

COCIR

COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO

Anuario de Informes

2020



Universidad
Nacional
de Rosario

DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS **COCIR**



2020



DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS **COCIR**

2020

INFORME ESPECIAL



Índice anuario

<i>Prólogo</i>	5
<i>Informe especial - Resúmenes</i>	7
<i>Agosto Informe Completo</i>	10
<i>Septiembre Informe Completo</i>	15
<i>Informe Especial Sector de la Construcción</i>	16
<i>Octubre Informe Completo</i>	36
<i>Noviembre Informe Completo</i>	41
<i>Locales vacantes en la Ciudad de Rosario</i>	49
<i>Informe Locales Vacantes por delegación</i>	63
<i>Anexos</i>	74

2020



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS **COCIR**

2020

INFORME ESPECIAL



Prólogo

El COCIR junto con la Universidad Nacional de Rosario en la elaboración de información estadística del mercado inmobiliario.

Los nuevos escenarios demandan cada vez más información cierta y precisa. Desde la asunción del actual Directorio, el Colegio de Corredores Inmobiliarios se trazó como uno de los ejes centrales de la gestión, la búsqueda de datos actualizados y fidedignos para el sector, imprescindibles para interpretar su coyuntura. Es así como, contar con datos reales del mercado inmobiliario de la Región (2o Circunscripción) para la correcta toma de decisiones fue uno de los principales objetivos que dio lugar a la creación del Departamento de Estadísticas de COCIR.

Desde sus inicios se estrecharon vínculos con diferentes instituciones tales como la Cámara Argentina de la Construcción, la Asociación de Empresarios de la Vivienda (AEV) y el Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario.

El 11 diciembre de 2019 se firmó el compromiso de trabajo y colaboración con el Instituto de Investigaciones Económicas (IIE) de la Universidad Nacional de Rosario (UNR). Esto fue un salto cualitativo para la generación de datos e información confiable para los corredores inmobiliarios y para la sociedad en su conjunto. De esta manera, en el 2020 el equipo de trabajo del Departamento de Estadísticas de COCIR junto al Instituto de Investigaciones Económicas de la UNR comenzó a trabajar de manera conjunta e ininterrumpida a los fines de poder contar estadísticas ciertas, precisas y con fuentes fidedignas para todo el sur de la Provincia de Santa Fe.

En el siguiente documento, se vuelcan los informes realizados durante el año 2020 y enero de 2021, por equipos conformados por los siguientes integrantes del Instituto de Investigaciones Económicas de la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, UNR y el Departamento de Estadísticas del Coleio de Corredores Inmobiliarios del Sur de la Provincia de Santa Fe .

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas

Lic. Paula Báscolo

Lic. Guido D'Angelo

Lic. Ma. Victoria Scarione Avellaneda

Dr. Hernán C. Lapelle

Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

C.I. Alejandro Bassini

C.I. Andrea Rinesi

C.I. Roberto Fucci

En este informe se vuelcan los datos recopilados de manera conjunta por personal del Departamento de Estadísticas del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario y El Instituto de Investigaciones Económicas Escuela de Economía De la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística - Universidad Nacional de Rosario

PORCENTAJE DE ALQUILERES PAGOS / NO PAGOS POR MES Y CATEGORÍA

Abril



Mayo



Junio



En los meses subsecuentes, se elaboraron informes con información complementaria, apareciendo esta por categorías y orden cronológico

Julio resumen

PORCENTAJE DE ALQUILERES PAGOS / NO PAGOS



Evolución del valor promedio de un alquiler céntrico en pesos en Rosario según diferentes tipos de unidades de departamento (entre 10 y 20 años de antigüedad sin amenities)



Contabilizamos las rescisiones en el mismo periodo según el tipo de contrato

ALQUILERES DE VIVIENDA
 Contratos 29.660
 Rescisiones 296
 (Como Porcentaje) 1%

ALQUILERES COMERCIALES
 Contratos 5.247
 Rescisiones 133
 (Como Porcentaje) 3%

Agosto resumen

PORCENTAJE DE ALQUILERES PAGOS / NO PAGOS



Evolución del valor promedio de un alquiler céntrico en pesos en Rosario según diferentes tipos de unidades de departamento (entre 10 y 20 años de antigüedad sin amenities)



Contabilizamos las rescisiones en el mismo periodo según el tipo de contrato

ALQUILERES DE VIVIENDA
 Contratos 31.630
 Rescisiones 347
 (Como Porcentaje) 1.1%

ALQUILERES COMERCIALES
 Contratos 4.878
 Rescisiones 150
 (Como Porcentaje) 3.1%

INFORME COMPLETO

El presente informe se basa en una Encuesta¹ realizada a los matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line durante los días 25 y 26 de agosto 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 **468 matriculados** pertenecientes a la 2da Circunscripción, siendo la distribución de los encuestados según delegación la que se observa en el Gráfico 1.

¹ En el apartado de anexo se encuentra el Cuestionario aplicado.

Agosto informe completo 2/5

De las **Viviendas** que componen la cartera de administración, el **95% posee contratos vigentes** mientras que el **5%** restante corresponden a inmuebles que se encuentran ofrecidos **en alquiler**. Para el caso de los **Inmuebles Comerciales**, el **88% tiene actualmente contratos vigentes**, mientras que el **12%** representa a las unidades ofrecidas **en alquiler**.

Por otro lado, la encuesta indagó sobre la proporción de los contratos vigentes que están 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 30 de septiembre. El relevamiento arrojó que el **15,8%** de los contratos vigentes correspondientes a Viviendas se encuentran adheridos a la norma mencionada, mientras que para el caso de los Inmuebles Comerciales este valor alcanzó al **22,1%** de los contratos.

LOCACIÓN DE PROPIEDADES

Respecto de la administración de propiedades, el **87,6%** de los encuestados en la Segunda Circunscripción realizan dicha actividad, mientras que la proporción restante (**12,4%**) se encargan exclusivamente de la venta de inmuebles.

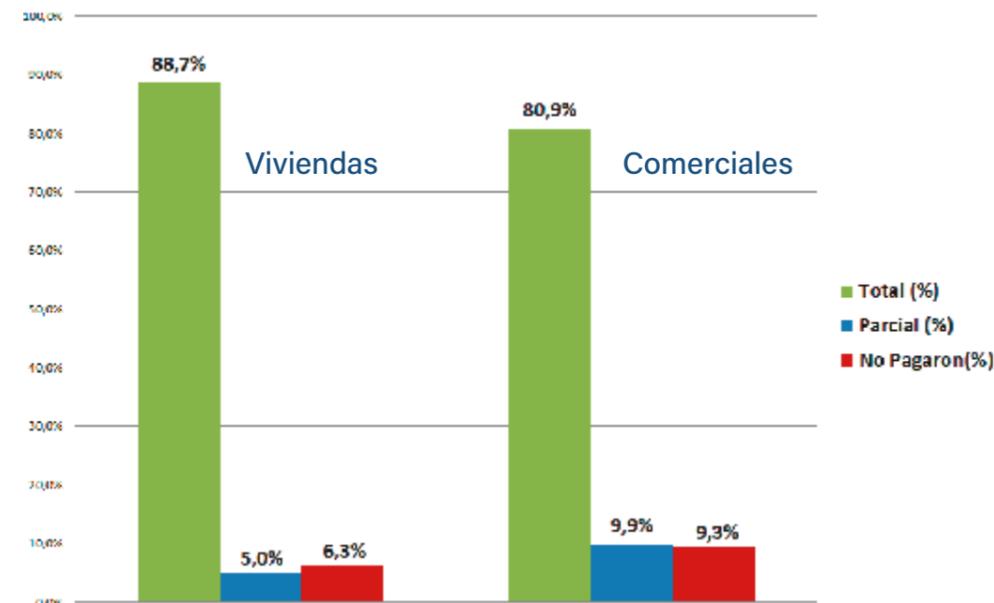
Pago Alquiler mes de Agosto

A la fecha en que se realizó la encuesta, alrededor del **89%** de los alquileres correspondientes a **Vivienda** realizaron el **pago total del alquiler de agosto (gráfico 2)**. El **5%** de los contratos fueron cancelados en forma **parcial**, mientras que quedaron **adeudando el 6%** de las administraciones de Vivienda el pago correspondiente de agosto.

En cuanto al pago del alquiler de los **Inmuebles Comerciales**, el **81%** realizó el **pago total**, el **10%** lo hizo en forma **parcial**, y el **9%** **no concretó el pago** del mes de agosto. Cabe destacar que aumentó en alrededor de 2 puntos porcentuales quienes realizaron el pago total del alquiler con respecto al mes de julio, así como también que se redujo en 4 puntos porcentuales el porcentaje que no realizó el pago del alquiler respecto al mismo mes.

Gráfico 2

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



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Agosto informe completo 3/5

Cambios en la cartera de administración de Alquileres

La encuesta indagó sobre las rescisiones de contratos que se dieron por motivos económicos en el mes de agosto así como la evolución de nuevas operaciones de alquiler. Como puede observarse en el Cuadro 2, las rescisiones de contratos de alquileres de **Viviendas representaron el 1,1% de los contratos vigentes**, al tiempo que los correspondientes a **Inmuebles Comerciales representaron el 3,1% de los contratos vigentes**.

Cuadro 2

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

Tipo de inmueble	Rescisiones	Contratos vigentes	Como %
Viviendas	347	31.630	1,1%
Comerciales	150	4.878	3,1%

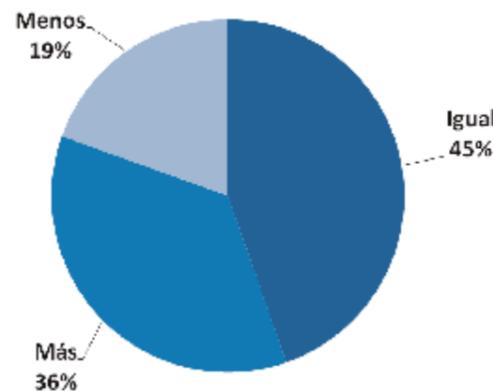
Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

En cuanto a la evolución de las operaciones inmobiliarias, el **55% de los encuestados manifestó que durante el mes de agosto logró concretar la misma cantidad de operaciones de alquiler de Viviendas respecto al mes de julio (gráfico 3)**. El **45% expresó que pudo concretar más en relación al mes pasado**, mientras que el **24% manifestó que realizó menos**. Por otro lado, el **47% de los corredores expresó que logró el mismo volumen de operaciones de alquiler de Inmuebles Comerciales respecto del mes anterior (gráfico 4)**. El **41% manifestó que realizó menos operaciones que el mes de julio y, sólo el 13% logró una mayor cantidad de operaciones de alquiler**.

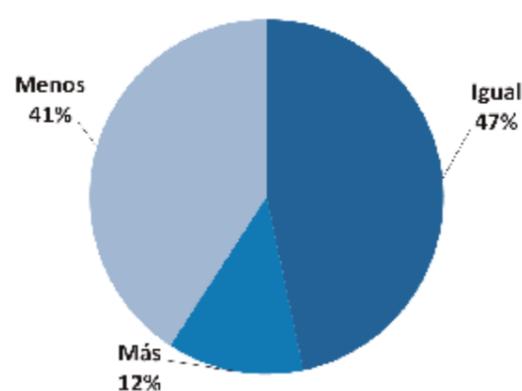
Gráficos 3 y 4

Distribución de los encuestados según operaciones de alquiler realizadas en agosto respecto a julio.

Viviendas



Comerciales



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Agosto informe completo 4/5

Por otra parte, se indagó 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 gráfico 5 arroja el valor promedio ofertado según los siguientes tipos de unidades: Monoambiente, 1 dormitorio, 2 dormitorios y 3 dormitorios.

Gráfico 5

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



VENTA DE INMUEBLES

Inmuebles disponibles para la venta

En el Cuadro 3 es posible apreciar la cantidad de inmuebles disponibles para la venta en el mes de agosto. Tal como se observa, existen actualmente unas **23 mil viviendas disponibles para ser vendidas y 2.105 unidades comerciales** con el mismo fin².

Cuadro 3

Cantidad de inmuebles disponibles para la venta por delegación.

Delegación	Viviendas	Comerciales
Centro (Rosario)	20.609	1.813
Norte (San Lorenzo)	1.407	131
Suroeste (Venado Tuerto)	570	79
Resto (Casilda, Villa Constitución y CdG)	425	82
Total general	23.011	2.105

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Evolución de Ventas

De los matriculados que realizan la actividad de venta (**354**), ya sea de Viviendas o Inmuebles Comerciales, el **61% respondió que no logró realizar ninguna operación de venta durante el mes de agosto**, mientras que el **39% restante manifestó que sí pudo hacerlo**.

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

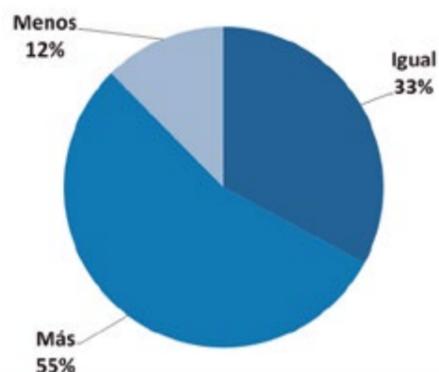
Agosto informe completo 5/5

A quienes lograron realizar ventas, se les indagó sobre la evolución de las mismas durante agosto con respecto al mes pasado. En lo que respecta a **Viviendas**, el desempeño fue más favorable que el mes de julio pues **55% de los encuestados manifestó que logró concretar más operaciones de ventas**, el 33% que realizó la misma cantidad de operaciones y el 12% que realizó menos. Por el lado de la venta de **Inmuebles Comerciales**, el 51% de los consultados realizó igual cantidad de operaciones de venta, el 46% concretó una menor cantidad, y sólo el 4% alcanzó más ventas que el mes de julio.

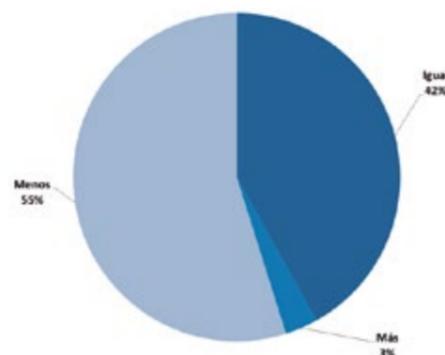
Gráficos 6 y 7

Distribución de los encuestados según operaciones de venta realizadas en agosto respecto a julio.

Vivienda



Comercial

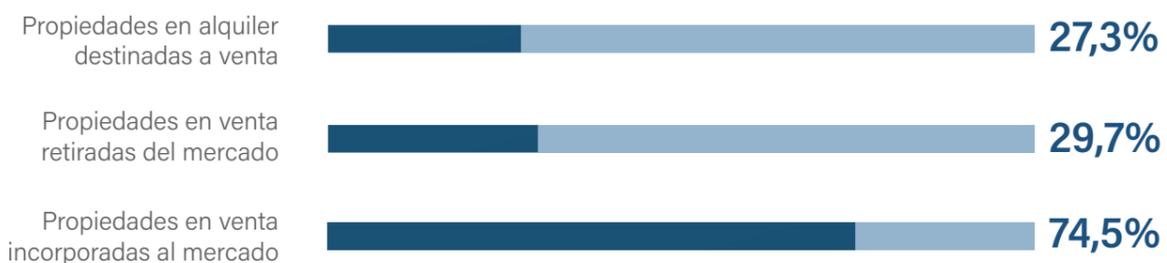


Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Por último, se indagó si en el mes de Agosto tuvieron más casos de los habituales de propiedades que estaban en alquiler y hayan sido destinadas a la venta, de propiedades que estaban a la venta y que fueron retiradas del mercado y/o de incorporación de nuevas propiedades para la venta. En el gráfico 8 se observan los resultados, con un **74,5% de matriculados que manifestó haber incorporado más propiedades para la venta** que habitualmente, casi el 30% que retiraron del mercado propiedades que estaban para la venta, y un 27% de corredores tuvieron más casos de los habituales de propiedades que estaban en alquiler y se pusieron a la venta.

Gráfico 8

Cambios en el mercado de ventas de propiedades



Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Septiembre resumen

PORCENTAJE DE ALQUILERES PAGOS / NO PAGOS



Evolución del valor promedio de un alquiler céntrico en pesos en Rosario según diferentes tipos de unidades de departamento (entre 10 y 20 años de antigüedad sin amenities)



Contabilizamos las rescisiones en el mismo periodo según el tipo de contrato

ALQUILERES DE VIVIENDA

Contratos 31.500
Rescisiones 325
(Como Porcentaje) 1%

ALQUILERES COMERCIALES

Contratos 5.625
Rescisiones 118
(Como Porcentaje) 2.1%

INFORME ESPECIAL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

En el mes de septiembre se elaboró un informe especial sobre la situación del sector de la construcción, el cual es presentado a continuación

Septiembre informe especial 1/19

Sector de la Construcción Resumen Ejecutivo

El Sector Construcción-Inmobiliario representa para 2019, un 4,4% de la facturación privada de la ciudad de Rosario, participación que se eleva a un 7,6% si se incluye la demanda de este sector a otros sectores de la industria, el comercio y los servicios. La participación en el total de firmas del Aglomerado Gran Rosario es del casi el 9% del total y alrededor del 11% en la ocupación.

Diversos indicadores del sector Construcción-Inmobiliario (facturación, permisos de construcción, despachos de cemento, empleo y empresas en la construcción, etc) se comportaron a la baja o mostraron estancamiento desde el año 2011 en adelante, a excepción de una recuperación en el empleo y la facturación entre 2016 y 2017 fundamentalmente asociada a la construcción, que luego declina nuevamente a partir de la crisis de 2018 en adelante.

Durante el año 2020 y debido a la crisis sanitaria y las medidas de aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO) el sector Construcción-Inmobiliario mostró caídas del nivel de actividad superiores a la registrada en el total de la economía, con disminuciones interanuales superiores al 50% en los meses de marzo, abril y mayo fundamentalmente.

Los precios de los Alquileres evolucionaron por detrás del aumento en el Nivel General de Precios, y del capítulo Vivienda del Índice de Precios al Consumidor. En particular en los ocho meses transcurridos del 2020 la variación acumulada promedio de los precios al consumidor fue del 46,9% mientras la del precio de los alquileres fue de 26,7%.

En el análisis de varios casos testigos de departamentos en alquiler en la ciudad de Rosario para el mes de septiembre en los años 2017 a 2020 se observa también que la evolución del valor del alquiler promedio ha estado por debajo de la variación de los impuestos que afectan al inmueble (TGI y API) y del servicio de aguas para los departamentos de 2 dormitorios y ha tenido una evolución similar a la evolución del API, pero por debajo de la TGI para departamentos de 1 dormitorio.

Si comparamos con el nivel de salarios como proxy del ingreso, mientras en 2017 el valor del alquiler de un departamento de un dormitorio en el área central de la ciudad de Rosario representaba el 23% del salario de un empleado de comercio y un 21% del salario promedio de la economía provincial, en 2020, significa un 21% y 19% respectivamente. Si se toma un departamento de dos dormitorios, las proporciones pasan del 31% y 28% en 2017, a un 23% y 21% respectivamente, en 2020.

Lo observado en base a los indicadores del mercado se observa también en la percepción de los agentes del sector que señalan, a partir de las Encuestas realizadas a matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line, correspondientes al mes de Agosto y Septiembre 2020, un cierto desplazamiento de la oferta de inmuebles en alquiler hacia la oferta de inmuebles en venta.

En particular se observa que: un 74,5% de los matriculados manifestó haber incorporado más propiedades para la venta que habitualmente, un 43% de los matriculados manifestaron la existencia de una mayor preferencia por parte de los propietarios en poner en venta su(s) propiedad(es) respecto de continuar manteniéndolas en alquiler.

En relación con los diversos motivos que explicarían tal decisión, la de mayor peso es la baja rentabilidad de los alquileres (41%), seguida por la implementación de la Ley de alquileres (32,3%), y luego el aumento de la presión tributaria (18,6%) entre otras.

