



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

**INFORME ENCUESTA COCIR-CCI-UNR MAYO 2020  
2DA CIRCUNSCRIPCIÓN**

**EQUIPO DE INVESTIGACIÓN RESPONSABLE**

**Dr. Hernán C. Lapelle**

**Lic. Paula J. Báscolo**

**Rosario, MAYO de 2020**



Colegio de Corredores Inmobiliarios  
de la Provincia de Santa Fe - 1ª Circ.



Universidad  
Nacional  
de Rosario

## Encuesta COCIR-CCI-UNR – Mayo 2020

### Administración de inmuebles en tiempos de PANDEMIA

El presente informe se basa en una encuesta<sup>1</sup> hecha a los matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe 1ª Circunscripción (CCI) y del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line durante los días 18, 19 y 20 de mayo de 2020. La puesta a punto del cuestionario, el procesamiento de los datos y el análisis de los resultados están a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

A lo largo de toda la provincia de Santa Fe respondieron unos 742 matriculados, de los cuales alrededor del 80% corresponden a la 2da Circunscripción (584). Los matriculados que participaron poseen oficinas 68 localidades de la provincia y, en particular, en 43 correspondientes a la 2da Circunscripción.

En relación con los contratos que administran, la sumatoria entre inmuebles habitacionales (viviendas), comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.) y Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales asciende a unos 47.698 contratos. De éstos, el 72 % (34.529) pertenecen a la 2da Circunscripción. En el cuadro 1, se presenta la cantidad de contratos que administran los matriculados encuestados.

---

<sup>1</sup> En el anexo se encuentra el Cuestionario aplicado.

### Cuadro 1

Cantidad de Inmuebles que componen la cartera de administración por tipo. Total provincial y 2da Circunscripción.

<i>Tipo de Inmueble</i>	<i>Provincia</i>	<i>2da Circ.</i>	<i>Participación</i>
Viviendas (casas/departamentos)	39.963	29.094	72,8%
Comerciales (Locales comerciales/oficinas, etc)	6.007	4.297	71,5%
Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales)	1.728	1.138	65,9%

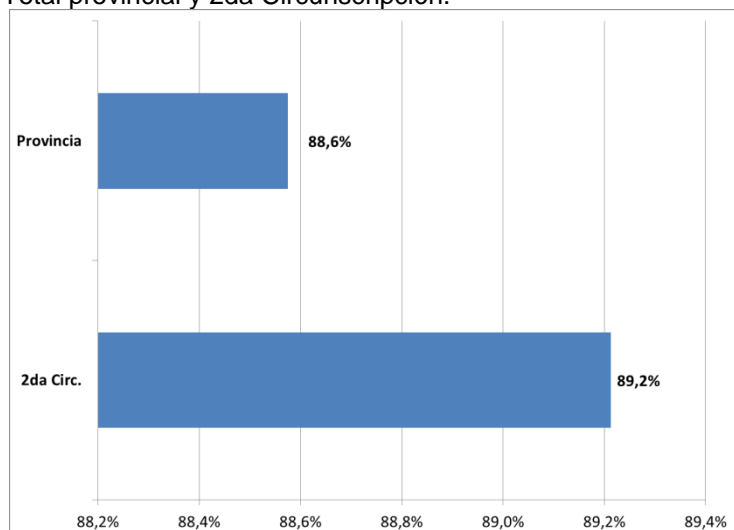
Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

- Administración de propiedades

En cuanto a la administración de propiedades, alrededor del 90% de los encuestados tanto en el total provincial como en la Segunda Circunscripción realizan dicha actividad. La proporción restante, se trata de matriculados que se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

### Gráfico 1

Proporción de los encuestados que realizan administración de Inmuebles. Total provincial y 2da Circunscripción.



Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

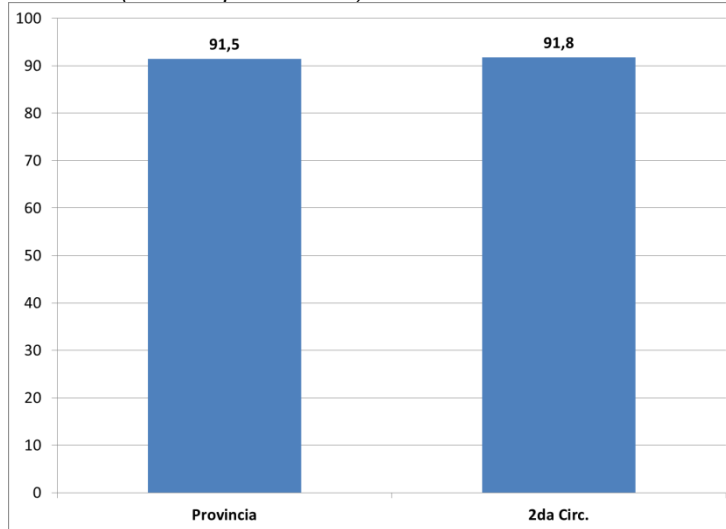
- Pago alquiler mes de ABRIL

La encuesta indagó sobre el cumplimiento del alquiler del mes de Abril considerando los distintos tipos de inmuebles. En lo que respecta a Viviendas (casas/departamentos), más del 90% de los contratos tanto en la provincia como en la Segunda Circunscripción han sido cumplimentados. En cuanto al alquiler de inmuebles Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.), la proporción de cumplimiento se aproxima al 80% en el total provincial y en la Segunda Circunscripción. El porcentaje de cumplimiento en los Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales es de aproximadamente un 79% en la provincia y casi un 73% en la Segunda Circunscripción.

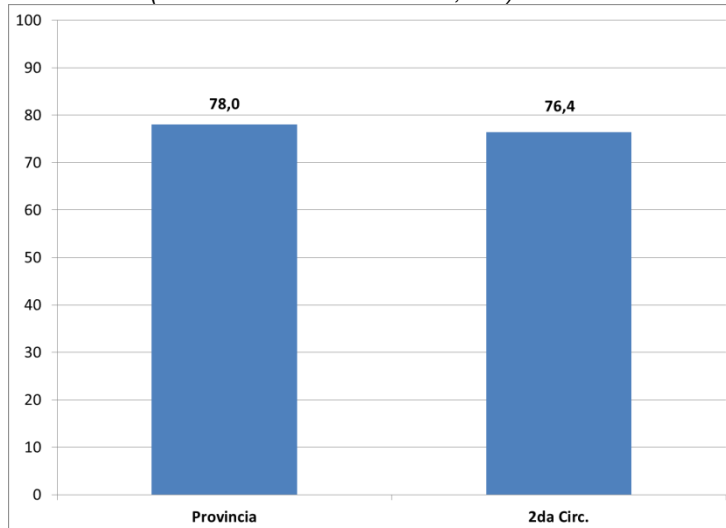
### Gráficos 2, 3 y 4

Porcentaje de contratos que cancelaron el pago del alquiler en Abril de 2020. Por tipo de inmueble. Total provincial y 2da Circunscripción.

