO



Encuesta COCIR-IIE-UNR Octubre 2020

13. ¿A qué se lo atribuye?

Cambios en la jornada laboral

Uso del home office

Caída en la actividad

Valores locativos

Otro (especifique)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Octubre 2020

14. Dada la mayor demanda de **inmuebles temporarios** para los meses de **verano**, ¿observa un **incremento en su oferta** a los fines de aprovechar dicho auge?

- SI
- NO



Encuesta COCIR-IIE-UNR Octubre 2020

* 15. ¿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 Octubre 2020

* 16. ¿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.)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Octubre 2020

17. ¿Qué tema considera que debe ser tratado en una próxima encuesta?