Septiembre informe especial 2/19

Índice

RESUMEN EJECUTIVO	1/19
1. IMPORTANCIA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO EN LA ECONOMÍA LOCAL	3/19
1.1. Importancia en la facturación económica en Rosario	3/19
1.2. Importancia en la cantidad de empresas y puestos de trabajo	4/19
2. EVOLUCIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO EN LA REGIÓN ROSARIO DURANTE EL PERÍODO 2011-2020	6/19
3. SECTOR INMOBILIARIO: ANÁLISIS MICROECONÓMICO	12/19
3.1. Evolución de índices de precios relevantes para el sector	12/19
3.2. Análisis de casos testigos	14/19

1. IMPORTANCIA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO EN LA ECONOMÍA LOCAL

El sector de la construcción posee una gran importancia no sólo por su participación en la estructura productiva sino también porque se reconocen en él importantes encadenamientos productivos hacia atrás y hacia adelante, además de una fuerte intensidad de mano de obra. Por ello, suele verse su comportamiento como un indicador anticipado del ciclo económico. Asimismo su evolución impacta en un gran número de actividades relacionadas, donde la presencia de micro y pequeñas empresas (MiPyMES) es preponderante, como es el caso del comercio y de las actividades inmobiliarias fundamentalmente (Ghilardi et al, 2009).

Por otra parte, la vivienda no solamente es una necesidad básica de la población, sino que también es el componente más importante de la inversión y en la mayoría de los casos de la riqueza o activos de los hogares. En el departamento Rosario por ejemplo, según datos del Censo Nacional de Población y Viviendas 2010 (CNPV2010), un 71% de los hogares era propietario de la vivienda. El funcionamiento del mercado inmobiliario no sólo tiene consecuencias sobre el desempeño económico sino también que posee importantes conexiones con el desarrollo de los mercados financieros. Una de las características de las economías más desarrolladas es precisamente la existencia de mercados inmobiliarios con elevado volumen de transacciones.

Además de los servicios inmobiliarios y financieros, la Cadena de la construcción incluye una serie de actividades industriales que constituyen las proveedoras de materiales para la construcción. Estas actividades establecen una intersección con otras cadenas de valor, y en muchos casos tienen a la construcción como principal destino de su producción. Según información del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas (2016), la participación de la cadena en la formación bruta de capital se mantuvo en torno al 50% durante el período 2010-15 y si se incorporan los servicios inmobiliarios al cálculo de aporte al sector productivo, la participación asciende al 7,8% del Valor Agregado Bruto a precios básicos.

Si bien el sector inmobiliario se suele ubicar tradicionalmente en la etapa de demanda final de la cadena de la construcción, los cambios ocurridos en los distintos modelos de negocios del sector y la aparición de la figura del "desarrollador" en las últimas décadas, ha modificado dicha situación y puede encontrarse empresas inmobiliarias en etapas previas de la cadena (desarrollo, financiamiento, ejecución de obra, etc).

1.1 Importancia en la facturación económica en Rosario

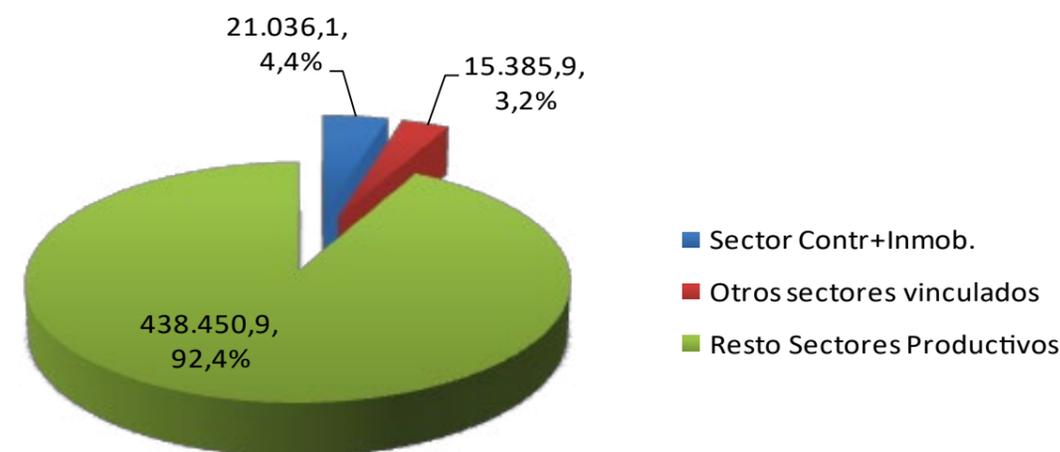
En el año 2019 el sector Construcción-Inmobiliario facturó¹ un total de 21.036,1 millones de pesos a valores corrientes de los cuáles la mayor parte (89%) corresponde al sector construcción y un 11% al sector de actividades inmobiliarias. En conjunto ambas actividades representan un 4,4% de la facturación total de la ciudad. Por otra parte, de acuerdo a una estimación realizada por el IIE para la Secretaría de Producción y Desarrollo Local, la facturación asociada al sector Construcción-Inmobiliario realizada por otros rubros de actividad² (industria, explotación de minas y canteras, comercio, transporte, servicios financieros, etc.) asciende a un 3,2% del total de facturación de la ciudad (15.385,9 millones de pesos). De este modo considerando ambos componentes nos da una aproximación a la importancia de la cadena que ascendería al 7,6% del total de la economía de la ciudad (Gráfico 1).

¹ La información publicada correspondiente a facturación a valores corrientes, es la que surge de las declaraciones juradas presentadas mensualmente por los contribuyentes del Régimen General del Derecho de Registro e Inspección de la ciudad de Rosario. No se considera la facturación de los contribuyentes de Régimen Simplificado, ya que éstos pagan un monto fijo por mes y por lo tanto no declaran lo facturado. La clasificación de actividades, se basa en la CIIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme) Revisión 4 de Naciones Unidas.

² Dicha estimación se realizó en base a los coeficientes de destino para el sector construcción de la Matriz insumo producto de Argentina 1997 por producto y por sector.

Gráfico 1

Importancia del sector Construcción-Inmobiliario y rubros asociados en la facturación total. 2019.



Nota: cifras absolutas en millones de pesos corrientes.

Fuente: elaboración propia en base a datos del Centro de Información Económica (CIE), Municipalidad de Rosario.

1.2. Importancia en la cantidad de empresas y puestos de trabajo

Los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) para el Aglomerado Gran Rosario permiten analizar el empleo total en el Sector Construcción, sin embargo las actividades inmobiliarias se encuentran agregadas dentro un sector más amplio. No obstante, considerando el empleo total en el sector construcción y ajustando los datos de empleo formal del sector inmobiliario por la proporción de subregistro en las Cuentas Nacionales³ los ocupados totales en ambos sectores ascenderían aproximadamente a 60.200 personas que representan un 10,8% del total de ocupados en el tercer trimestre de 2019.

Por otra parte, los datos del Observatorio Laboral de Santa Fe permiten conocer la cifra de empresas y puestos de trabajo registrados en ambos sectores. Según esta información el Sector Construcción-inmobiliario poseía el 8,6% de las firmas del Aglomerado Gran Rosario y un 11% de los puestos de trabajo registrados totales en el tercer trimestre de 2019 (Gráfico 2).

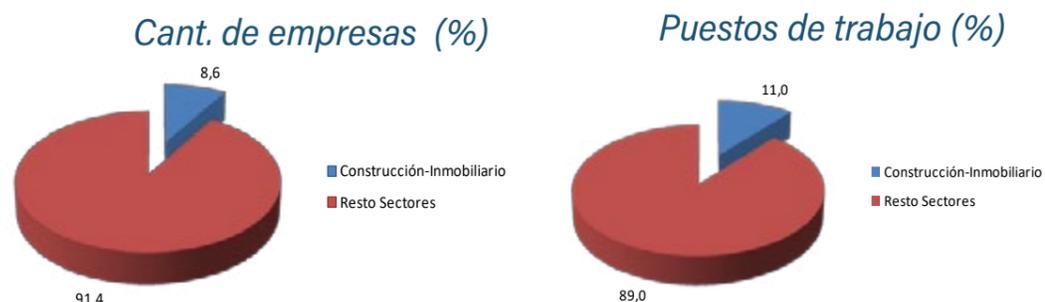
La cantidad de empresas del sector Construcción-Inmobiliario es de 1.756 firmas de las cuales un 60% pertenecen al rubro construcción y el resto a actividades inmobiliarias. En el caso de los puestos de trabajo, los mismos ascienden a 27.783, representando un 92,2% el sector construcción y el resto las actividades inmobiliarias.

³ El subregistro incluye actividades no captadas en los Censos Económicos por razones económicas (por ejemplo evitar pago de impuestos) y por razones estadísticas (la actividad no fue identificada en el relevamiento).
21.036,1, 4,4% 15.385,9, 3,2% 438.450,9, 92,4% Sector Contr+Inmob. Otros sectores vinculados Resto Sectores Productivos

Septiembre informe especial 5/19

Gráfico 2

Importancia del Sector Construcción-Inmobiliario en cantidad de empresas y puestos de trabajo registrados. Aglomerado Gran Rosario (Tercer Trimestre 2019)



Fuente: elaboración propia en base a Observatorio Laboral de la provincia de Santa Fe.

Finalmente, en base a esta información puede analizarse la composición de la distribución de empresas y puestos de trabajo según estrato de empresa: micro, pequeña, mediana o grande⁴. Los datos muestran que las micro y pequeñas empresas, si bien representan un 88% del total de firmas del sector Construcción-Inmobiliario, concentran alrededor del 28% de los puestos de trabajo. Por el contrario, las firmas grandes y medianas (12% del total) concentran el 72% de los puestos de trabajo (Gráfico 3). Esta distribución muestra porcentajes similares a los que exhibe la economía del Aglomerado Gran Rosario en su conjunto. Vale aclarar que el estrato de grandes empresas sólo está integrado por firmas del sector Construcción y no de los servicios inmobiliarios.

Gráfico 3

Distribución de las empresas y puestos de trabajo por tamaño de firma en el sector Construcción-Inmobiliario. Gran Rosario. Tercer Trimestre 2019. Aglomerado Gran Rosario (Tercer Trimestre 2019)



Fuente: elaboración propia en base a Observatorio Laboral de la provincia de Santa Fe.

En síntesis podemos decir que el Sector Construcción-Inmobiliario representa un 4,4% de la facturación privada de la ciudad de Rosario, participación que se eleva a un 7,6% si se incluye la demanda de este sector a otros sectores de la industria, el comercio y los servicios. La participación en el total de firmas del Aglomerado Gran Rosario es del casi el 9% del total y alrededor del 11% en la ocupación. Si bien no puede estimarse a nivel local su importancia en la formación bruta de capital, su aporte es significativo pues contribuye a incrementar el stock de activos de la economía.

⁴ El OLSFE adopta los siguientes criterios: Microempresa: empresas cuya dotación de personal sea de 1 a 5 trabajadores, Pequeña: empresas cuya dotación de personal sea de 6 a 25 trabajadores, Mediana: empresas cuya dotación de personal sea de 26 a 100 trabajadores, Grande: empresas cuya dotación de personal sea de 101 y más trabajadores. <http://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/download/192483/939573/version/6/file/Nota+metodo%C3%B3gica.pdf>

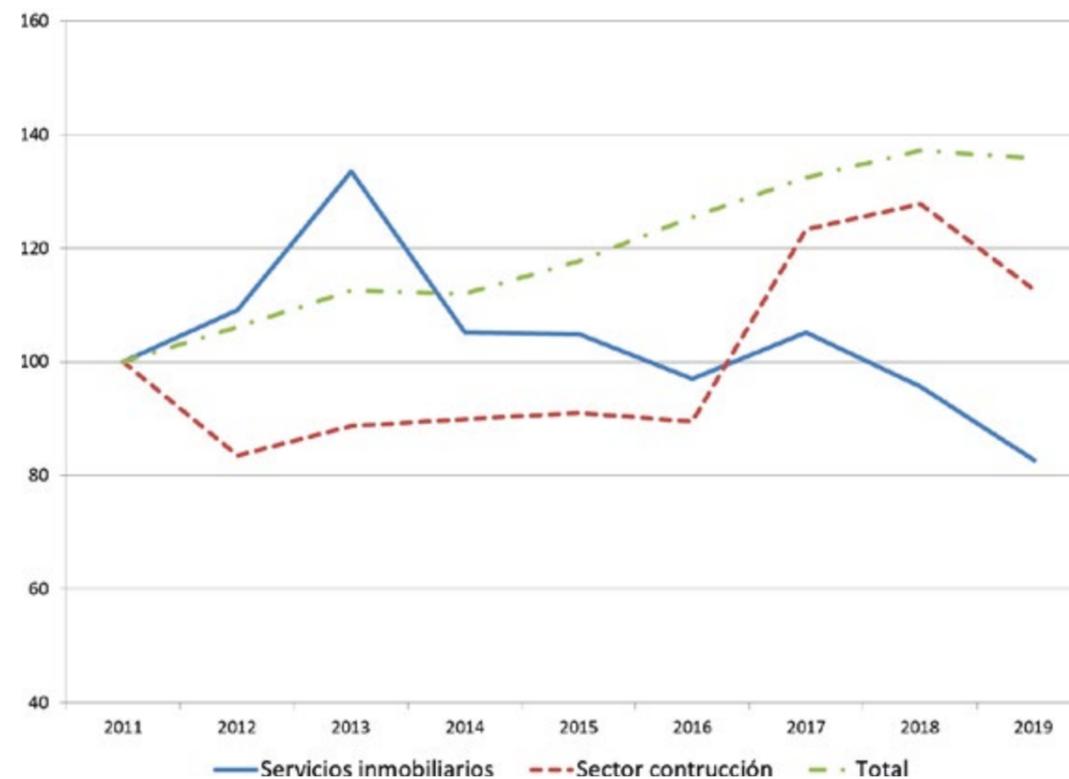
Septiembre informe especial 6/19

2. EVOLUCIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO EN LA REGIÓN ROSARIO DURANTE EL PERÍODO 2011-2020

Una primera aproximación al comportamiento del sector construcción-inmobiliario lo constituye el nivel de facturación de los Servicios Inmobiliarios y la actividad constructiva, siendo éste la base imponible de Derecho de Registro e Inspección en la ciudad de Rosario. Se observa que en 2012, la facturación en el Sector de la Construcción tuvo una notable caída (16,5% respecto al año anterior) para luego mantenerse estable hasta 2016 (Gráfico 4). En 2017 y 2018, se muestra una cierta recuperación, con variaciones interanuales del orden del 37,8% y 3,7%, respectivamente. En 2019, nuevamente muestra una caída que se aproxima al 12%. En todo el período, su performance estuvo por debajo del comportamiento general de la facturación en la ciudad. En lo que respecta a los servicios inmobiliarios, registra tasas de crecimiento interanuales en 2012 y 2013 del orden del 9,2% y 22,3%, estando muy por encima del nivel general. Seguidamente, se observan caídas en la facturación de los Servicios Inmobiliarios hasta el final del período con excepción de 2007. Si observamos la variación entre puntas, la facturación en este servicio cae un 17%.

Gráfico 4

Evolución de la facturación de los Servicios Inmobiliarios, Construcción y total en la ciudad de Rosario. A valores constantes. 2011=100 Aglomerado Gran Rosario (Tercer Trimestre 2019)



Septiembre informe especial 7/19

Al considerar el primer semestre de 2020, se registran caídas mensuales de la facturación de los Servicios Inmobiliarios, de la construcción y del nivel general hasta abril de 2020 (cuadro 1). De hecho, en abril de 2020 se observa la tasa de caída más grande en los dos sectores bajo análisis así como en el total general producto del cierre de las actividades debido al Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio (ASPO). Al mes siguiente, con la reapertura de las actividades, la facturación muestra variaciones positivas que incluso se mantienen en el mes de junio de 2020. A excepción del último mes en el rubro de Servicios Inmobiliarios, las variaciones interanuales continúan mostrando caídas por lo que la tendencia contractiva observada en el gráfico 4 no se revierte. Lo facturado por los Servicios Inmobiliarios en el primer semestre de 2020 es un 21,2% menor en relación con igual período de 2019, estando muy por encima de la caída la facturación general (14,6%) aunque por debajo de la del Sector Construcción (54,6%).

Cuadro 1

Facturación de los Servicios Inmobiliarios, Construcción y total en la ciudad de Rosario. En millones de pesos constantes. Variaciones respecto mes anterior y respecto a igual mes del año anterior, ambas en %. Enero 2020-junio2020

Período	Servicios inmobiliarios			Sector Construcción			Total		
	Fac.	Variación		Fac.	Variación		Fac.	Variación	
		Mes anterior	Interanual		Mes anterior	Interanual		Mes anterior	Interanual
ENE 2020	\$ 17	-20,5%	-12,8%	\$ 87	-34,1%	-46,4%	\$ 3.491	-12,8%	-6,3%
FEB 2020	\$ 16	-6,8%	-14,9%	\$ 92	5,6%	-35,4%	\$ 3.203	-8,3%	-7,2%
MAR 2020	\$ 16	-0,5%	-17,7%	\$ 72	-21,2%	-51,8%	\$ 2.986	-6,8%	-20,7%
ABR 2020	\$ 10	-39,4%	-50,0%	\$ 44	-39,6%	-74,1%	\$ 2.514	-15,8%	-30,7%
MAY 2020	\$ 11	7,3%	-42,5%	\$ 51	16,2%	-70,2%	\$ 3.122	24,2%	-20,1%
JUN 2020	\$ 21	99,3%	10,5%	\$ 85	68,1%	-45,3%	\$ 3.596	15,2%	-1,8%

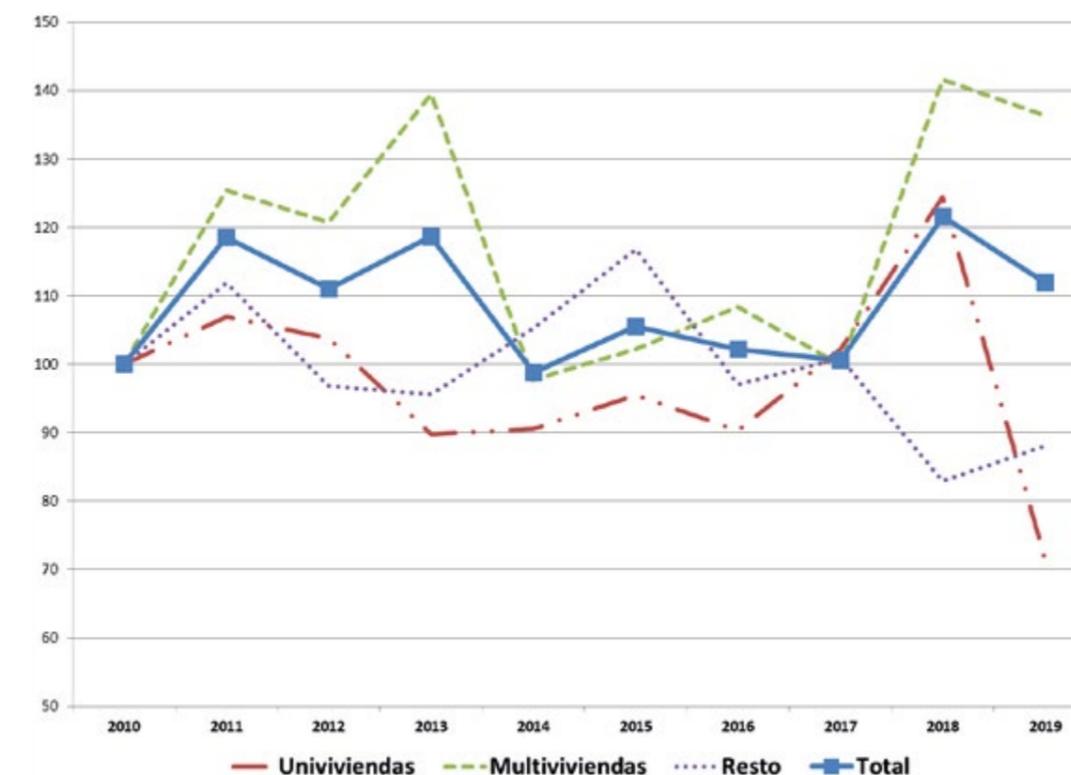
Fuente: Centro de Información Económica, Municipalidad de Rosario.

La performance observada en el sector la construcción en la ciudad de Rosario también se manifiesta en los permisos otorgados. Tal como se observa en el gráfico 5, el total de metros cuadrados permitidos mostraron un comportamiento estable entre 2010 y 2019, donde los guarismos de 2014 y 2017 se asemejan a los valores de 2010 y con un crecimiento entre puntas de aproximadamente un 12%. Si se considera los destinos, el correspondiente a multiviviendas (edificios) muestra una evolución similar al general sólo que con variaciones un poco más acentuadas (subidas más pronunciadas a igual que las caídas). En cuanto a univiviendas, recién en 2017 y 2018 se observan un fuerte crecimiento aunque también fue el destino que más cae en 2019 (42,6% mientras que la caída en multiviviendas fue 3,7%).