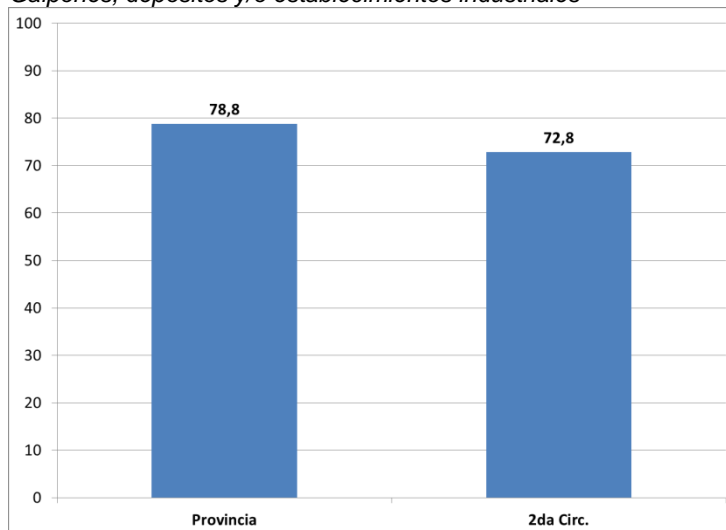
*Viviendas (casas/departamentos)*



*Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.)*



*Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales*



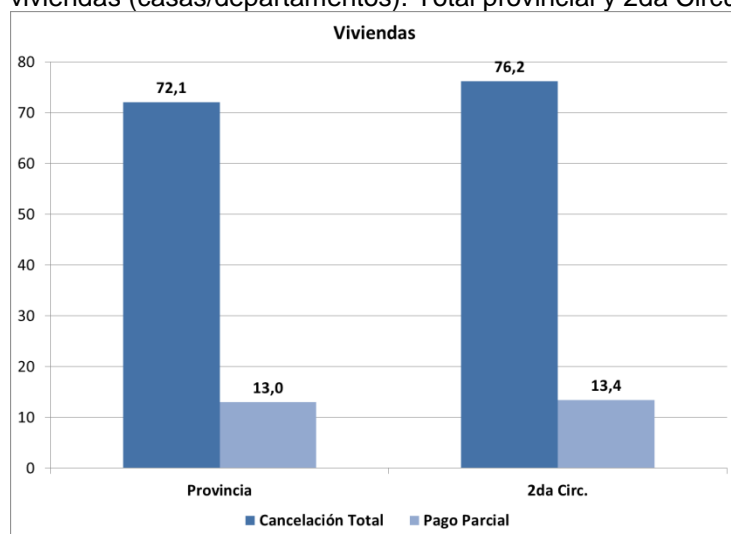
Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

- Pago alquiler mes de **MAYO**

Restando aún 10 días para terminar el mes, alrededor del 76% de las viviendas (casas/departamentos) han cancelado totalmente el pago del mes de mayo de 2020 y, un 13,4% lo han hecho de manera parcial. Estos valores se encuentran un poco por encima de la media provincial y, manifiestan en compromiso de los inquilinos en cumplimentar con los pagos correspondientes.

### Gráfico 5

Porcentaje de contratos que cancelaron en forma total y parcial el pago del alquiler de Mayo 2020. En viviendas (casas/departamentos). Total provincial y 2da Circunscripción.