Septiembre informe especial 8/19

Gráfico 5

Evolución metros permitidos en Rosario por destino de la obra. 2010-2019. 2010=100 Aglomerado Gran Rosario (Tercer Trimestre 2019)



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección de Obras Particulares de Rosario.

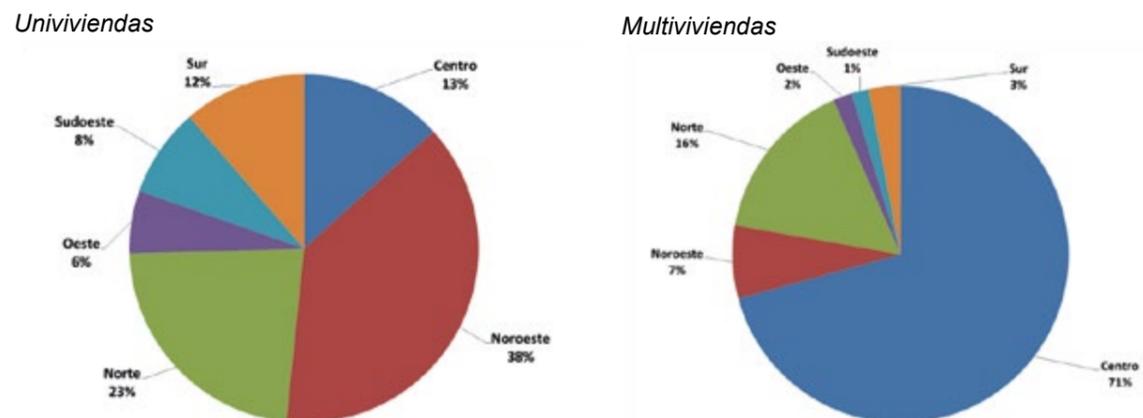
Los permisos otorgados se traducen en la incorporación de nuevas viviendas, las cuales en el período considerado fueron de 51.124 (unas 5.112 promedio anual). El 92% de dichas viviendas fueron incorporadas en multiviviendas, mientras que el 8% restante en univiviendas. La cantidad de viviendas promedio se encuentran por debajo de los valores observados en el auge posconvertibilidad: entre 2003 y 2009 se permitieron en promedio unas 5.405 viviendas anualmente.

En relación con la localización, se observa que el distrito centro constituye el principal destino de la superficie permitida de multiviviendas (edificios) con una participación del 71% en el período acumulado 2013-2020, mientras que las univiviendas, con un peso del 38% prevalece el distrito Noroeste (gráficos 6 y 7).

Septiembre informe especial 9/19

Gráficos 6 y 7

Distribución de los metros cuadrados de viviendas por distritos municipales de Rosario. Acumulado período 2013-2020. En %.



Fuente: elaboración propia en base a datos de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario.

Cabe mencionar que el gobierno nacional intentó impulsar la actividad de la construcción a través del lanzamiento a mediados de 2012 del **Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR.)** orientado a la construcción de la primera vivienda. Este implicó una redistribución de los proyectos inmobiliarios desde los grandes centros urbanos hacia localidades más pequeñas, debido a la poca disponibilidad de terrenos para la edificación unifamiliar. De este modo, se beneficiaron ciertas localidades del Aglomerado Gran Rosario así como aledañas a éste tal como Ibarlucea, Piñero, General Lagos, Timbúes, Alvear, Pueblo Esther, entre otras. Esto se caracterizó por el crecimiento de urbanizaciones y loteos en barrios cerrados y abiertos, muchos de los cuales se hicieron con escasa planificación debido a que pocos de estos han incluido obras de cloacas, agua potable, gas natural, etcétera y con un marco jurídico endeble dado que se comenzaron a vender tierras sin los trámites municipales que avalaran tal fin.

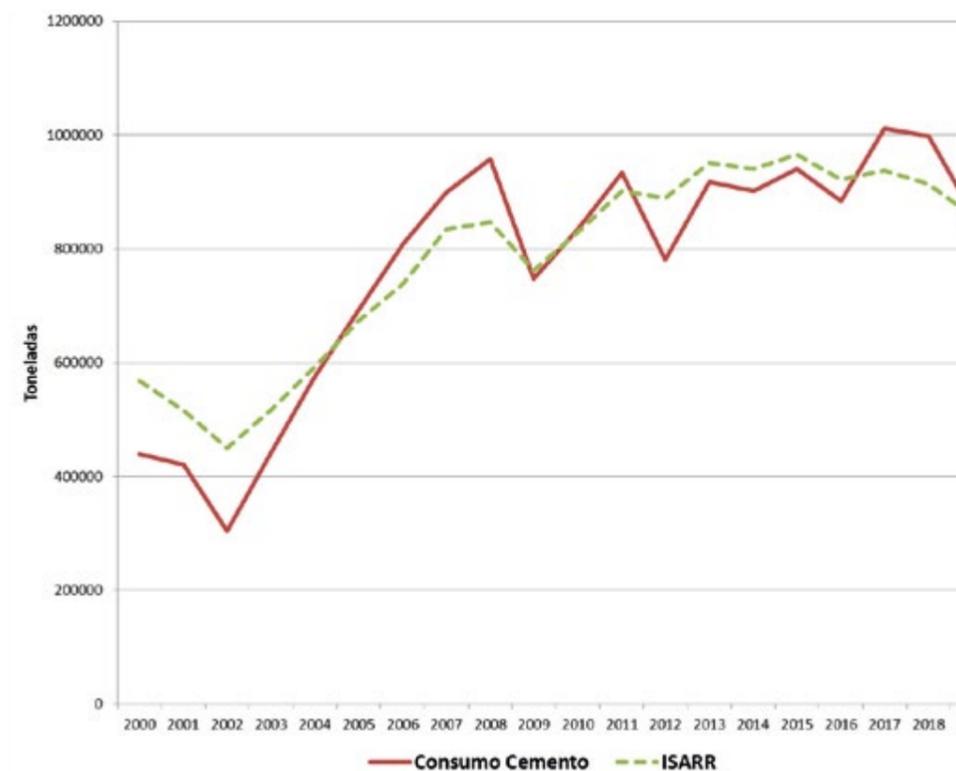
A mediados de 2016, el programa ProCreAR se relanzó denominándose "Solución Casa Propia" con la orientación de la compra de viviendas terminadas ya sea nuevas o usadas, dejando de lado el financiamiento para obras en esa primera etapa. Este relanzamiento no beneficia directamente al sector de la Construcción dado que admite la adquisición de viviendas usadas aunque puede movilizar al mercado inmobiliario de los grandes centros urbanos como Rosario dado que el anterior dependía de la existencia de terrenos que en dichas localidades suelen ser escasos y por ende, costosos o bien de la disponibilidad de terrenos fiscales⁵.

A pesar del programa, los metros permitidos en la ciudad de Rosario se mantuvieron estancados tal como se observó anteriormente. El estancamiento del sector de la Construcción también se manifiesta en el **consumo de cemento** en la provincia de Santa Fe (Gráfico 8). Tal como se observa éste crece aún más que la actividad económica regional medida a través del Indicador Sintético de Actividad de la Región Rosario (ISARR) en los primeros años posconvertibilidad. Seguidamente, el despacho de cemento acompaña al estancamiento económico regional observado a partir de 2011.

Septiembre informe especial 10/19

Gráfico 8

Evolución anual del Consumo de Cemento en Santa Fe (en tn) y el ISARR (1993=100). 2000-2019.



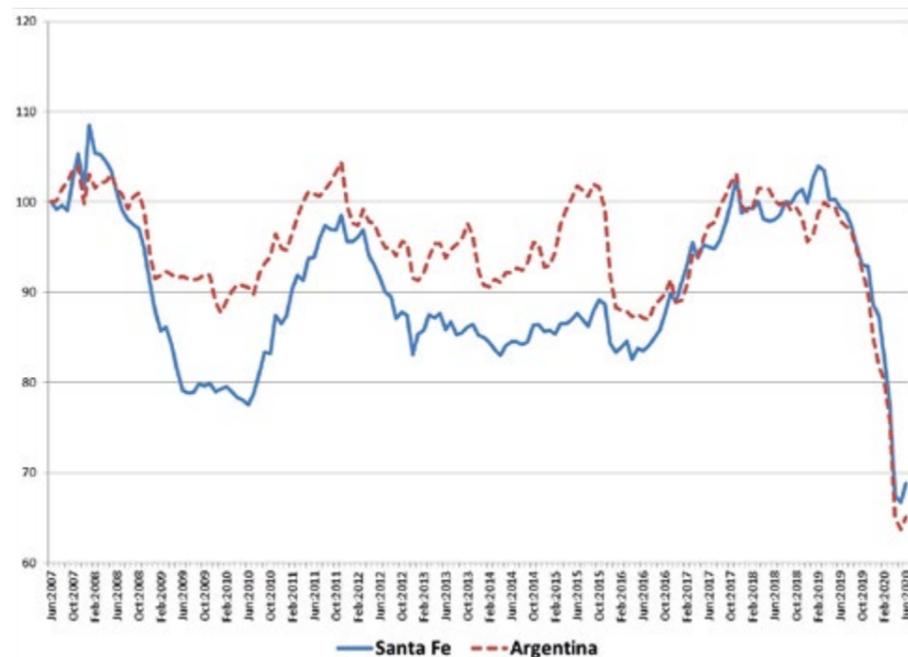
Fuente: elaboración propia en base a Asociación de Fabricantes de Cemento Pórtland (AFCP) e Instituto de Investigaciones Económicas (IIE).

También a nivel provincial puede verse la evolución de los puestos de trabajo en el sector de la construcción (Gráfico 9). Se observa una caída más pronunciada de éstos en Santa Fe que en la nación durante la crisis de 2008/9. A principios de 2010, en ambas áreas se registran signos de recuperación. Luego sufren una caída y estancamiento que dura hasta mediados de 2016. Hacia principios de 2018 se logra alcanzar el nivel de ocupación de 2007 en la provincia de Santa Fe, mostrando la mala a regular performance del sector a nivel provincial. El nivel de puestos de trabajo se contrae durante todo el 2019, hecho que empeora durante el 2020. Vale considerar que durante el primer semestre 2008 había unos 41 mil puestos de trabajo registrados en la provincia, mientras que para igual período de 2020 el guarismo asciende a 29.400. De igual modo, el estancamiento del sector de la Construcción se observa en la cantidad de empresas (gráfico 10). Entre 2005 y 2008, se observa un incremento en el número de empresas tanto en la provincia como en la Nación, la cuales fueron afectadas durante la crisis de 2008/9. Luego se recupera la cantidad de éstas hasta 2013 y seguidamente el número de ellas se estanca en la provincia hasta 2018 cuando comienza a descender.

Septiembre informe especial 11/19

Gráfico 9

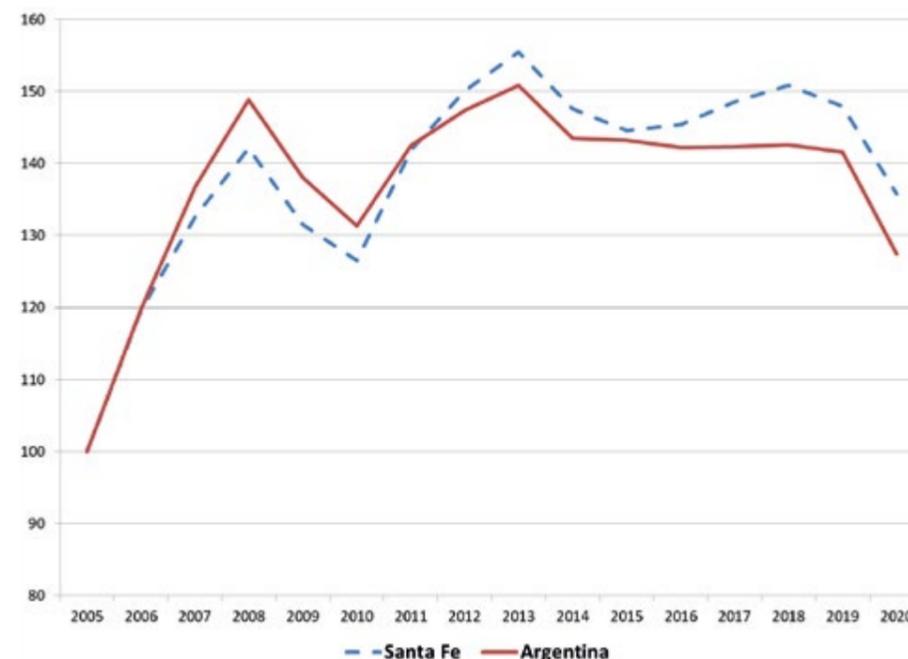
Evolución de los puestos de trabajo registrados en el Sector Construcción en Santa Fe y en el total país. Junio 2007=100



Fuente: IERIC en base a datos de OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio (SIJyP)

Gráfico 10

Cantidad de empresas constructoras, contratistas y subcontratistas en actividad para la provincia de Santa Fe y el total país. 2005=100.



Fuente: Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC)

Septiembre informe especial 12/19

3. SECTOR INMOBILIARIO: ANÁLISIS MICROECONÓMICO

La evolución del sector construcción-inmobiliario está determinada por cuestiones que afectan tanto a la oferta como a la demanda de vivienda. En el caso de la oferta el comportamiento del sector Construcción-inmobiliario tiene una elevada correlación con el ciclo económico y con los indicadores que determinan las decisiones de inversión (tipo de interés, tasa de cambio, mercado de crédito, etc). Por el lado de la demanda intervienen, en general, determinantes demográficos y económicos, fundamentalmente el nivel de ingresos y activos de los individuos.

En la sección anterior se observó un marcado descenso del nivel de actividad del sector construcción en los últimos años, que afectará la disponibilidad de nuevos inmuebles, tanto para compra como para alquiler. Por el lado de la demanda, si bien el nivel de actividad comenzó a mostrar estancamiento desde el 2011, los salarios reales continuaron en aumento hasta 2015, se mantuvieron estables en 2016 y 2017 y comenzaron a registrar pérdidas de poder adquisitivo desde 2018 en adelante.

Esta sección tiene por objetivo analizar algunos indicadores que afectan fundamentalmente la toma de decisiones del mercado inmobiliario. En primer lugar, se analiza la evolución de algunos índices de precios relevantes para el mercado de la vivienda, en segundo lugar se analiza la evolución del precio del alquiler y los gastos de la vivienda (impuestos y servicios) en inmuebles representativos de uno y dos dormitorios en la ciudad de Rosario y por último se presentan cambios recientes que se están percibiendo en el mercado inmobiliario.

3.1. Evolución de índices de precios relevantes para el sector

En primer lugar, se analiza la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC), Nivel General Región Pampeana⁶, en comparación con el capítulo Vivienda, agua, electricidad y otros combustibles que se compone, a su vez, de los rubros Alquiler y Electricidad, gas y otros combustibles, y con el Índice de Costo de la Construcción (ICC) que se mide exclusivamente para Gran Buenos Aires (GBA)⁷.

El Gráfico 11 muestra que si bien la evolución del Capítulo Vivienda del IPC se ubicó por encima de la evolución del Nivel General, ello se explica fundamentalmente por la evolución del rubro Electricidad, gas y otros combustibles cuyo crecimiento desde diciembre de 2016 a agosto de 2020 fue 1,5 veces mayor a la evolución promedio de los precios de la economía. Por el contrario, el precio de los alquileres, desde 2018, evolucionó a un ritmo menor que el Nivel General del IPC ubicándose a fines del período un 40% por debajo del nivel general de precios.

También se observa, que el Índice de Costo de la Construcción (ICC) tuvo un crecimiento prácticamente similar al del Nivel General del Índice de Precios. Dado que el incremento en el costo de la construcción se traslada al precio de venta de los inmuebles, el hecho de que el precio del alquiler evolucione por debajo, resulta en un desincentivo a la decisión de poner un inmueble nuevo en alquiler versus la opción de venderlo.

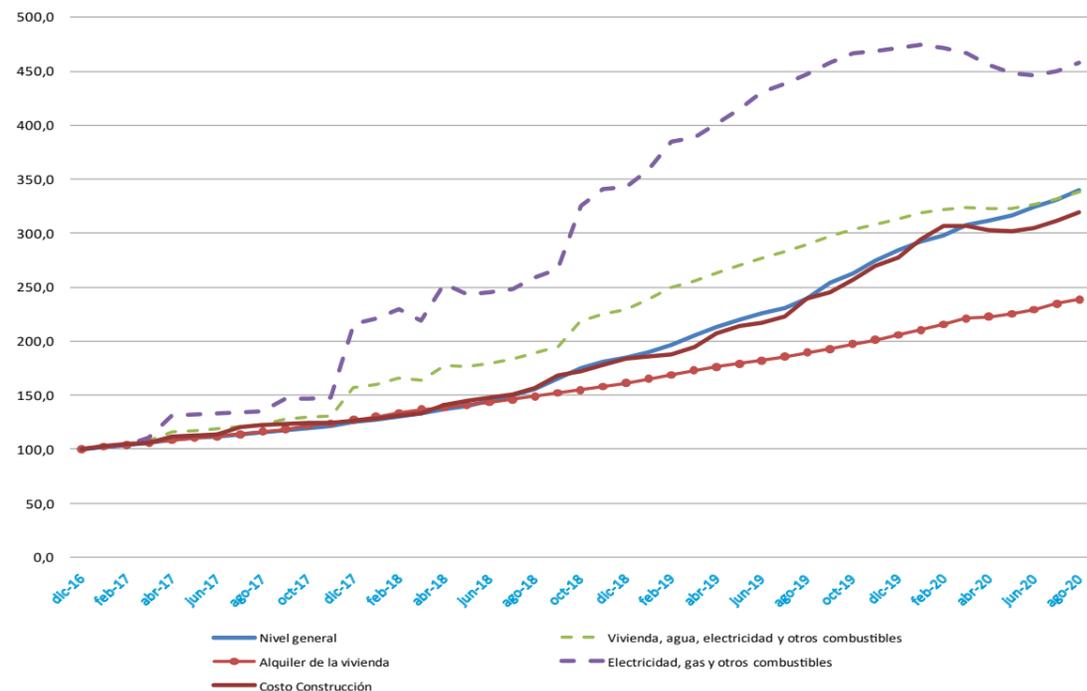
⁶ La Región Pampeana comprende: Buenos Aires (se excluye Capital Federal y los 24 partidos del Gran Buenos Aires), Córdoba, Entre Ríos, La Pampa y Santa Fe. Se consideró a esta Región como representativa de la Provincia de Santa Fe.

⁷ El Índice del Costo de la Construcción (ICC) se mide únicamente para Gran Buenos Aires, base 1993=100, y mide la evolución promedio del costo de la construcción privada de edificios destinados a vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 24 partidos del conurbano bonaerense. Comprende cuatro índices: costo de la construcción privada de edificios destinados a la vivienda, costo de los materiales, costo de la mano de obra y costo de los gastos generales.

Septiembre informe especial 13/19

Gráfico 11

Índice de Precios al Consumidor (Región Pampeana), Nivel General y aperturas de la Canasta Vivienda e Índice del Costo de la Construcción (GBA) (Dic16=100)



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC.

Durante los ocho primeros meses de 2020 la variación interanual de los precios al consumidor mostró un valor muy superior a la del precio de los alquileres. Así, mientras que la variación interanual del IPC fue de 42,1% en agosto, la del precio de los alquileres fue de 26,1% (Cuadro 2). En particular en los ocho meses transcurridos del 2020 la variación acumulada promedio de los precios al consumidor fue del 46,9% mientras la del precio de los alquileres fue de 26,7%

Cuadro 2

Variaciones interanuales correspondientes a los meses enero a agosto de 2020. Región Pampeana, según apertura de la canasta Vivienda, agua, electricidad y gastos conexos.

Región Pampeana	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20
Nivel general	53,6	51,6	49,5	46,3	44,3	43,9	43,8	42,1
Vivienda, agua, electricidad y otros combustibles	33,7	28,6	26,9	22,8	19,3	17,6	17,2	16,8
Alquiler de la vivienda y gastos conexos	28,8	28,7	29,4	28,1	26,6	26,7	26,3	26,3
Alquiler de la vivienda	27,5	27,6	27,8	26,5	25,8	26,0	26,5	26,1
Electricidad, gas y otros combustibles	32,5	22,7	19,9	13,6	8,1	3,6	2,6	2,4

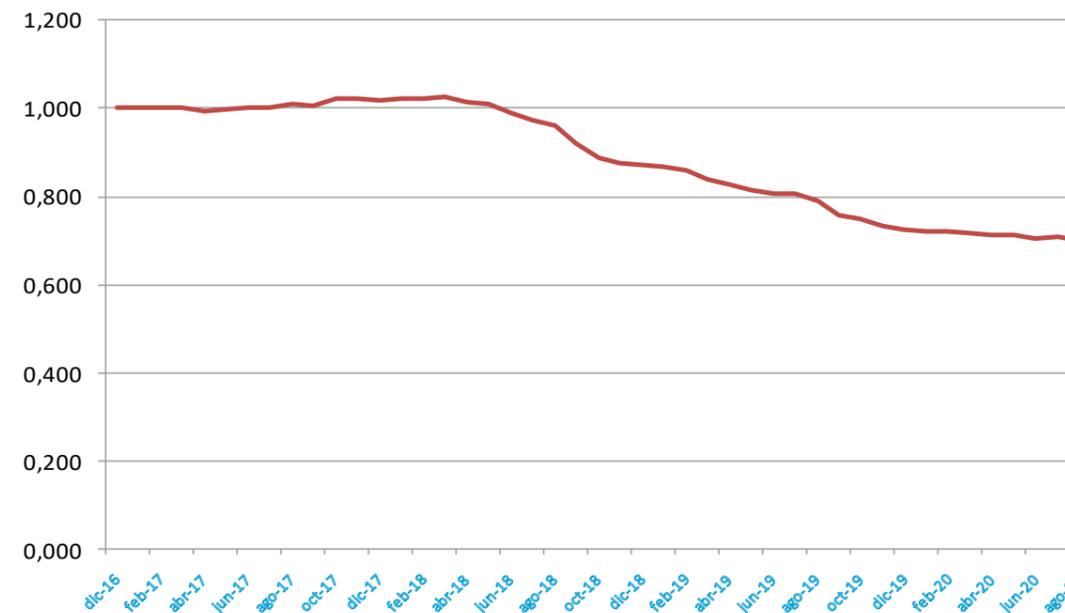
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC. Dirección de Índices de Precios de Consumo.

Septiembre informe especial 14/19

Otra forma de ver esta situación es estimando el precio relativo entre el IPC Alquileres y el IPC Nivel General. El Gráfico 12 muestra que, evidentemente, la devaluación de abril de 2018 marcó un punto de inflexión en la evolución del precio relativo entre Alquileres y Nivel General que, a partir de allí, muestra un deterioro sostenido hasta la actualidad.

Gráfico 12

Precio relativo "IPCAlquileres/IPCNG" (dic16-ago20)



Fuente: elaboración propia en base a INDEC.

3.2 Análisis de casos testigos

En esta sección se busca analizar algunas variables que afectan fundamentalmente el mercado inmobiliario y en particular la decisión de asignar un inmueble para venta o alquiler. Con este objetivo se tomaron 12 casos testigos de departamentos en alquiler en la ciudad de Rosario para el período 2017-2020, tomando siempre como referencia el mes de septiembre. Las variables que fueron relevadas son: Valor de Alquiler del Inmueble, Valor del Impuesto Inmobiliario (API), Valor de la Tasa General de Inmueble (TGI) y Valor de la factura de Aguas Santafesina (ASSA). Para ello se consultó a corredores inmobiliarios los datos de 6 casos testigos para departamentos de 1 dormitorio, de aproximadamente 40m2, ubicado en el área central de la ciudad de Rosario y 6 casos testigos para departamentos de 2 dormitorio, de aproximadamente 60m2, ubicado en el área central de la ciudad de Rosario.

Septiembre informe especial 15/19

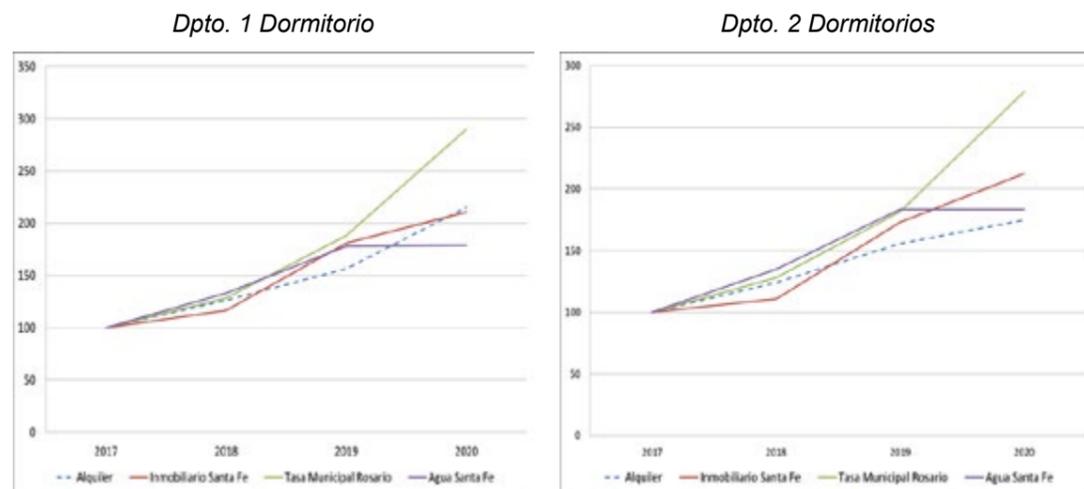
Cuadro 3- Casos Testigos

Departamento 1 Dormitorio – 40 m ²		Departamento 2 Dormitorios – 60 m ²	
Caso 1	Pte. Roca 300	Caso 1	Rodríguez 900
Caso 2	Dorrego 2000	Caso 2	3 de Febrero 1300
Caso 3	Entre Ríos 2100	Caso 3	Pte. Roca 500
Caso 4	Santiago 1200	Caso 4	Cochabamba 500
Caso 5	Zevallos 1300	Caso 5	Vera Mujica 500
Caso 6	Balcarce 400	Caso 6	España 1100

El análisis para el período 2017-2020, muestra que la evolución del valor del alquiler promedio ha estado por debajo de la variación de los impuestos que afectan al inmueble (TGI y API) y del servicio de aguas para los casos testigos de departamentos de 2 dormitorios y que ha tenido una evolución similar a la evolución del API, pero por debajo de la TGI para dormitorios de 1 dormitorio (Gráfico 13 y 14).

Gráficos 13 y 14

Índice Valor de Alquiler, TGI, API y Aguas (Base Sept 2017=100)



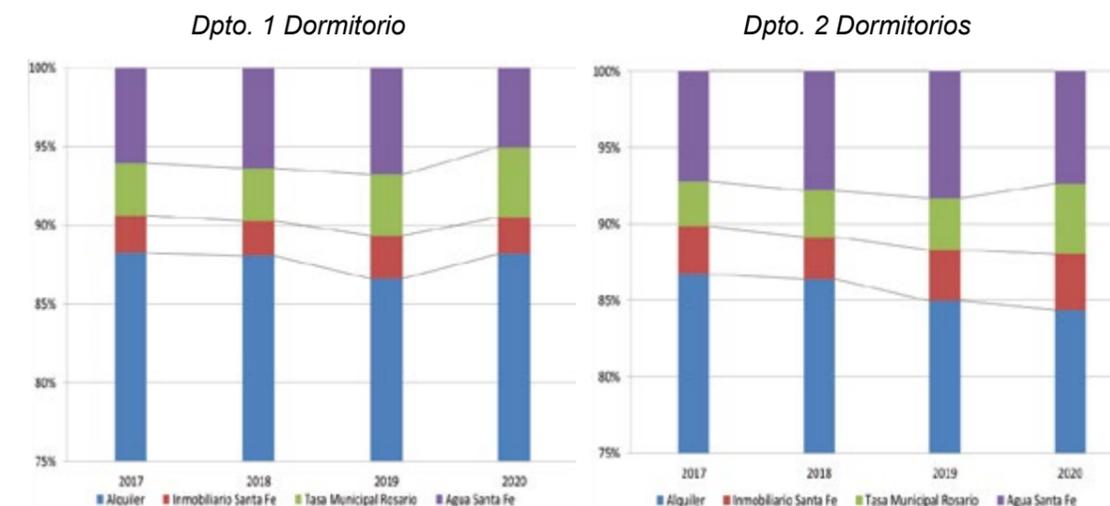
Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios.

De estos datos se desprende que el gasto de un inquilino en el alquiler de su vivienda en relación a los impuestos y al servicio de agua, se ha mantenido prácticamente constante para los departamentos de 1 dormitorio entre 2017 y 2020, con una baja hacia 2019 (Gráfico 15 y 16). La situación es diferente para los departamentos de 2 dormitorios, donde se evidencia una caída sostenida desde el 2017 en la participación del valor del alquiler respecto a los impuestos y al servicio de agua.

Septiembre informe especial 16/19

Gráficos 15 y 16

Índice Valor de Alquiler, TGI, API y Aguas (Base Sept 2017=100)



Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios.

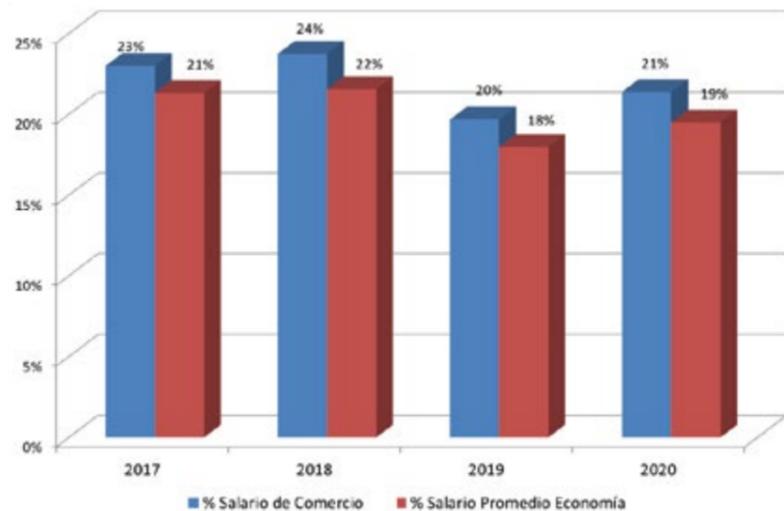
Por otro lado, se analiza la evolución del valor de los alquileres respecto de la remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privado en el sector Comercio al por mayor y por menor en la provincia de Santa Fe y el promedio general para los meses de septiembre 2017-2020⁸. Como se observa en los gráficos 17 y 18, se evidencia una caída en la proporción del gasto de Alquiler en los salarios del sector Comercio como del salario promedio de la economía en el período 2017-2020, tanto para los departamentos de 1 dormitorio como 2 dormitorios, siendo esta reducción más marcada y sostenida en los segundos. El valor del alquiler de un departamento de un dormitorio en el área central de la ciudad de Rosario representaba el 23% de salario de un empleado en el Sector Comercio y un 21% de un trabajador en general en 2017 y, en 2020, significan un 21% y 19% respectivamente. Si se toma un departamento de dos dormitorios, las proporciones pasan del 31% y 28% en 2017, a un 23% y 21% respectivamente, en 2020.

⁸ Para el año 2020 se utilizan los valores de las remuneraciones correspondientes al mes de marzo, último dato disponible.

Septiembre informe especial 17/19

Gráfico 17

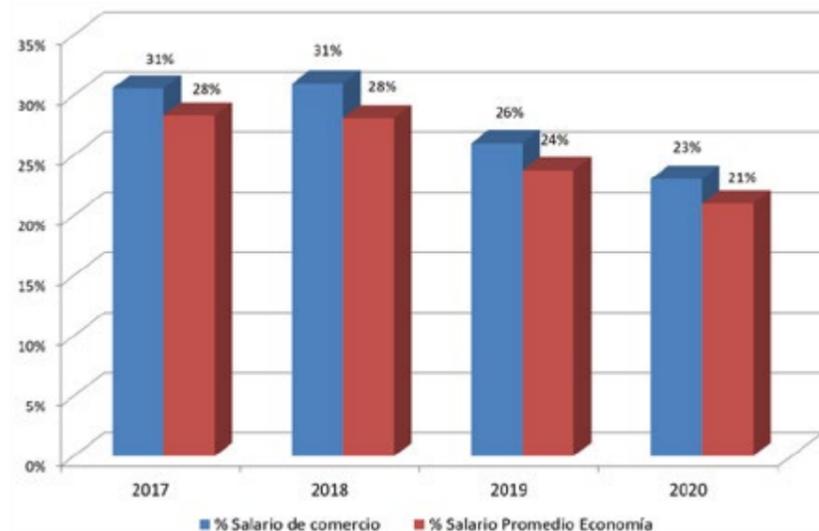
Proporción Valor Alquiler Departamento 1 Dormitorio en el Salario promedio del sector Comercio y Salario General en la provincia de Santa Fe. Años 2017-2020.



Nota: Los valores de Remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privado del año 2020 corresponden al mes de marzo, último dato disponible.
Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios y Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial - MTEySS en base a SIPA.

Gráfico 18

Proporción Valor Alquiler Departamento 2 Dormitorios en el Salario promedio del sector Comercio y Salario General en la provincia de Santa Fe. Años 2017-2020.



Nota: Los valores de Remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privado del año 2020 corresponden al mes de marzo, último dato disponible.
Fuente: Elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios y Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial - MTEySS en base a SIPA.

Septiembre informe especial 18/19

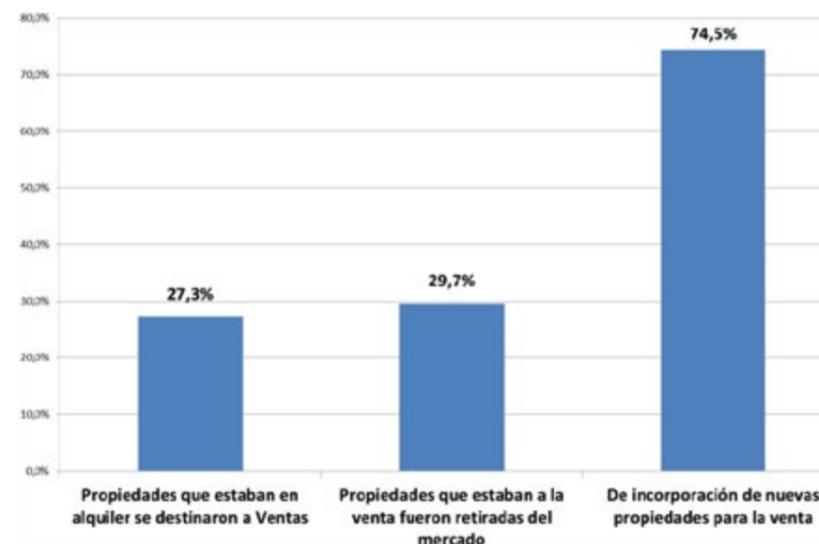
3.3 Cambios recientes en el mercado inmobiliario: posibles impactos.

Se presentan en esta sección algunos cambios que se perciben en el mercado inmobiliario en los últimos meses, a partir de los datos de las Encuestas realizada a los matriculados del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) de manera on-line, correspondientes al mes de Agosto y Septiembre 2020.

Particularmente, en el mes de Agosto⁹ se indagó a los matriculados si tuvieron más casos de los habituales de propiedades que estaban en alquiler y hayan sido destinadas a la venta, de propiedades que estaban a la venta y que fueron retiradas del mercado y/o de incorporación de nuevas propiedades para la venta. En el gráfico XX se observan los resultados, con un 74,5% de matriculados que manifestó haber incorporado más propiedades para la venta que habitualmente, casi el 30% que retiraron del mercado propiedades que estaban para la venta, y un 27% de corredores tuvieron más casos de los habituales de propiedades que estaban en alquiler y se pusieron a la venta.

Gráfico 19

Cambios en el mercado de ventas de propiedades.



Fuente: Encuesta Agosto COCIR-IIE-UNR.

En la misma línea, los datos de la encuesta mensual de Septiembre¹⁰ muestran que un 43% de los matriculados manifestaron la existencia de una mayor preferencia por parte de los propietarios en poner en venta su(s) propiedad(es) respecto de continuar manteniéndolas en alquiler. En relación con los diversos motivos que explicarían tal decisión, la de mayor peso es la baja rentabilidad de los alquileres (41%), seguida por la implementación de la Ley de alquileres (32,3%), y luego el aumento de la presión tributaria (18,6%) (Gráfico 20). En otras se manifestó, la falta de seguridad jurídica, la mayor presión de los inquilinos, los altos costos de las reparaciones, entre otros.

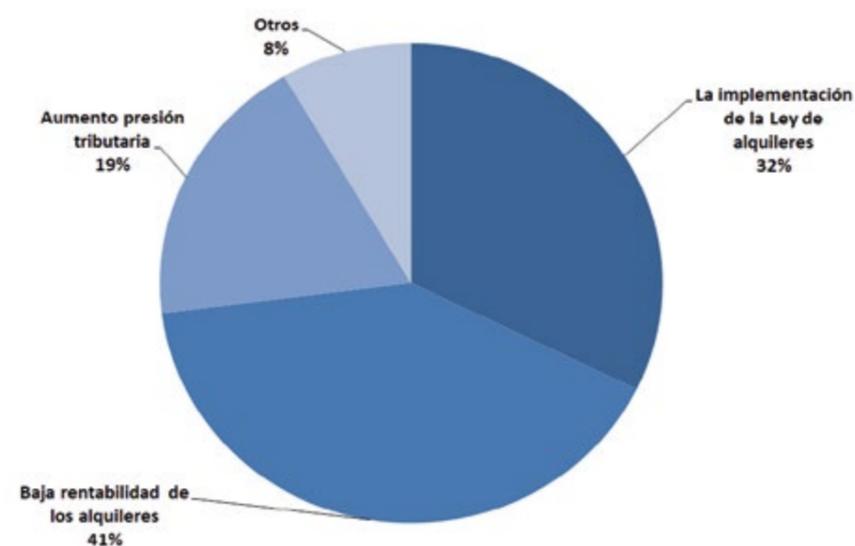
⁹ Encuesta realizada los días 25 y 26 de agosto de 2020, respondiendo a la encuesta 468 matriculados y se relevaron 41.626 contratos de administraciones pertenecientes a la 2da Circunscripción.

¹⁰ Encuesta realizada los días 24 y 25 de septiembre de 2020, respondiendo a la encuesta 502 matriculados y se relevaron 39.725 contratos de administraciones pertenecientes a la 2da Circunscripción.

Septiembre informe especial 19/19

Gráfico 19

Motivos que explicarían el cambio en las preferencias de los propietarios respecto de sus unidades.



Fuente: Encuesta Septiembre COCIR-IIE-UNR.

Octubre resumen

PORCENTAJE DE ALQUILERES PAGOS / NO PAGOS



Evolución del valor promedio de un alquiler céntrico en pesos en Rosario según diferentes tipos de unidades de departamento (entre 10 y 20 años de antigüedad sin amenities)



Contabilizamos las rescisiones en el mismo periodo según el tipo de contrato

ALQUILERES DE VIVIENDA

Contratos 29.660
Rescisiones 269
(Como Porcentaje) 1%

ALQUILERES COMERCIALES

Contratos 5.247
Rescisiones 133
(Como Porcentaje) 3%

INFORME COMPLETO

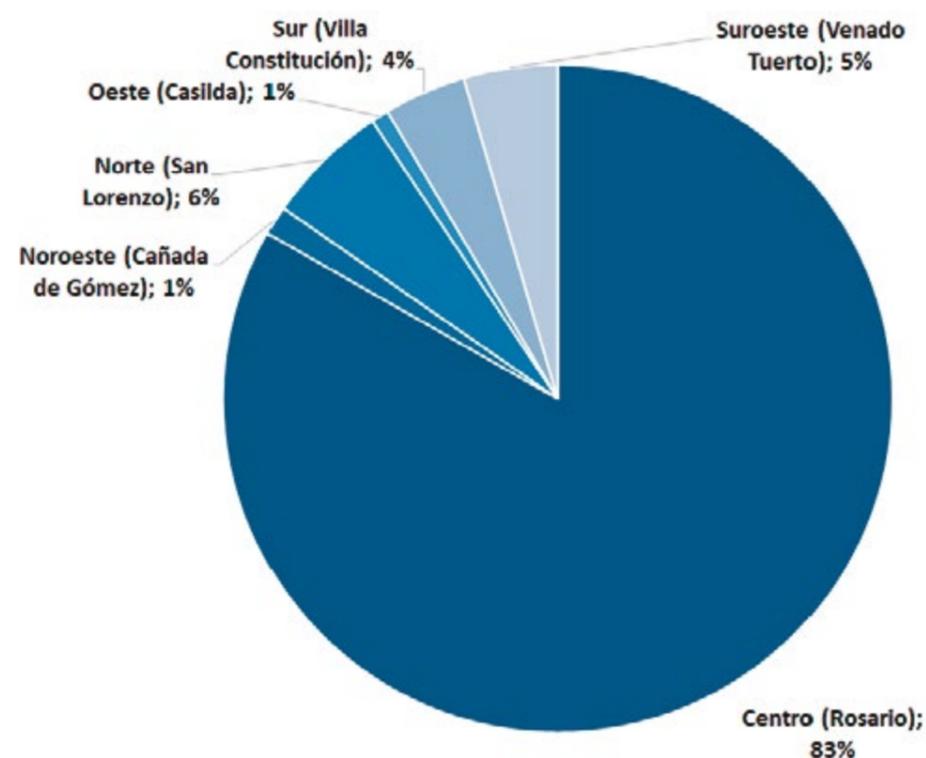
A continuación, el Informe detallado del mes de Octubre

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.