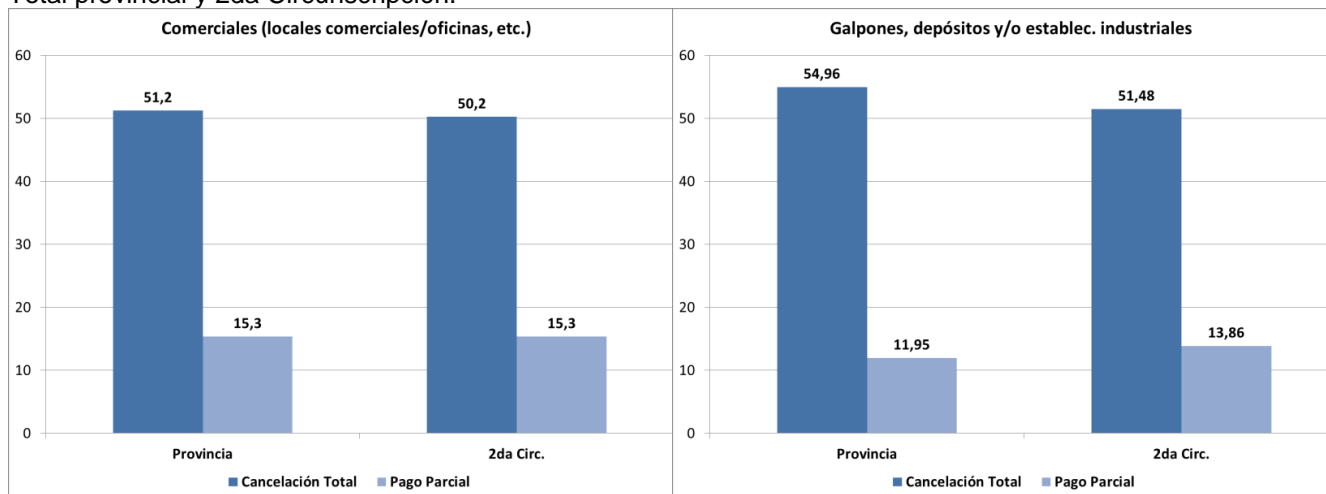


Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

En relación con los alquileres comerciales (locales comerciales/oficinas, etc), aproximadamente el 50% de éstos cancelaron el pago total del alquiler del mes de mayo y poco más del 15% en forma parcial en la 2da Circunscripción, no difiriendo con la media provincial (Gráfico 6). Las proporciones para los alquileres de Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales son muy similares (Gráfico 7). Estos resultados eran de esperarse debido que aproximadamente el 50% de éstos estuvieron cerrados durante el mes de abril como consecuencia de la cuarentena (gráfico 8). También, resta esperar el transcurso del mes donde pueden darse más pagos totales y/o parciales.

### Gráficos 6 y 7

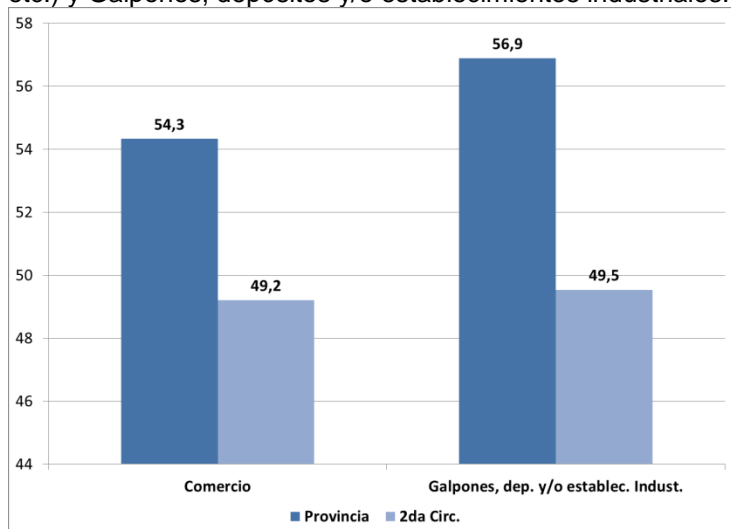
Porcentaje de contratos que cancelaron en forma total y parcial el pago del alquiler de Mayo 2020. En Comerciales (locales comerciales/oficinales, etc.) y Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales. Total provincial y 2da Circunscripción.



Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

### Gráfico 8

Porcentaje de inmuebles que no pudieron abrir en Abril 2020. En Comerciales (locales comerciales/oficinales, etc.) y Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales. Total provincial y 2da Circunscripción.



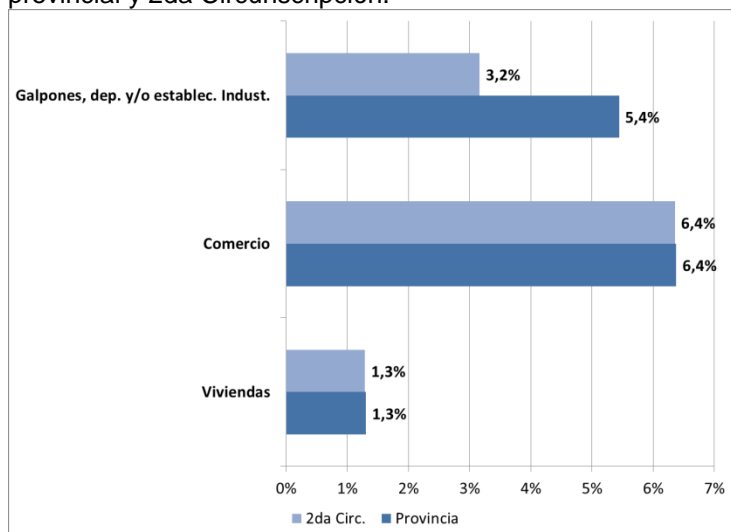
Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

- Solicitudes de rescisiones de contratos

En relación con las rescisiones de contratos, las solicitudes fueron muy bajas mostrando cierta continuidad contractual. Si analizamos los pedidos en Viviendas (casas/departamentos), sólo representaron el 1,3% del total tanto en la provincia como en la Segunda Circunscripción. La proporción en Inmuebles comerciales se ubicó en torno al 6,4% mientras que en Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales fue de 3,2%.