Tipo de inmueble	Contratos vigentes	Ofrecidos en alquiler	Total
Viviendas (casas/departamentos)	29.660	1.390	31.050
Comerciales (locales, oficinas, etc).	5.247	609	5.856
Total	34.907	1.999	36.906

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

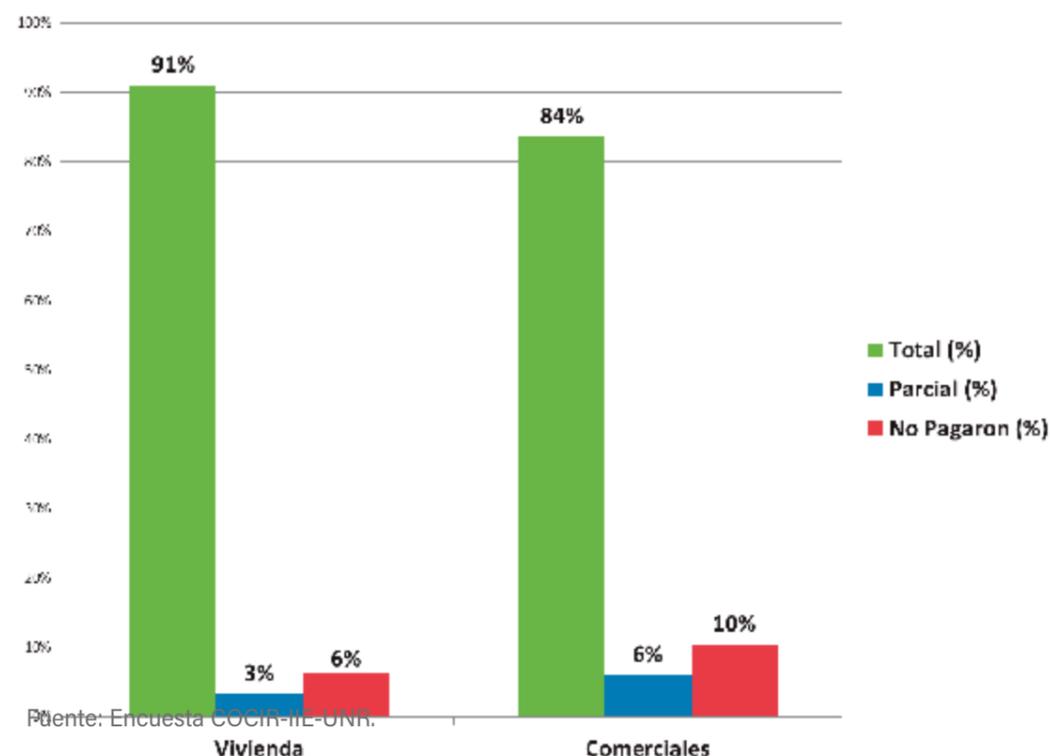
Para la fecha en que se realizó la encuesta, se constató que un **91%** de las administraciones de Vivienda **realizaron el pago total del alquiler de octubre** (gráfico 2). El **3%** de los contratos fueron **cancelados en forma parcial**, mientras que quedaron **adeudando el 6%** de las administraciones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

Octubre informe completo 3/5

Gráfico 2

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



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	Cómo %
Viviendas (casas/departamentos)	269	29.660	1%
Comerciales (locales, oficinas, etc.)	133	5.247	3%

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Octubre informe completo 4/5

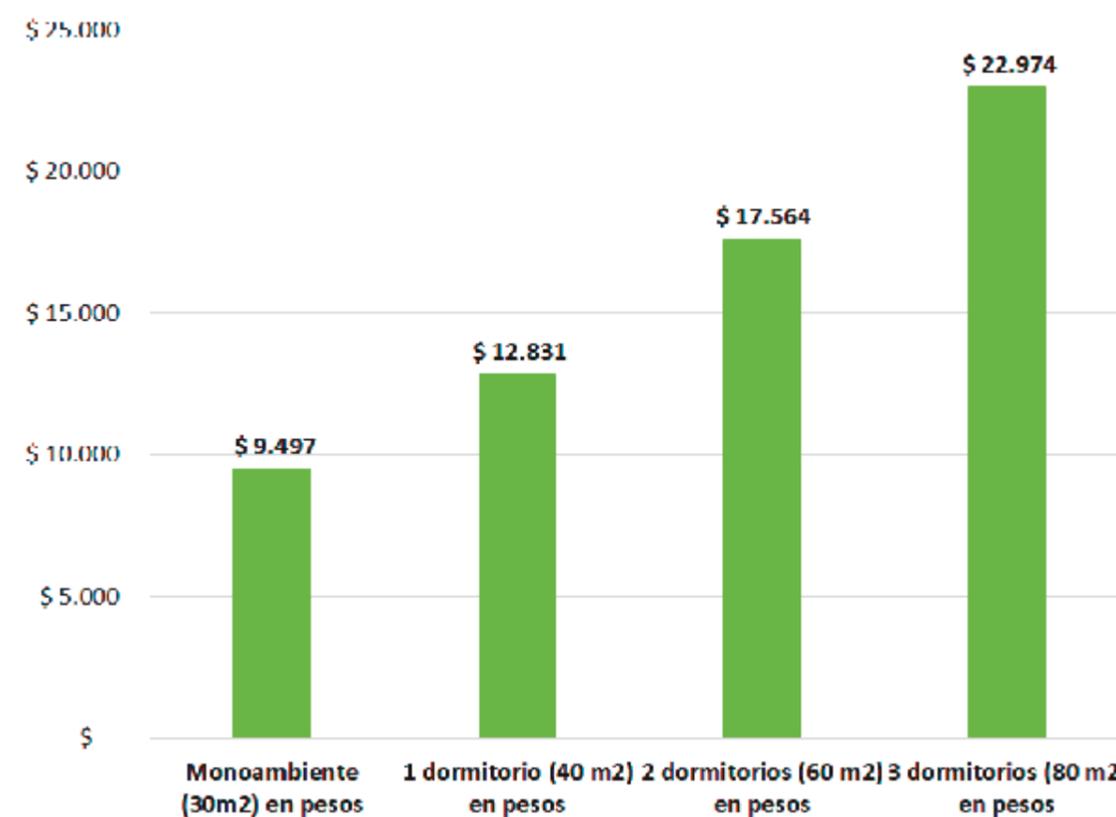
En esta oportunidad, la encuesta buscó indagar si los corredores inmobiliarios percibieron una mayor demanda para alquiler oficinas/estudios de menores espacios (m²) en los últimos dos meses. Mientras que el **17,7 %** de los encuestados manifestó haber tenido un incremento en las demandas de alquiler 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.



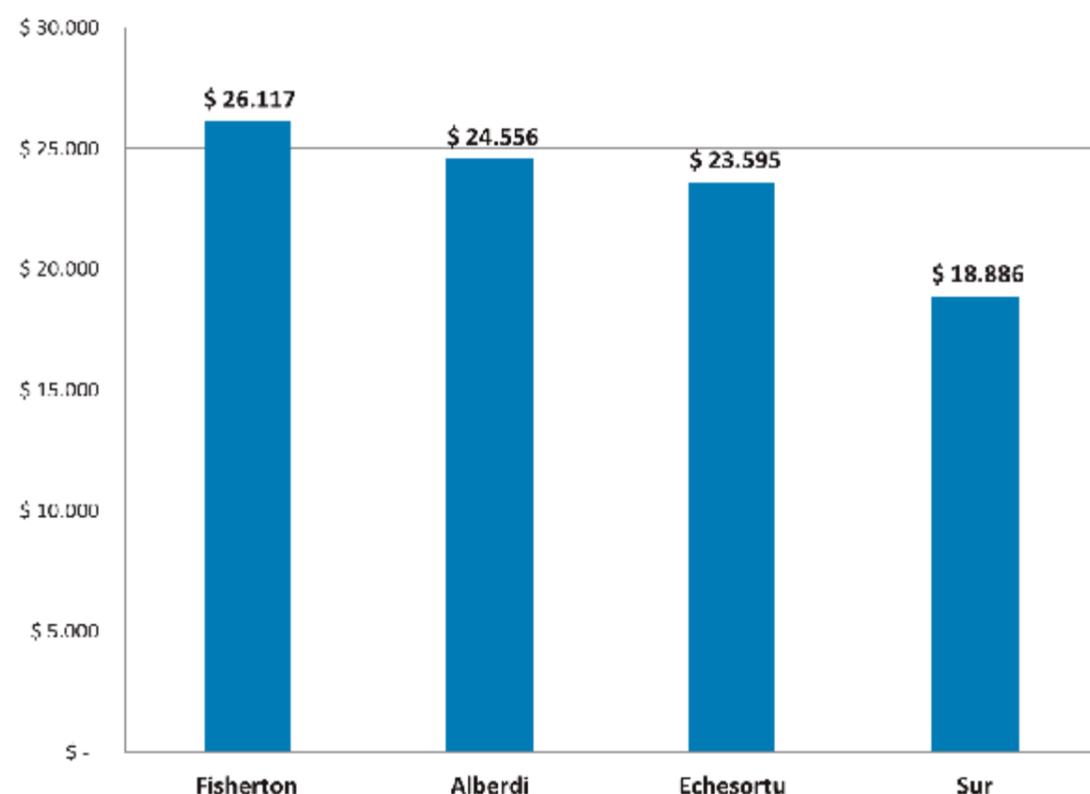
Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Octubre informe completo 5/5

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.



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 propósito².

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

Noviembre resumen

PORCENTAJE DE ALQUILERES PAGOS / NO PAGOS



Evolución del valor promedio de un alquiler céntrico en pesos en Rosario según diferentes tipos de unidades de departamento (entre 10 y 20 años de antigüedad sin amenities)



Contabilizamos las rescisiones en el mismo periodo según el tipo de contrato

ALQUILERES DE VIVIENDA

Contratos 34.247
Rescisiones 278
(Como Porcentaje) 1%

ALQUILERES COMERCIALES

Contratos 5.731
Rescisiones 125
(Como Porcentaje) 2%

INFORME COMPLETO

A continuación, el Informe detallado del mes de Noviembre

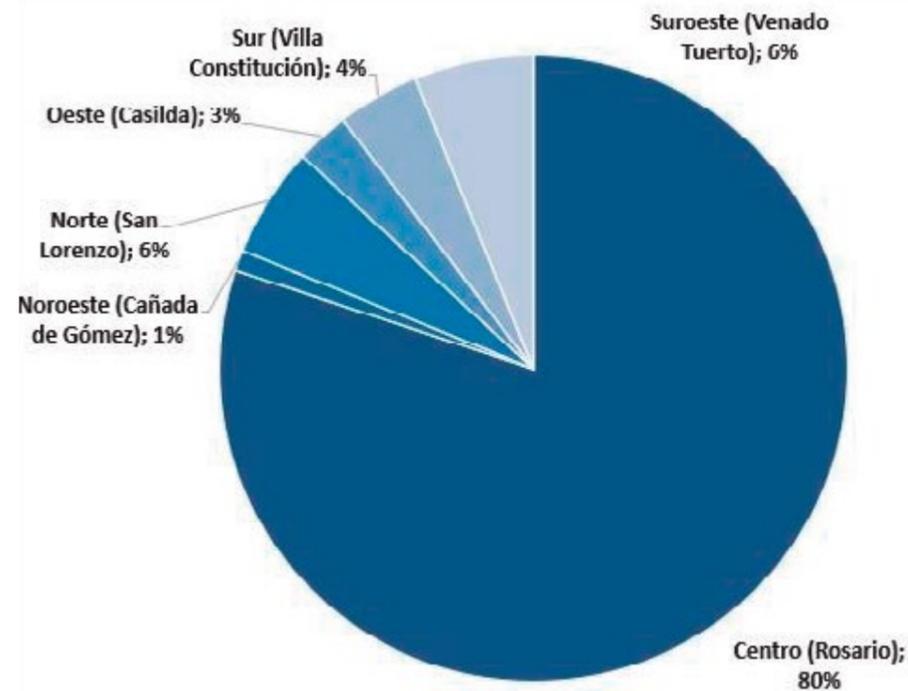
Noviembre informe completo

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.

Noviembre informe completo

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.

Tipo de inmueble	Contratos vigentes	Ofrecidos en alquiler	Total
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 767/2020, 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, 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

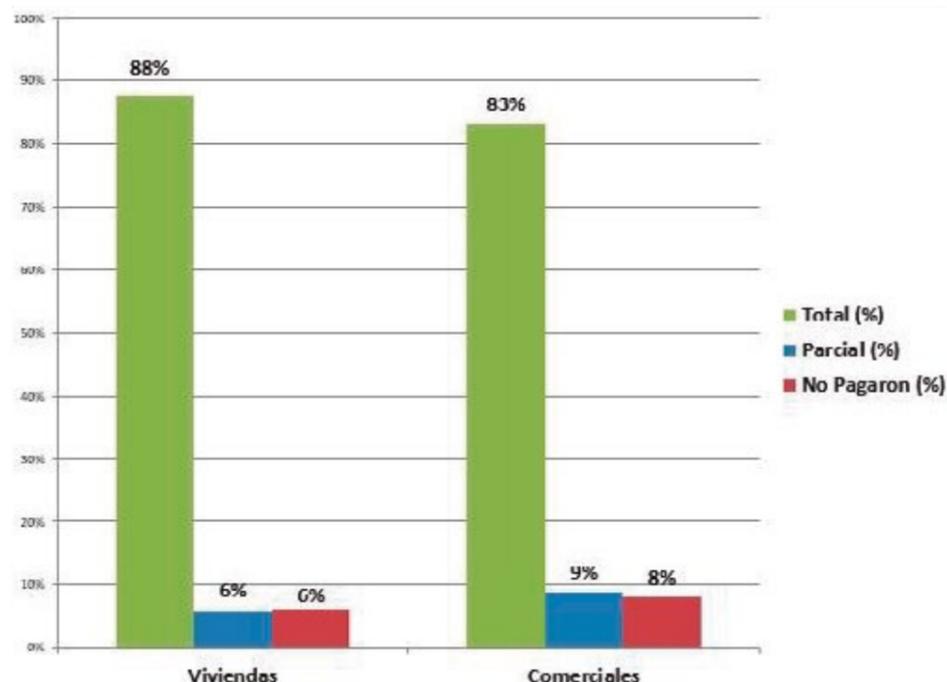
Para la fecha en que se realizó la encuesta, se constató que un **88%** de las administraciones de Vivienda realizaron el pago total del alquiler de noviembre (gráfico 2). El **6%** de los contratos fueron cancelados en forma parcial, mientras que quedaron adeudando el **6%** de las administraciones 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.

Noviembre informe completo

Gráfico 2

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



Fuente: Encuesta COCIRIIE-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%

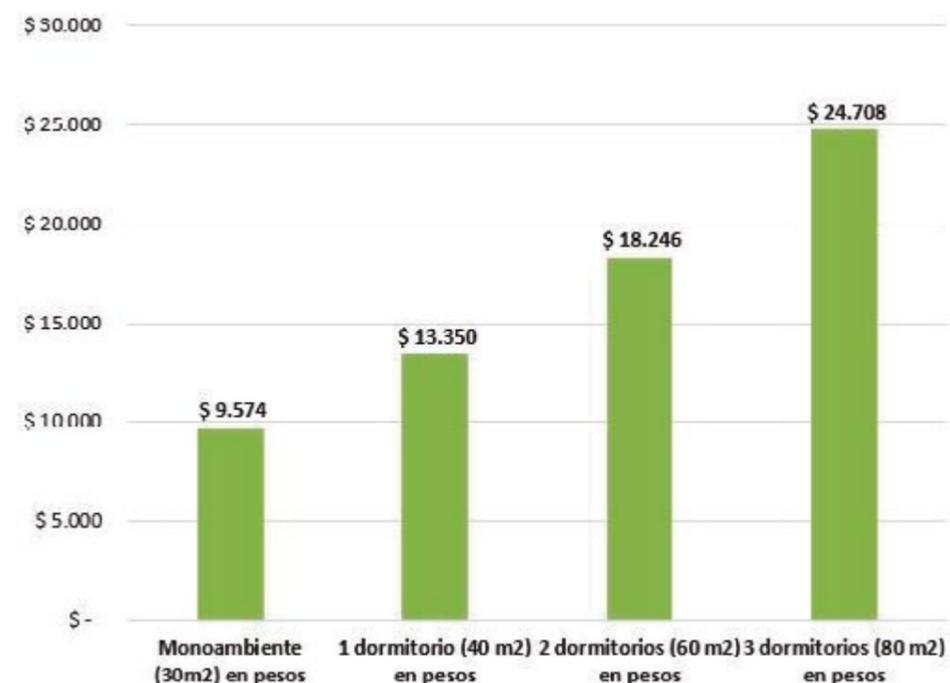
Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

Noviembre informe completo

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.

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.

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

Noviembre informe completo

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.

Informe Locales comerciales

Báscolo, P.; Lapelle, H.; Informe Locales Comerciales, Diciembre 2020: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, enero 2021.

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas

Lic. Paula Báscolo

Dr. Hernán C. Lapelle

Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

C.I. Alejandro Bassini

C.I. Andrea Rinesi

C.I. Roberto Fucci

Coordinadores del Relevamiento COCIR

C.I. Alejandro Bassini

C.I. Andrea Rinesi

C.I. Roberto Fucci

C.I. Luciano Portalesi

Colaboradores Relevamiento COCIR

C.I. Adrián Bosch, Alejandro Juri, Ana Paula Sinturion, Anabel Acosta Sosa, Andrea Gustafsson, Andrea Rinesi, Andrés Gariboldi, Andrés Lorefice, Belén Brunet, Belén Rivero, Carina Guillen, Carla Garzón, Carlos Francisco Rubio, Cecilia Lavagetti, César Fernández Cívico, Cintia Comini, Claudia Basualdo, Claudia Vignati, Cristina Benítez, Cristina Dallavalle, Debora Fernández, Débora Magnani, Diana Bunino, Diego Ferreyra, Eleonora Rhó, Federico Momblack, Florencia Borgonovo, Gabriel Armas, Gabriela Ameriso, Gabriela Ortiz De Urbina, Gabriela Pérez, Graciela Sterpone, Griselda Samudio, Herrera Emiliana, Iván Vrancich, Julieta Juárez, Julio Lurati, Liliana Tomada, Lore Dellaia, Lucia Giménez, Luciana Flamenco, Luciano Portalesi, Ma. Belen Radovani, Mabel Gardiol, Mabel Marrone, Magdalena Molinas, Marcela López, Marcelo Gustafsson, María Bourdieu, María de las Mercedes Odetti, María José Martínez, Mariano Lago, Mariela Carrasco, Marta Brett, Marta Gangemi, Matías Domínguez, Melisa Ramirez, Milagros Ciaramella Bellati, Natalia Martino, Natalia Nocera, Nicolás García, Oscar Pascuali, Pablo Alegri, Paola Ferrari, Paola Turello, Patricia Santa Cruz, Roberto Castiglioni, Roberto Fucci, Rocío Dri, Rocio Larrondo, Rubén Pistrini, Rubén Valerio, Sabrina Montenegro, Sebastián Piemonte, Sergio Coria, Silvia Abrego, Soledad Alfonso, Susana Flores, Tatiana Grimberg, Verónica Uarde y Virginia Silveira.

Centro de Información Económica, Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo, Municipalidad de Rosario

Sebastián Chale

Melina Martínez

Rocío Reinna

Jésica Viola

Informe Locales comerciales 1/11

Índice

Introducción	2/11
1. Metodología	2/11
2. Principales resultados	4/11
2.1 Total Ciudad	4/11
2.2 Área Central	6/11
2.3 Centros Comerciales de la Ciudad	10/11
ANEXOS	
A. Clasificación de actividades	
B. Materiales utilizados durante el barrido territorial	

Informe Locales comerciales 2/11

Introducción

El presente informe presenta los resultados obtenidos del barrido territorial llevado a cabo en Rosario tendiente a estimar la cantidad de locales comerciales en actividad y vacíos (o desocupados) existentes en la ciudad. La puesta a punto del trabajo de campo junto al procesamiento de los datos y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas (IIE) de la FCEyE de la Universidad Nacional de Rosario (UNR). En el trabajo de campo colaboraron más de 80 Corredores Inmobiliarios convocados por el COCIR.