### Gráfico 9

Solicitud de rescisiones de contratos como proporción total de su cartera, según tipo de inmueble. Total provincial y 2da Circunscripción.



Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

- Inmuebles disponibles para ser ofrecidos en alquiler

En la encuesta también se indagó sobre la cantidad de inmuebles disponibles para alquilar. Tal como se observa en el cuadro 2, los matriculados de la Segunda Circunscripción que respondieron la encuesta manifiestan tener 2.172 viviendas para alquilar, 676 unidades comerciales y 194 Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales.

### Cuadro 2

Cantidad de inmuebles disponibles para ser ofrecidos en alquiler por tipo. Total provincial y 2da Circunscripción.

Tipo de inmueble	Provincia	2da Circ.
Viviendas (casas/departamentos)	2.906	2.172
Comerciales (locales comerciales/oficinales, etc.)	1.045	676
Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales	292	194

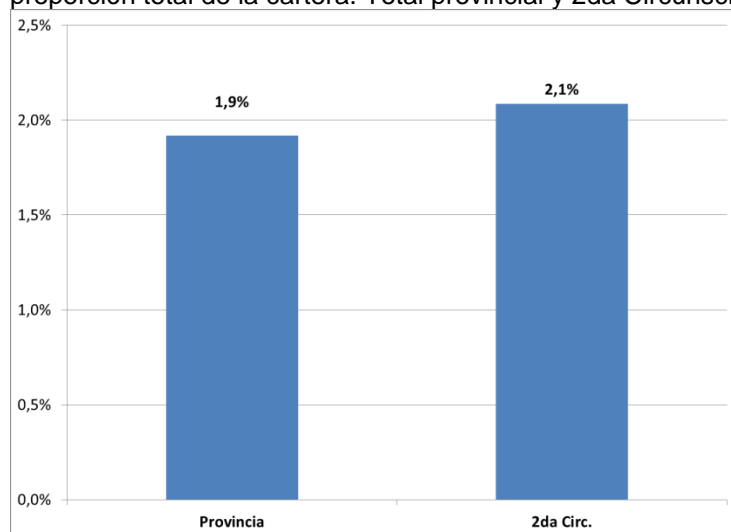
Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

- Casos de mudanzas de viviendas que no se pudieron realizarse

Aproximadamente el 33% de los matriculados de la Segunda Circunscripción manifestaron que tuvieron casos de mudanzas y que no pudieron ser concretados durante el período de cuarentena, siendo una proporción similar al provincial. En cuanto al número de casos, éstos representaron cerca del 2% de la cartera de administración de viviendas tanto la 2da Cric. como en toda la provincia.

### Gráfico 10

Casos de mudanzas de viviendas que no pudieron realizarse durante el período de cuarentena como proporción total de la cartera. Total provincial y 2da Circunscripción.



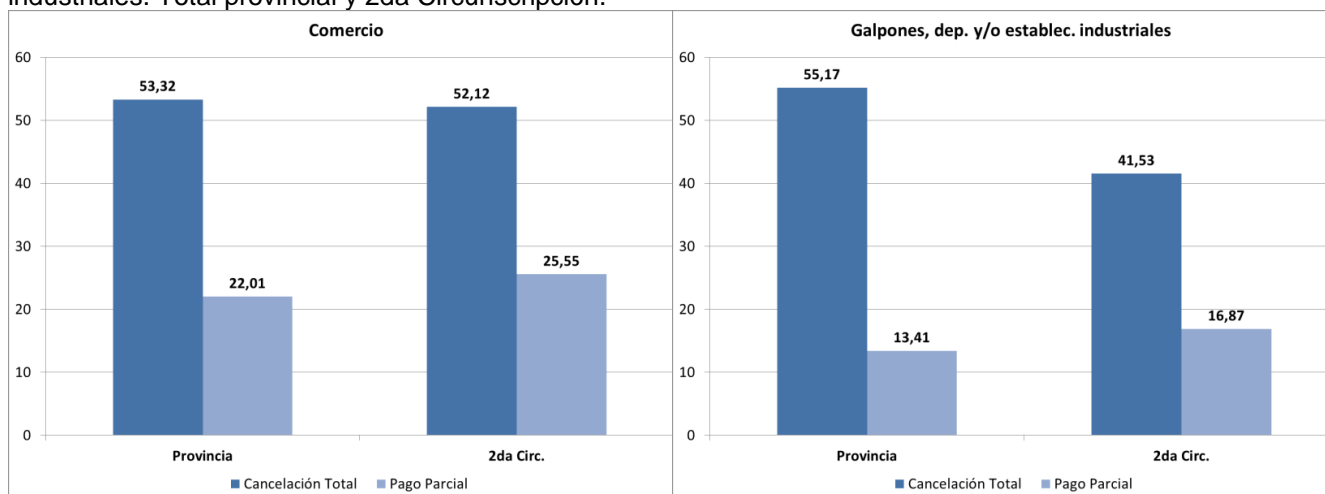
Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

- Inmuebles que no pudieron abrir durante el mes de abril

En relación con los inmuebles afectados por la cuarentena, poco más del 50% de los inmuebles comerciales canceló en forma total el pago del alquiler de mayo y, casi un 26% en forma parcial. Iguales valores se observan para la media provincial. Esto está mostrando un alto cumplimiento de los contratos de alquiler a pesar de no haber podido trabajar durante el mes anterior. En el caso de los Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales el porcentaje de pago total ronda el 42% y casi un 17% en forma parcial.

### Gráficos 11 y 12

Pago total y parcial alquiler de Mayo 2020 de Inmuebles que no pudieron abrir durante el mes de Abril (En %). En Comerciales (locales comerciales/oficinales, etc.) y Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales. Total provincial y 2da Circunscripción.



Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

El principal motivo de falta de pago de alquiler en los inmuebles comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.) y en Galpones, depósitos y/o establecimientos fue los problemas económicos más que con los del canal de pago (cuadro 3).

### Cuadro 3

Principal motivo por la falta de pago de alquiler de locales que no pudieron abrir durante la cuarentena. Total provincial y 2da Circunscripción.

Problemas ...	Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.)		Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales	
	Provincia	2da Circ.	Provincia	2da Circ.
... con el canal de pago	4,2%	4,8%	6,5%	5,3%
... Económicos	95,8%	95,2%	93,5%	94,7%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

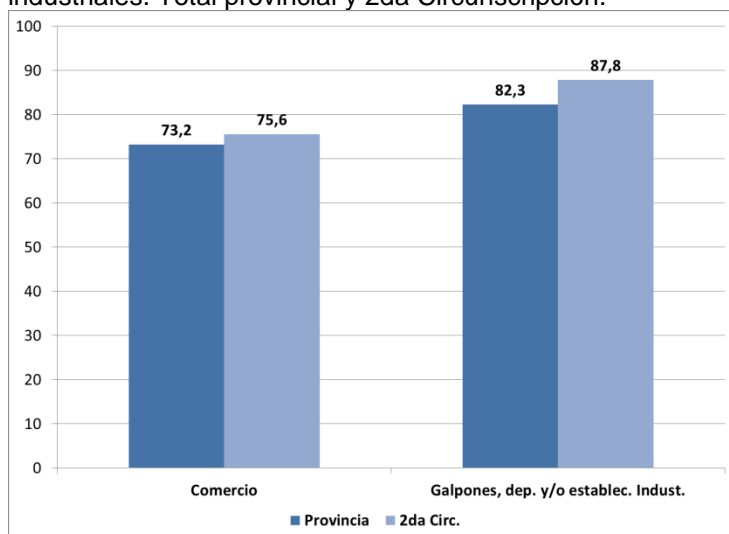
Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

- Inmuebles que pudieron abrir durante el mes de abril

En cuanto a los inmuebles que pudieron abrir durante el mes de abril, el 75,6% de los Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.) ha cancelado el pago total del alquiler del mes de Mayo, siendo un valor superior a la media provincial (73,2%). Y la proporción es aún mayor para los Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales que sí pudieron abrir durante la cuarentena: 87,8% y 82,3% para la 2da Circ. y la provincia, respectivamente.