Considerando la concentración de locales comerciales, el barrido territorial abarcó al Centro de la ciudad definido como el área comprendida por las calles Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río y, a nueve Centros Comerciales fuera de la zona recién mencionada. La primera área comprende unas 290 manzanas mientras que la segunda más de 80 cuadras. Ambas zonas fueron delimitadas en base al trabajo conjunto del equipo del IIE y del área de estadística de COCIR. El relevamiento fue realizado durante la primera quincena de diciembre de 2020, por lo tanto los resultados que aquí se analizan se corresponden con dicha fecha.

El informe se complementa con datos suministrados por el Centro de Información Económica (CIE) de la Municipalidad de Rosario. Se analiza la evolución de los niveles de facturación en términos reales de las principales ramas de actividad de la ciudad. También se estudia el comportamiento de las cuentas activas, entendiendo así a aquellas que declaran facturación ante la Municipalidad, por área comercial. Esta información es crucial para entender los niveles de ocupación y, por ende, de vacancia de los locales comerciales en un período atravesado por el Aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO) que cambió los hábitos de consumo de la población.

Del Relevamiento surge que la proporción de locales vacíos en la ciudad a diciembre de 2020 asciende al 12,9%. Las caídas en los niveles de facturación de las actividades comerciales provocadas por el ASPO explican gran parte de este resultado. El contexto también llevó al fortalecimiento de los negocios o locales de cercanía, de ahí que la tasa de locales vacíos en el Centro de la ciudad de Rosario sea superior al de los Centros Comerciales (13,4% vs 10,5%). De hecho, los valores para Microcentro de la ciudad y las Galerías son aún más altos, alcanzando al 16,9% y al 22,3%, respectivamente.

A continuación, se presenta la metodología empleada para la realización del barrido territorial. Luego, se muestran los principales resultados obtenidos para el total de la ciudad. Seguidamente, se profundiza el análisis considerando las dos zonas en que se dividió a Rosario: el Área Central y los Centros Comerciales. En el anexo se presenta la clasificación de las actividades y el material de campo utilizado durante el barrido territorial.

1. Metodología

Para lograr el objetivo propuesto se decidió hacer un barrido territorial relevando la cantidad de locales comerciales con actividad y vacíos (o desocupados), considerando sólo aquellos que poseen vidriera al exterior. El operativo incluyó a las Galerías comerciales, aunque sólo se tuvo en cuenta la planta baja de las mismas. De este modo, se excluyeron las actividades comerciales llevadas a cabo en lugares sin vidriera al exterior y, en los distintos niveles de una Galería que no fuese planta baja.

El barrido territorial fue llevado a cabo por corredores inmobiliarios del COCIR, para el cual, en la ciudad de Rosario, colaboraron más de 80 personas. Previamente, éstos recibieron capacitación por parte del equipo del IIE sobre la modalidad del barrido, las planillas a completar, entre otros temas. A los fines de contar con información homogénea en el tiempo, el operativo de barrido se llevó a cabo durante la primera quincena de diciembre de 2020, por lo que los resultados acá presentados hacen referencia a dicho momento.

Adicionalmente, se procedió a clasificar los locales comerciales en actividad según grandes rubros a saber: 1. Alimento, 2. Cuidado personal y belleza, 3. Indumentaria y productos textiles, 4. Artículos para el hogar, 5. Librería, Juguetería y Afines, 6. Bares, etc., 7. Servicios profesiones y 8. Otros. En el anexo se detallan con más precisión qué abarca cada rubro.

Informe Locales comerciales 3/11

Respecto de la cobertura geográfica, el barrido territorial abarcó dos zonas, por un lado el Área Central de la ciudad de Rosario y, por otro, a nueve Centros Comerciales. La primera está comprendida entre Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río Paraná (Cuadro 1 y Mapa 1), mientras que los Centros Comerciales incluyen calles que por su relevancia comercial fueron incluidos en el barrido (Cuadro 2). El Área Central de la ciudad a su vez, fue dividida en tres áreas: i) Microcentro que comprende el polígono formado por las calles España, San Lorenzo, Buenos Aires y Mendoza, ii) Galerías comerciales y iii) Resto Área Central que comprende el área restante entre el Microcentro de la ciudad y el Área Central (Cuadro 1).

Cuadro 1

Referencias de Zonas o Áreas.

Denominación	Área que abarca
Área Central	Comprende el área conformada por las intersecciones de Av. Pellegrini, Bv. Oroño y el Río. Se incluye el Microcentro, Galerías y Resto Área Central.
Microcentro	Comprende al área conformada por las calles España, San Lorenzo, Buenos Aires y Mendoza.
Resto Área Central	Comprende al Centro de la ciudad excluyendo el Microcentro y Galerías.
Galerías	Comprende a todas las Galerías comerciales del Centro que se listan en el cuadro 3.
Centros comerciales	Se corresponden con los 9 (nueve) calles comerciales que se listan en el cuadro 2.

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR -IIE-UNR Dic/20.

Cuadro 2

Listado de Centros Comerciales relevados en el barrido territorial

Centro Comercial	Comprende a la calle	Desde	hasta
CC Fisherton	Eva Perón	Wilde	Rodó.
CC Mendoza Oeste	Mendoza	Av. Provincias Unidas	Pedro Lino Funes
CC Echesortu	Mendoza	Bv. Avellaneda	Av. Francia
Mendoza 2200-3000	Mendoza	Av. Francia	Bv. Oroño.
CC Tiro Suizo	San Martín	Arijón	Uriburu
Córdoba 2200-3000	Córdoba	Av. Francia	Bv. Oroño.
CC Empalme Graneros	Juan José Paso	Campbell	Larrea.
CC Alberdi	Av. Alberdi	Bv. Rondeau	Bv. Avellaneda.
CC Caferatta	Caferatta	Salta	Santa Fe.

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR -IIE-UNR Dic/20.

Cuadro 3

Listado de Galerías relevados en el barrido territorial

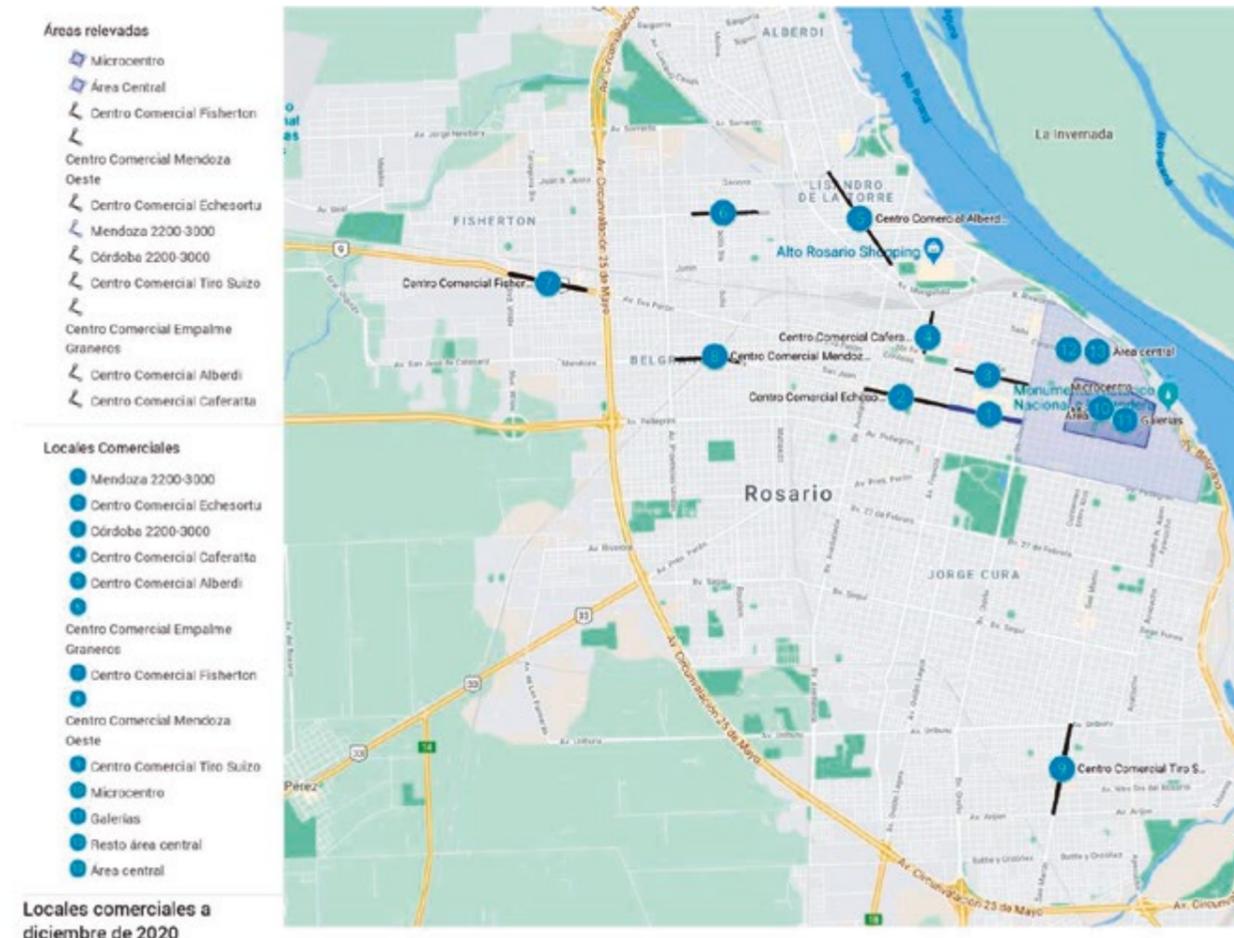
Galería	Dirección
Galería Del Pasaje (Pasaje Pan)	Córdoba 954
Galería Del Paseo	San Martín 861
Galería Rosario	Sarmiento 859
Galería Libertad	Sarmiento 854
Galería La Favorita	Córdoba 1105
Galería Cesar	Rioja 1100
Calle Angosta	Rioja 1178
Paseo Peatonal	Mitre 830
Galería Córdoba	Córdoba 1080
Galería Calle De Sol	San Martín 843
Galería San Martín	San Martín 876
Victoria Mall	Córdoba 1015
Pasaje De La Nación	Córdoba 1055
Galería Casini	Sarmiento 777
Paseo Del Patio	Sarmiento 778
Galería Melipal	Córdoba 1369
Galería Corrientes Peatonal	Corrientes 839
Galería Corner Mall	Rioja 1378
Galería Cassini Centro	Córdoba 900
Galería Mercurio	Mitre 935
Galería Independencia	Sarmiento 920
Oficinas Galería Santa Fe	Córdoba 850
Palace Garden	Córdoba 1358
Paseo Del Siglo	Córdoba 1643
Galería Dominicis	Corrientes y Catamarca

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR -IIE-UNR Dic/20.

Informe Locales comerciales 4/11

Mapa 1

Áreas relevadas en la ciudad de Rosario.



Locales comerciales a diciembre de 2020

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR -IIE-UNR Dic/20.

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 1 con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/WZBxSjr1KZEQ65Y5A>

2. Principales Resultados

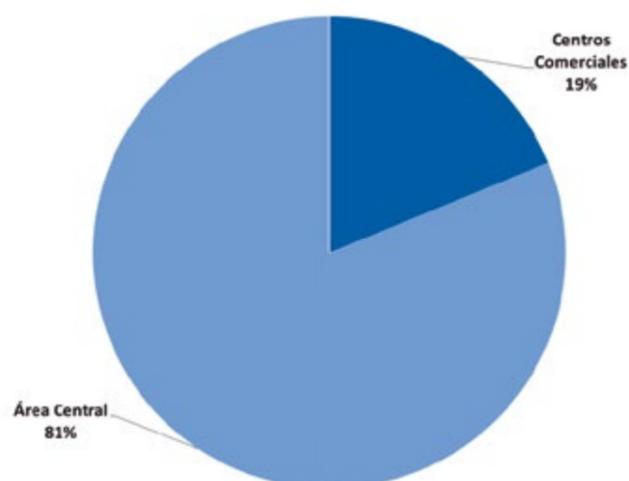
2.1 Total Ciudad

En el total del área abarcada en el presente estudio, se relevaron un total de 8.906 locales comerciales (tanto ocupados como vacíos) a diciembre de 2020. El 81% de éstos se encuentran en el Área Central de la ciudad, mientras que el 19% restante en los Centros Comerciales.

Informe Locales comerciales 5/11

Gráfico 1

Distribución de los locales comerciales (ocupados y vacíos) según grandes áreas.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UR Dic/20.

El Relevamiento dio como resultado que el 12,9% del total de locales comerciales en Rosario estaban vacíos o desocupados a diciembre de 2020, lo que representa a 1.145 locales (Cuadro 4). Esta alta tasa de vacancia puede explicarse por la complicada situación económica que ya venía atravesando la ciudad desde 2019 y a la cual se le suma el Aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO) como consecuencia del COVID durante el 2020. Según datos del Centro de Información Económica de la Municipalidad de Rosario, la facturación del comercio que ya había caído casi un 3% en 2019 a precios constantes, acumula en los primeros 10 meses de 2020 una baja del 4,9%. La contracción en los Servicios Privados² fue de un poco más del 1% en 2019 también a precios constantes y acumula a octubre de 2020 una caída del 18%.

La proporción de locales vacíos difieren entre el Área Central de la ciudad de Rosario y los Centros Comerciales (Cuadro 4). En el primero, la tasa alcanza al 13,4% de los locales mientras que en los segundos asciende al 10,5%. Esta diferencia puede deberse a que durante el ASPO se fortalecieron los negocios o locales de cercanía a los hogares más próximos a los Centros Comerciales. También el contexto profundizó algunos cambios en los hábitos de compra de la población que venían dándose hasta el momento, como por ejemplo la adquisición de productos vía plataformas digitales, haciendo que la necesidad de contar con un local comercial con vidriera fuese menos necesario.

² Aquí se encuentran actividades tales como Intermediación financiera y servicios de seguros, Salud, Actividades administrativas y servicios de apoyo, Servicios de transporte y almacenamiento, Servicios de alojamiento y servicios de comida, Servicios artísticos, culturales, deportivos y de esparcimiento, Servicios profesionales, científicos y técnicos, Servicios de asociaciones y servicios personales, Servicios inmobiliarios, etc.

Informe Locales comerciales 6/11

Cuadro 4

Distribución de los locales comerciales según grandes áreas y estado de ocupación. Diciembre 2020.

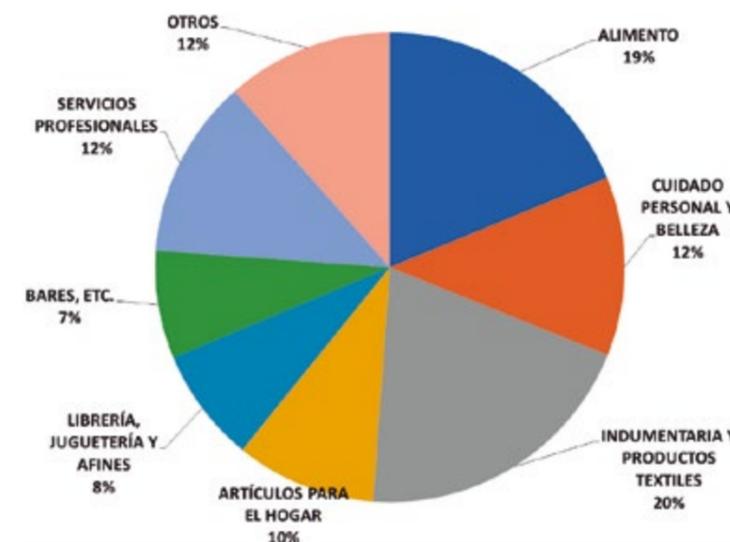
Grandes Áreas	Vacíos	Ocupados	Total
Centros Comerciales	175	1.498	1.673
	10,5%	89,5%	100,0%
Área Central	970	6.263	7.233
	13,4%	86,6%	100,0%
Total	1.145	7.761	8.906
	12,9%	87,1%	100,0%

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UR Dic/20.

En cuanto a los ocupados, la actividad que mayor cantidad de locales ocupa en la ciudad es la de Indumentaria y productos textiles con el 20%, seguido por Alimento con el 19% (Gráfico 2). Le siguen con proporciones que rondan el 12% los locales dedicados al Cuidado personal y belleza y los que brindan Servicios profesionales.

Gráfico 2

Distribución de los locales ocupados según actividad. Total ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UR Dic/20.

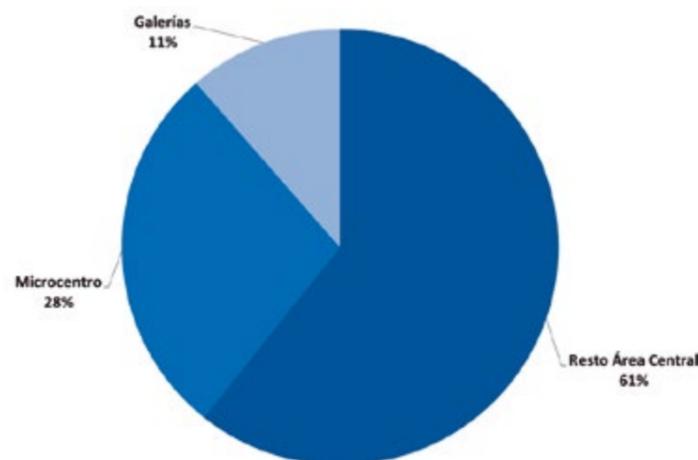
2.2 Área Central

En el área central de la ciudad de Rosario se relevaron, tal como se mencionó anteriormente, un total de 7.233 locales comerciales. El Gráfico 3 muestra la distribución de dichos locales comerciales en las distintas zonas en que fue dividido el área. Tal como se observa, el 28% de los locales comerciales se encuentran en el Microcentro, el 11% en las Galerías y el 61% en el Resto del Área Central.

Informe Locales comerciales 7/11

Gráfico 3

Distribución de los locales comerciales (ocupados y vacíos) en el centro de la ciudad.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UR Dic/20.

En cuanto al nivel de ocupación, se había manifestado que el 86,6% de los locales comerciales del Área Central se encuentran en actividad mientras que el 13,4% restante están vacíos o desocupados. Si se consideran las áreas que comprende esta zona, se encuentra que en las Galerías la proporción de locales vacíos es aún mayor, situándose en el 22,3% (cuadro 5). También en el Microcentro la tasa de vacancia es superior al promedio del Área Central, alcanzado al 16,9% de los locales comerciales. No obstante, en el Resto del Área Central el valor asciende a 10,1% situándose por debajo del promedio del Área Central así como de toda la ciudad y de los Centros Comerciales (gráfico 4). Estos valores pueden explicarse por lo mencionado anteriormente, el ASPO llevó a la gente a comprar bienes y servicios en los negocios de cercanía por lo que el Microcentro y Galerías se vieron muy perjudicadas, al tiempo que el Resto del Área Central se vio favorecida dado que allí la proporción de habitantes es mayor (como se verá más adelante la mayor proporción de locales se dedican al estipendio de comida).

Cuadro 5

Distribución de los locales comerciales en las distintas áreas de la ciudad y según estado de ocupación del local. Diciembre 2020.

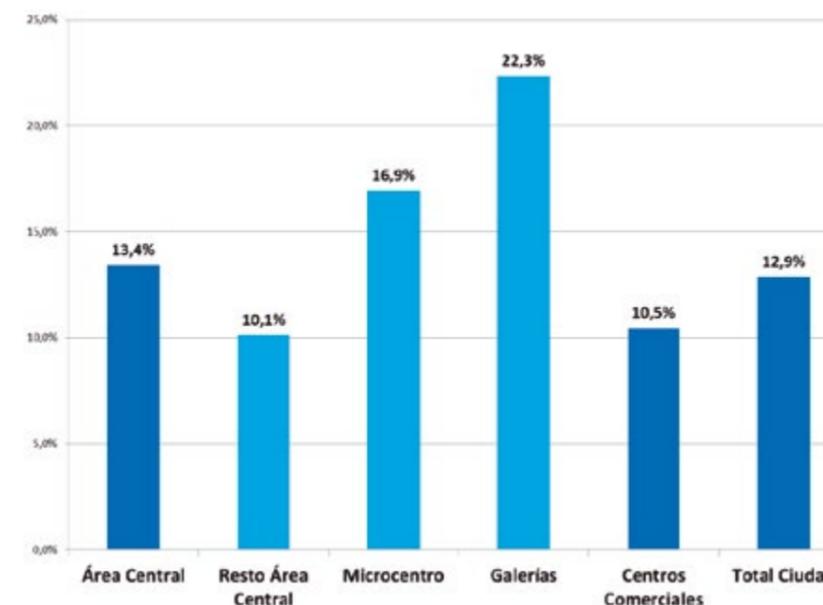
Áreas	Vacíos	Ocupados	Total
Centros Comerciales	175	1498	1673
	10,5%	89,5%	100,0%
Área Central	970	6263	7233
	13,4%	86,6%	100,0%
Microcentro	341	1672	2013
	16,9%	83,1%	100,0%
Galerías	185	643	828
	22,3%	77,7%	100,0%
Resto Área Central	444	3948	4392
	10,1%	89,9%	100,0%
Total	1145	7761	8906
	12,9%	87,1%	100,0%

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UR Dic/20.

Informe Locales comerciales 8/11

Gráfico 4

Proporción de locales vacíos según distintas áreas de la ciudad. Diciembre 2020.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UR Dic/20.

La proporción de locales vacíos se condice con lo observado en las cuentas activas de locales del Derecho de Registro e Inspección (DRel) de la Municipalidad de Rosario en algunas calles. Tal como puede observarse en el gráfico 5, la cantidad de cuentas activas en las Galerías del Centro de la ciudad se redujo un 12,7% entre noviembre de 2019 e igual período de 2020. Le siguen las caídas registradas en las calles Santa Fe, Peatonal Córdoba, Oroño y San Luis con valores de 6,5%, 5,9%, 5,9% y 5,7%, respectivamente. La calle Corrientes fue la que mostró una contracción menor al resto: 3,7% entre el período analizado.

Gráfico 5

Variación porcentual de cuentas activas del DRel en algunas calles. Nov-2019 vs Nov-2020.

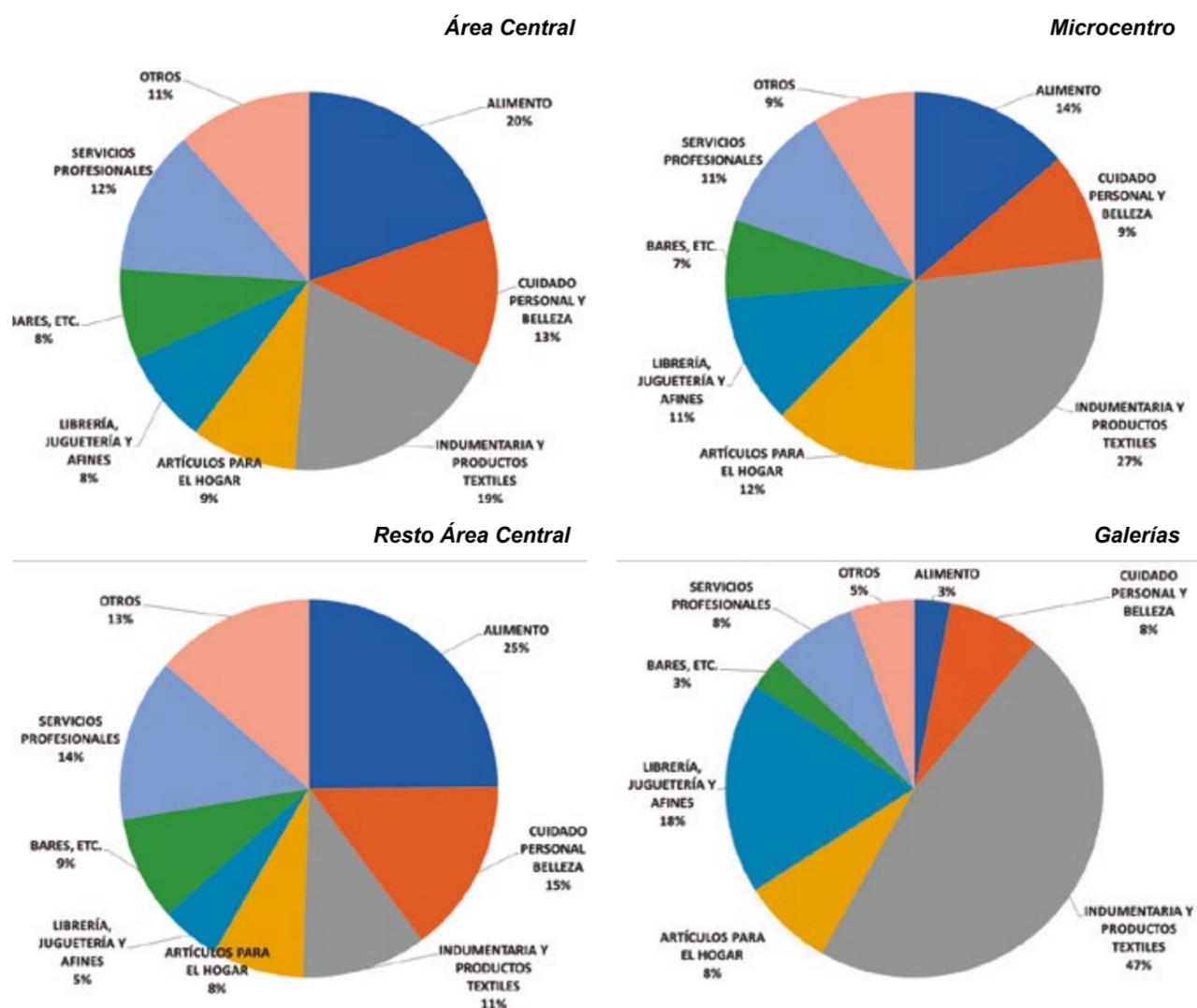


Fuente: elaboración propia en base al Centro de Información Económica, Municipalidad de Rosario.

Informe Locales comerciales 9/11

El barrido territorial permitió saber que hay unos 6.263 locales en actividad en el Área Central de la ciudad de Rosario así como las actividades que se llevan a cabo en los mismos. El gráfico 6, muestra que en toda el Área Central la mayor cantidad de locales pertenecen a los rubros de Alimentos e Indumentaria y productos textiles con proporciones de 20% y 19%, respectivamente. Si se considera exclusivamente el Microcentro, la mayor cantidad de locales se corresponden al rubro de Indumentaria y productos textiles con una participación del 27%. El mismo rubro tiene aún mayor relevancia en las Galerías donde la proporción alcanza al 47% de los locales. En el caso del Resto del Área Central, la mayor cantidad de locales se corresponde al rubro de Alimentos con un 25% de éstos.

Gráfico 6
Distribución de los locales ocupados según actividad y distintas áreas de la ciudad. Diciembre 2020.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UR Dic/20.

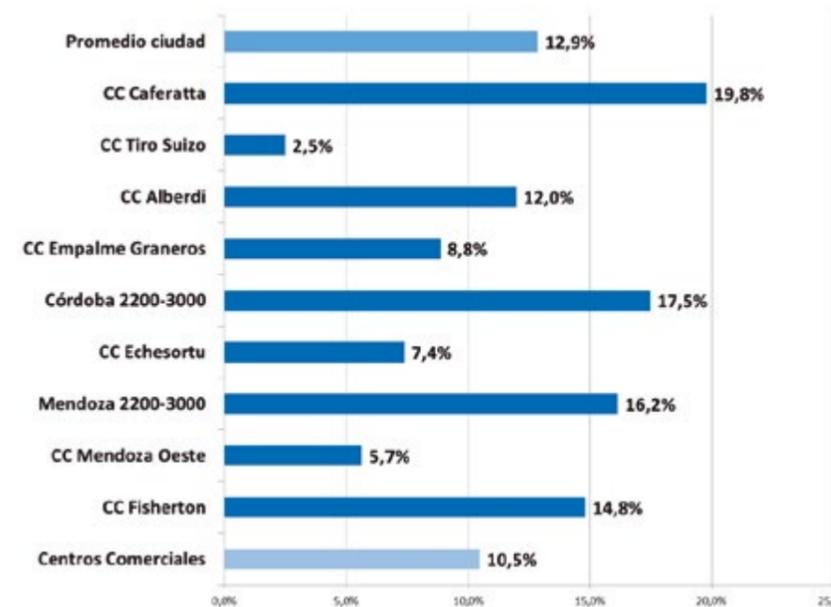
Informe Locales comerciales 10/11

2.3 Centros Comerciales de la Ciudad

Los Centros Comerciales comprenden a calles de la ciudad que por su relevancia comercial fueron incluidos en el barrido territorial³. Tal como se mencionara anteriormente, en estos Centros Comerciales se localiza el 19% de los locales comerciales relevados, lo que significa una cantidad de 1.673. El 89,5% de éstos se encuentran en actividad mientras que el 10,5% restante en la condición de vacío. La tasa de desocupación de los locales está por debajo de la media de la ciudad (12,9%) y del Área Central (13,4%), hecho que puede explicarse por el ASPO que conllevó a la gente a adquirir bienes más cerca de su hogar por lo que los Centros Comerciales se beneficiaron.

La proporción de locales desocupados o vacíos difiere entre los distintos Centros Comerciales (Gráfico 7). El de mayor proporción de vacíos es el Centro Comercial Caferatta donde la tasa alcanza a casi el 20% de los locales. Le siguen con tasas por encima de la media los dos Centros que abarcan las calles Córdoba y Mendoza entre las alturas del 2200 al 3000, con tasas del 17,5% y 16,2%, respectivamente. El CC Fisherton y el CC Alberdi también se encuentran por encima del promedio de los Centros Comerciales, aunque el segundo por debajo de la media de la Ciudad. El resto se encuentran con proporciones de locales vacíos o desocupados por debajo del promedio de los Centros, entre los que vale destacar a los Centros Comerciales de Mendoza Oeste y Tiro Suizo con tasas de vacancia del 5,7% y 2,5%, respectivamente.

Gráfico 7
Proporción de locales vacíos por Centro Comercial. Diciembre 2020.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UR Dic/20.

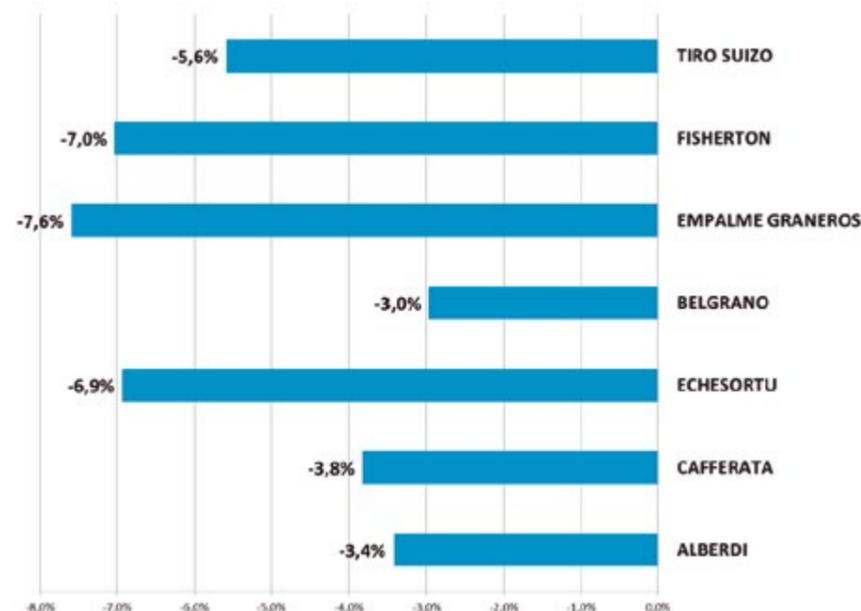
En forma complementaria, el Centro de Información Económica de la Municipalidad de Rosario nos permite analizar la variación de las cuentas activas del DRel en algunos de estos Centros. Tal como se observa en el gráfico 8, en la totalidad de los Centros Comerciales las cuentas se contrajeron. El que mayor caída registra es el Centro Comercial de Empalme Graneros con el 7,6%. Le sigue con guarismos que rondan el 7%, los Centros Comerciales de Fisherton y Echesortu.

³ En el cuadro 2 se encuentran las calles que cada uno comprende.

Informe Locales comerciales 11/11

Gráfico 8

Variación porcentual de cuentas activas aportantes al DRel en ciertos Centros Comerciales seleccionadas. Nov-2019 vs Nov-2020.



Fuente: elaboración propia en base al Centro de Información Económica, Municipalidad de Rosario.

El barrido territorial permitió conocer la distribución de los locales comerciales ocupados según actividad que realizan los distintos Centros Comerciales (Cuadro 6). Para el total de los Centros se observa que poco más del 20% de los locales se corresponde con el rubro de Indumentaria y productos textiles, seguido por Alimento con el 18,8%. El primer rubro se destaca también en los Centros Comerciales de Mendoza Oeste (38%), Echesortu (28,4%), Empalme Graneros (37,4%), Alberdi (24,6%) y Tiro Suizo (30,9%). La segunda actividad, si bien es relevante en todos los centros, se destaca en el CC Caferratta (19,8%). El Centro Comercial conformado por la calle Mendoza entre Av. Francia y Bv. Oroño, se destaca los locales comerciales ocupados con el rubro de Servicios profesionales (30,3%). El del Córdoba entre las mismas arterias, se destaca los locales comerciales dedicados al Cuidado personal y belleza (27,1%). En el caso del de Fisherton, se observa una mayor participación de locales clasificados como "Otros" (21,1%) seguido por proporciones no tan significativas en el resto, lo que lo convierte en uno de los Centros Comerciales más diversificados.

Cuadro 6

Distribución de los locales según actividad y por Centro Comercial

Centro Comercial	Actividad								Ocupados
	Alimento	Cuidado personal y belleza	Indumentaria y productos textiles	Artículos para el hogar	Librería, juguetería y afines	Bares, etc.	Servicios profesionales	Otros	
Fisherton	12,4%	8,1%	16,1%	5,6%	8,1%	12,4%	16,1%	21,1%	100,0%
Mendoza Oeste	15,3%	8,0%	38,0%	10,0%	6,7%	3,3%	8,0%	10,7%	100,0%
Mendoza 2200-3000	19,3%	11,9%	5,5%	16,5%	1,8%	4,6%	30,3%	10,1%	100,0%
Echesortu	15,4%	13,9%	28,4%	15,4%	6,5%	4,5%	10,9%	5,0%	100,0%
Córdoba 2200-3000	10,6%	27,1%	4,7%	9,4%	4,7%	14,1%	18,8%	10,6%	100,0%
Empalme Graneros	17,5%	7,8%	37,4%	11,2%	9,7%	0,5%	5,3%	10,7%	100,0%
Alberdi	12,1%	9,6%	24,6%	13,2%	9,2%	6,6%	10,3%	14,3%	100,0%
Tiro Suizo	16,3%	7,3%	30,9%	15,0%	5,2%	6,9%	9,4%	9,0%	100,0%
Caferatta	19,8%	12,3%	17,3%	11,1%	14,8%	4,9%	8,6%	11,1%	100,0%
Centros Comerciales	18,8%	12,3%	20,1%	9,7%	7,9%	7,4%	12,3%	11,5%	100,0%

Informe Locales Comerciales por Delegación

Báscolo, P.; Lapelle, H.; Informe Locales Comerciales Por Delegaciones, Diciembre 2020: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, enero 2021.

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas

Lic. Paula Báscolo

Dr. Hernán C. Lapelle

Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

C.I. Alejandro Bassini

C.I. Andrea Rinesi

C.I. Roberto Fucci

Coordinadores del Relevamiento COCIR

C.I. Alejandro Bassini

C.I. Andrea Rinesi

C.I. María José Argañaraz

C.I. Roberto Fucci

C.I. Luciano Portalesi

Colaboradores Relevamiento COCIR

C.I. Adrián Bosch, Alejandro Juri, Ana Paula Sinturion, Anabel Acosta Sosa, Andrea Gustafsson, Andrea Rinesi, Andrés Gariboldi, Andrés Lorefice, Belén Brunet, Belén Rivero, Betiana Lladós, Bruno Centarti, Carina Guillen, Carla Garzón, Carlos Francisco Rubio, Carlos Torresan, Cecilia Lavagetti, César Fernández Cívico, Cintia Comini, Claudia Basualdo, Claudia Vignati, Cristina Benítez, Cristina Dallavalle, Daniel Monzón, David Thau, Débora Fernández, Débora Magnani, Diana Bunino, Diego Ferreyra, Eduardo Di Nardo, Elba San Juan, Eleonora Rhó, Federico Momblack, Florencia Borgonovo, Gabriel Armas, Gabriela Ameriso, Gabriela Ortiz De Urbina, Gabriela Pérez, Graciela Sterpone, Griselda Samudio, Hernán Trobliani, Herrera Emiliana, Ignacio Carasso, Iván Vrancich, Jorge Micciche, Jovanna Musso, Julieta Juárez, Julio Lurati, Liliana Tomada, Lore Dellaia, Lucas Barraso, Lucia Giménez, Luciana Flamenco, Luciano Portalesi, Ma. Belen Radovani, Mabel Gardiol, Mabel Marrone, Magdalena Molinas, Marcela López, Marcelo Gustafsson, Marcos Marzolini, Maira Lambertucci, María Bourdieu, Ma. Belen Radovani, Ma. de las Mercedes Odetti, Ma. José Zanoni, María José Martínez, Ma. Liliana Soreira, Mariano Lago, Mariela Carrasco, Marta Brett, Marta Gangemi, Matías Domínguez, Mauro Kuzmicich, Melisa Ramirez, Milagros Ciaramella Bellati, Natacha Roldan, Natalia Martino, Natalia Nocera, Natanel Longone, Nicolás García, Oscar Pascuali, Pablo Alegri, Paola Ferrari, Paola Turello, Patricia Santa Cruz, Ramiro Cravero, Ramiro Perez, Raúl Ciapponi, Ricardo Canut, Roberto Castiglioni, Roberto Fucci, Rocío Dri, Rocio Larrondo, Rubén Pistrini, Rubén Valerio, Sabrina Montenegro, Santiago Mirabet, Sebastián Piemonte, Sergio Coria, Sergio Racca, Silvana Torres, Silvia Abrego, Silvia Manarin, Soledad Alfonso, Susana Flores, Tatiana Grimberg, Verónica Uarde, Virginia Silveira y Walter Alonso

Informe Locales Comerciales por Delegación

Índice

Introducción	2/9
1. Metodología	2/9
2. Principales resultados	6/9

Informe Locales Comerciales por Delegación 2

Introducción

El presente informe presenta los resultados obtenidos del barrido territorial llevado a cabo en las localidades cabeceras de delegaciones de la Segunda Circunscripción de la provincia de Santa Fe tendiente a estimar la cantidad de locales comerciales en actividad y vacíos (o desocupados) existentes en cada una de las ciudades, a saber: Cañada de Gómez, Casilda, Rosario, San Lorenzo, Venado Tuerto y Villa Constitución.

La puesta a punto del trabajo de campo 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 el trabajo de campo colaboraron alrededor de 100 Corredores Inmobiliarios convocados por el COCIR para relevar locales comerciales en las ciudades de Cañada de Gómez, Casilda, Rosario, San Lorenzo, Venado Tuerto y Villa Constitución.

El relevamiento fue realizado durante la primera quincena de diciembre de 2020, por lo tanto los resultados que aquí se analizan se corresponden con dicha fecha.

El presente informe se divide en las siguientes secciones. La primera presenta la metodología de trabajo. La segunda sección expone los principales resultados del estudio desagregados por localidad. Luego en el anexo se presenta la clasificación de actividades y el material de campo utilizado durante el barrido territorial.

1. Metodología

Para lograr el objetivo propuesto se realizó un barrido territorial relevando la cantidad de locales comerciales con actividad y vacíos (o desocupados), considerando sólo aquellos que poseen vidriera al exterior. En el caso de las Galerías comerciales, sólo se tuvieron en cuenta la planta baja de las mismas. De este modo, se excluyeron las actividades comerciales llevadas a cabo en lugares sin vidriera al exterior y, en los distintos niveles de una Galería que no fuese planta baja.

El barrido territorial fue llevado a cabo por corredores inmobiliarios del COCIR en las localidades cabeceras de delegaciones de la Segunda Circunscripción de la provincia de Santa Fe: Cañada de Gómez, Casilda, Rosario, San Lorenzo, Venado Tuerto y Villa Constitución. Para el operativo de campo colaboraron más de 100 corredores, los cuales previamente recibieron capacitación por parte del IIE sobre la modalidad del barrido, las planillas a completar, entre otros temas. A los fines de contar con información homogénea en el tiempo, el operativo de barrido se llevó a cabo durante la primera quincena de diciembre de 2020.