### Gráfico 13

Cancelación total alquiler de Mayo 2020 de Inmuebles que sí pudieron abrir durante el mes de Abril (En %). En Comerciales (locales comerciales/oficinales, etc.) y Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales. Total provincial y 2da Circunscripción.



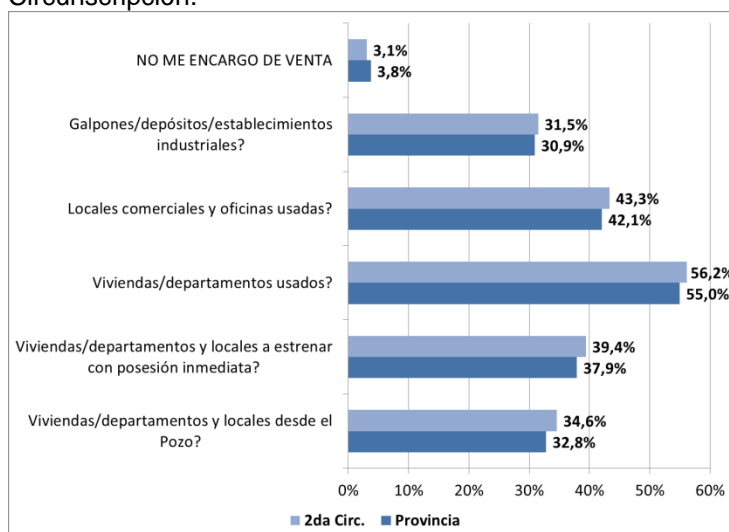
Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

- Ventas

Se indagó en la encuesta a los corredores el tipo de ventas que realiza, obteniendo para la 2ra Circunscripción que el 56,2% se encarga de la venta de viviendas/departamentos usados, el 43,3% de locales comerciales y oficinas usadas y el 39,4% Viviendas/departamentos y locales a estrenar con posesión inmediata (Gráfico 14). En cuanto a las operaciones reservadas/señadas que no han podido concretarse por la cuarentena obligatoria, en la 2da Circunscripción ascendieron a 676 casos siendo casi el 80% de los casos provinciales.

### Gráficos 14

Distribución de los corredores según el tipo de inmuebles que comercializan (en %). Total provincial y 2da Circunscripción.



Fuente: Encuesta COCIR-CCi-UNR.

## **ANEXO - CUESTIONARIO**

## Encuesta COCIR-CCi

### Administración de inmuebles en tiempos de PANDEMIA

Estimada/o matriculada/o, con el objetivo de seguir analizando el impacto de la Pandemia COVID-19 en nuestra actividad estamos realizando la presente encuesta, totalmente ANÓNIMA y en toda la Provincia de Santa Fe. Para nuestros Colegios es de vital importancia contar datos reales, propios y fidedignos sobre el sector. Para ello, contamos con la ayuda del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR), quién está a cargo del procesamiento de los datos y análisis de los resultados.

El formulario estará disponible el 18 y 19 de mayo.

\* 1. ¿Dónde posee su oficina comercial? Indique la localidad. Ejemplo: Rosario, Santa Fe, Acebal, Santo Tomé, Rafaela, San Lorenzo, etc.

\* 2. ¿Realiza administración de propiedades?

SI

NO

## Encuesta COCIR-CCi

\* 3. ¿Cuántos **INMUEBLES** componen su cartera de administración? Coloque cantidad, si no posee en algún rubro coloque "0"

Viviendas

(casas/departamentos)

Comerciales (locales

comerciales/oficinas, etc.)

Galpones, depósitos y/o  
establecimientos  
industriales

\* 4. De dichas unidades, ¿Qué **porcentaje** aún **RESTAN CANCELAR** el pago del alquiler de **ABRIL**?  
Responda en % agregando **sólo** el número. Si la respuesta es NINGUNO, responda "0".

Viviendas  
(casas/departamentos)

Comerciales (locales  
comerciales/oficinas, etc.)

Galpones, depósitos y/o  
establecimientos  
industriales

\* 5. ¿Qué **porcentaje** de inmuebles **CANCELARON EL PAGO TOTAL** del alquiler de **MAYO**? Responda en % agregando **sólo** el número. Si no tiene casos, coloque "0".

Viviendas  
(casas/departamentos)

Comerciales (locales  
comerciales/oficinas, etc.)

Galpones, depósitos y/o  
establecimientos  
industriales

\* 6. ¿Qué **porcentaje** de inmuebles **CANCELARON PARCIALMENTE EL PAGO** del alquiler de **MAYO**?  
Responda en % agregando **sólo** el número. Si no tiene casos, coloque "0".

Viviendas  
(casas/departamentos)

Comerciales (locales  
comerciales/oficinas, etc.)

Galpones, depósitos y/o  
establecimientos  
industriales

\* 7. ¿Cuántas solicitudes de rescisiones de contratos tuvo? Si la respuesta es NINGUNA coloque "0".

Viviendas  
(casas/departamentos)

Comerciales (locales  
comerciales/oficinas, etc.)

Galpones, depósitos y/o  
establecimientos  
industriales

\* 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, etc.)

Galpones, depósitos y/o  
establecimientos  
industriales

\* 9. Durante el período de cuarentena, ¿Cuántos casos de mudanzas de viviendas tuvo y que no pudieron realizarse? Si la respuesta es NINGUNO coloque "0".



## Encuesta COCIR-CCi

10. ¿Qué **porcentaje** de los siguientes **INMUEBLES** que componen su cartera de administración no pudieron abrir durante el mes **ABRIL**? Responda en % agregando **sólo** el número. Si la respuesta es NINGUNO, responda "0".

Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.)

Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales

11. De los **INMUEBLES** que **NO** pudieron abrir durante la cuarentena, ¿Qué **porcentaje NO CANCELARON el PAGO TOTAL** del alquiler de **MAYO**? Responda en % agregando **sólo** el número. Si no tiene casos, coloque "0".

Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.)

Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales

12. De los **INMUEBLES** que **NO** pudieron abrir durante la cuarentena, ¿Qué **porcentaje HA CANCELADO PARCIALMENTE** el pago del alquiler de **MAYO**? Responda en % agregando **sólo** el número. Si no tiene casos, coloque "0".

Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.)

Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales

13. El **principal motivo** de **FALTA TOTAL DE PAGO** del alquiler en **MAYO** de los **INMUEBLES** que **NO** pudieron abrir durante la cuarentena, ha sido:

	Problemas Económicos	Problemas con el canal de pago
Comerciales (locales comerciales/oficinas, etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Otro (especifique)	<input type="text"/>	

14. De los **INMUEBLES** que **SÍ** pudieron abrir durante la cuarentena, ¿Qué porcentaje (%) **NO HAN CANCELADO EL PAGO TOTAL** del alquiler de **MAYO**? Responda en % agregando **sólo** el número. Si no tiene casos, coloque "0".

Comerciales (comercio/servicios profesionales, etc.)

Galpones, depósitos y/o establecimientos industriales



## Encuesta COCIR-CCi

### VENTAS

\* 15. ¿Realiza ud. venta de...

- Viviendas/departamentos y locales desde el Pozo?  Locales comerciales y oficinas usadas?
- Viviendas/departamentos y locales a estrenar con posesión inmediata?  Galpones/depósitos/establecimientos industriales?
- Viviendas/departamentos usados?  NO ME ENCARGO DE VENTA



## Encuesta COCIR-CCi

\* 16. ¿Cuántas operaciones reservadas/señadas no han podido concretarse por la cuarenta obligatoria?