Además de detectar los locales vacantes y con actividad, se procedió a clasificar por grandes rubros a estos últimos categorizados en¹: 1. *Alimento*, 2. *Cuidado personal y belleza*, 3. *Indumentaria y productos textiles*, 4. *Artículos para el hogar*, 5. *Librería, Juguetería y Afines*, 6. *Bares, etc.*, 7. *Servicios profesiones* y 8. *Otros*.

La cobertura geográfica del barrido territorial se definió en función de las características propias de cada ciudad de manera de incluir los Centros Comerciales de mayor relevancia local, quedando delimitadas las zonas de la siguiente manera

¹ En el anexo se detallan las actividades.

Informe Locales Comerciales por Delegación 3

Mapa 1. Cañada de Gómez

Cañada de Gómez: Área delimitada por la zona sombreada en el Mapa 1, comprendida entre las calles Lavalle, Ocampo, San Martín y España, abarcando un total de 6 manzanas.

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 1 con información georreferenciada: <https://goo.gl/maps/Z4W7MphhmjbHsj49>

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.

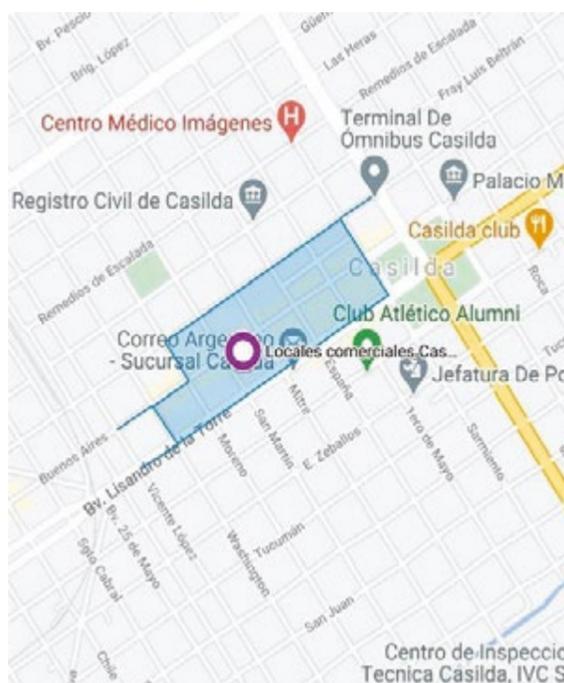


Mapa 2. Casilda

Casilda: Área delimitada por la zona sombreada en el Mapa 2, comprendida entre las calles Bv. Lisandro de la Torre (ambas veredas), Vicente López, Buenos Aires (ambas veredas), Moreno (ambas veredas), Hip. Yrigoyen (ambas veredas) y Sarmiento (ambas veredas), abarcando un total de 11 manzanas.

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 2 con información georreferenciada: <https://goo.gl/maps/3SzdHTvnfXcWqH2a6>

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.



Informe Locales Comerciales por Delegación 4/9

Mapa 3. Rosario

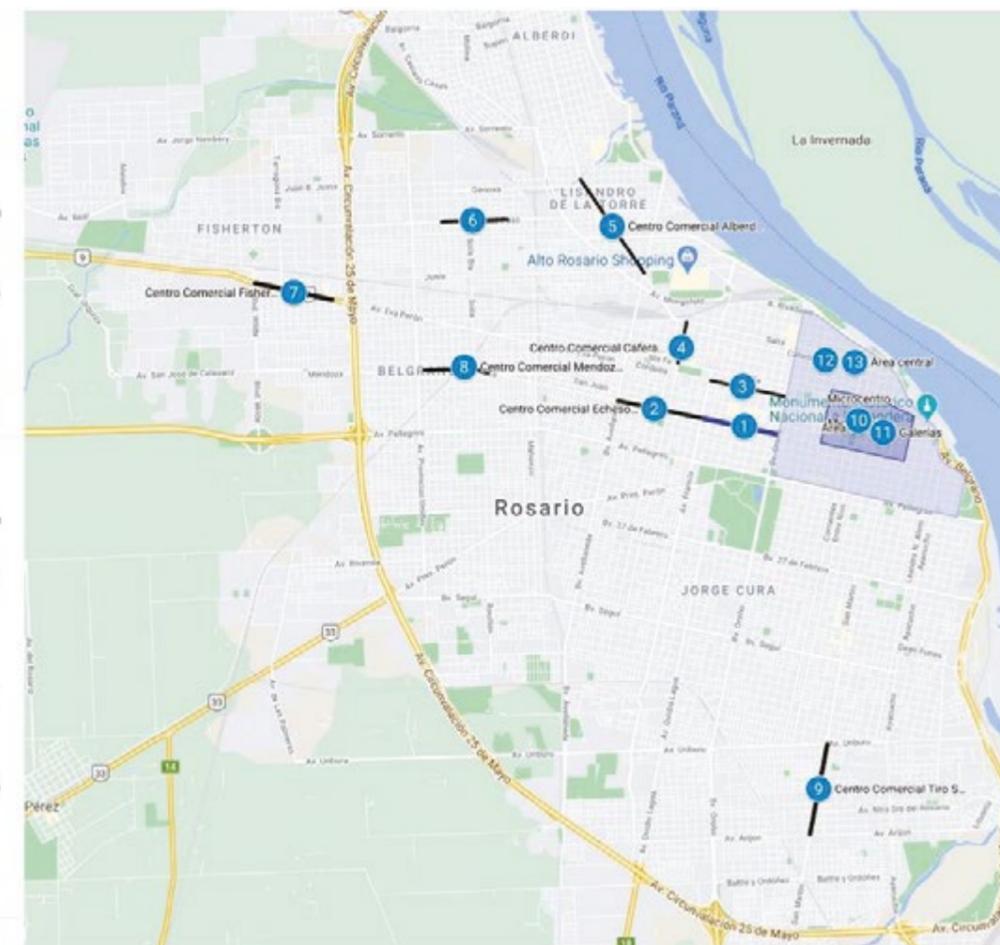
Áreas relevadas

- Microcentro
- Área Central
- Centro Comercial Fisherton
- Centro Comercial Mendoza Oeste
- Centro Comercial Echesortu
- Mendoza 2200-3000
- Córdoba 2200-3000
- Centro Comercial Tiro Suizo
- Centro Comercial Empalme Graneros
- Centro Comercial Alberdi
- Centro Comercial Caferatta

Locales Comerciales

- 1 Mendoza 2200-3000
- 2 Centro Comercial Echesortu
- 3 Córdoba 2200-3000
- 4 Centro Comercial Caferatta
- 5 Centro Comercial Alberdi
- 6 Centro Comercial Empalme Graneros
- 7 Centro Comercial Fisherton
- 8 Centro Comercial Mendoza Oeste
- 9 Centro Comercial Tiro Suizo
- 10 Microcentro
- 11 Galerías
- 12 Resto área central
- 13 Área central

Locales comerciales a diciembre de 2020



Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.

Rosario: El barrio territorial abarcó dos zonas, por un lado el Área Central de la ciudad de Rosario y, por otro, a nueve Centros Comerciales. La primera está comprendida entre Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río Paraná (290 manzanas), mientras que los Centros Comerciales incluyen calles que por su relevancia comercial fueron incluidos en el barrio abarcando más de 80 cuadras (Mapa 3).

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 3 con información georreferenciada: <https://goo.gl/maps/WZBxSjr1KZEQ65Y5A>

Informe Locales Comerciales por Delegación 5/9

Mapa 4. San Lorenzo

San Lorenzo: Área determinada por las calles remarcadas en el Mapa 4, comprende ambas veredas de:

- Av. San Martín desde San Luis a Falucho.
- Av. Dorrego desde Moreno a J. Ingenieros
- Artigas 600
- Belgrano 600
- Urquiza 600
- Ricchieri 600
- Dr. Ghio 600
- Rivadavia 600

Abarca un total de 38 cuadras relevadas.

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 4 con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/VXGhnMrJ8EHsJuHL6>

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.



Mapa 5. Venado Tuerto

Venado Tuerto: Área determinada por las calles remarcadas en el Mapa 5, comprende:

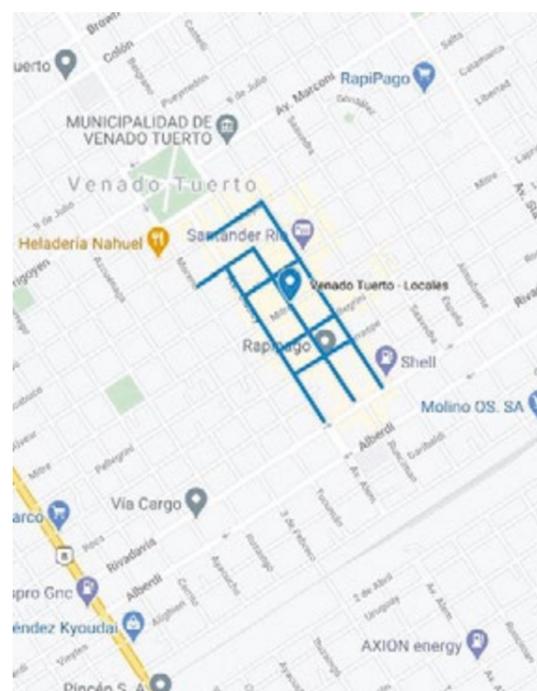
- San Martín 100 al 700
- Belgrano 100 al 600
- Av. Casey 100 al 600
- Alvear 700 al 800
- Chacabuco 800 al 900
- Iturraspe 700 al 800
- Maipú 700 al 800
- Pellegrini 700 al 800

Abarca un total de 28 cuadras relevadas.

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 5 con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/x2CVnbU4md4dGeV47>

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.



Informe Locales Comerciales por Delegación 6/9

Mapa 5. Villa Constitución

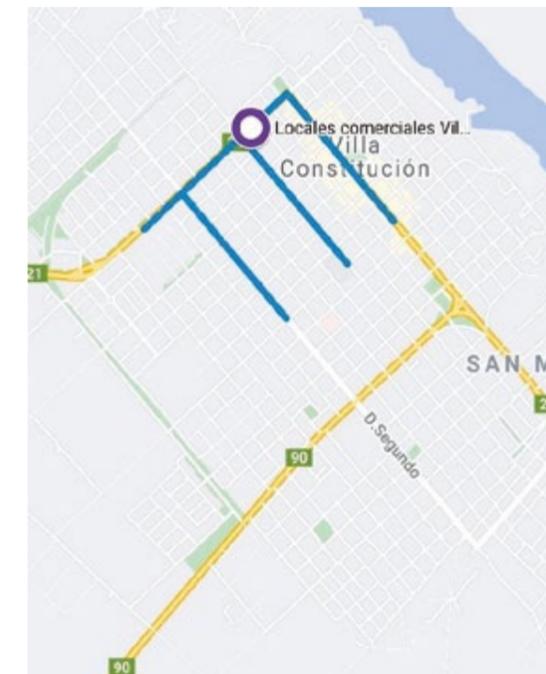
Villa Constitución: Área determinada por las calles remarcadas en el Mapa 5, comprende:

- 14 de Febrero del 400 al 1000
- San Martín del 700 al 1400
- Dorrego del 700 al 1400
- D. Segundo del 700 al 1400

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 5 con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/7S5Hi7fpyhbiMH19>

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.



2. Principales Resultados

En las seis cabeceras de delegaciones se relevaron un total de 10.556 locales comerciales con vidrieras al exterior en las zonas delimitadas, de los cuáles 9.255 presentan actividad (87,7%) y 1.301 (12,3%) se encontraban vacíos en diciembre de 2020, distribuidos por localidad según se presenta en el cuadro 1.

Cuadro 1

Cantidad de locales comerciales por delegación.

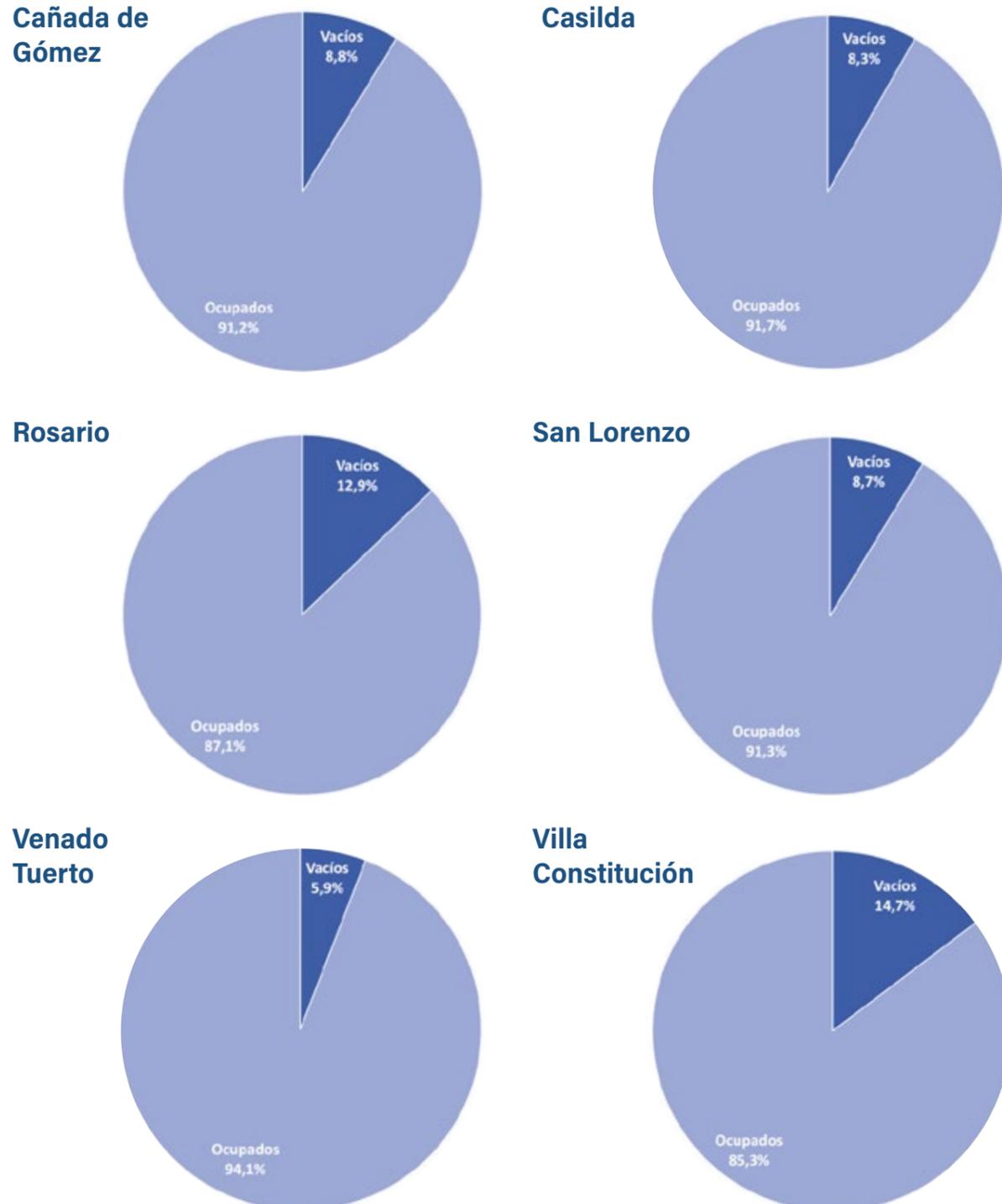
Localidad	Vacíos	Ocupados	Total
Cañada de Gómez	15	156	171
Casilda	26	289	315
Rosario	1.145	7.761	8.906
San Lorenzo	47	491	538
Venado Tuerto	16	256	272
Villa Constitución	52	302	354
Total	1.301	9.255	10.556

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.

Informe Locales Comerciales por Delegación 7/9

Sin embargo, la situación no es homogénea entre las localidades. Venado Tuerto registra los valores más bajos de locales vacíos (5,9%), seguido por Casilda (8,3%), San Lorenzo (8,7%) y Cañada de Gómez (8,8%). Por otro lado, Villa Constitución registra una alta tasa de vacancia, con el 14,7% de los locales relevados vacíos y en la localidad de Rosario dicho valor alcanza al 12,9%. En el gráfico 1 se presentan los valores de ocupación y vacancia por localidad.

Gráfico 1. Locales ocupados y vacíos por delegación. En porcentaje



Informe Locales Comerciales por Delegación 8/9

En cuanto a los locales ocupados, la actividad con mayor cantidad de locales relevados es la de Indumentaria y productos textiles representando el 21,3% del total, seguido por Alimento con el 18%. Le siguen Servicios profesionales, Otros y Cuidado personal y belleza representando cada uno de ellos valores cercanos al 12% (Cuadro 2).

Cuadro 2
Cantidad de Locales Comerciales Ocupados según Actividad por Delegación

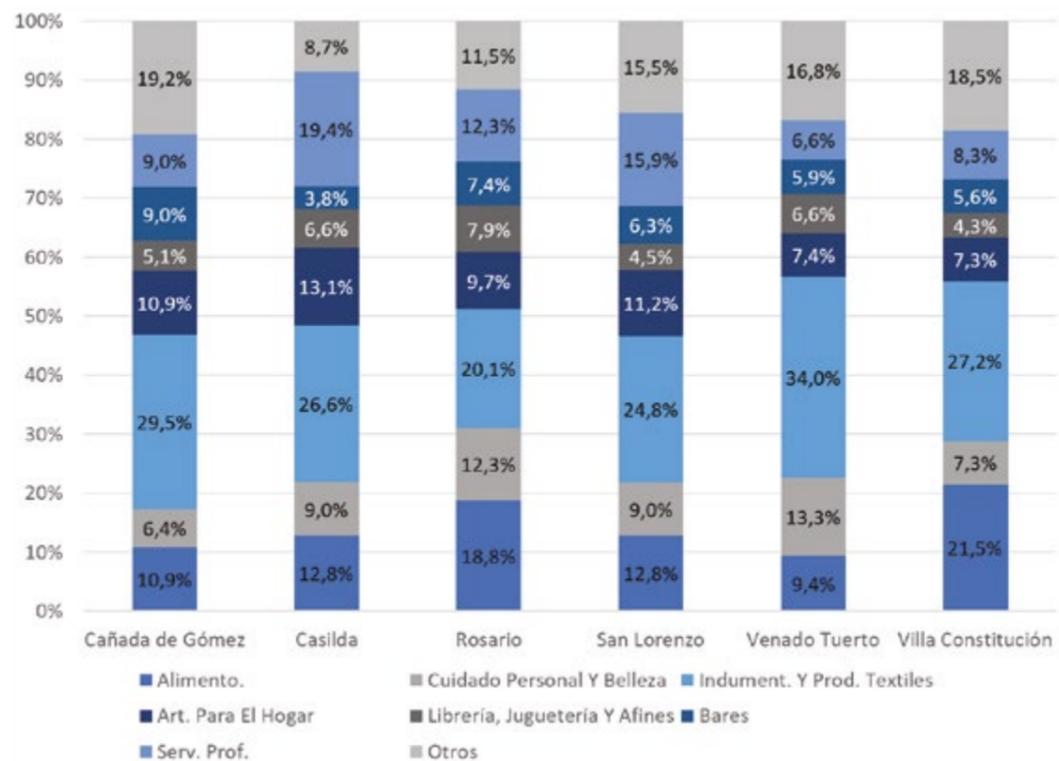
Localidad	Alimen- To.	Cuidado Personal Y Belleza	Indument. Y Prod. Textiles	Art. Para El Hogar	Librería, Juguetería Y Afines	Bares, Etc	Serv. Prof.	Otros	Total
Cañada de Gómez	17	10	46	17	8	14	14	30	156
Casilda	37	26	77	38	19	11	56	25	289
Rosario	1.459	954	1.557	750	614	575	958	894	7.761
San Lorenzo	63	44	122	55	22	31	78	76	491
Venado Tuerto	24	34	87	19	17	15	17	43	256
Villa Constitución	65	22	82	22	13	17	25	56	302
Total	1.665	1.090	1.971	901	693	663	1.148	1.124	9.255

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.

Luego es posible determinar qué actividades tienen mayor peso en las distintas localidades (Gráfico 2). Si bien Indumentaria y productos textiles es el rubro predominante en todas las ciudades, su participación mayor la tiene en Venado Tuerto (34%), Cañada de Gómez (29,5%), Villa Constitución (27,2%) y Casilda (26,6%). En la segunda categoría más representativa, se observan diferencias entre las localidades. Así mientras que en Cañada de Gómez el rubro Otros es el segundo en relevancia (19,2%), en Casilda y en San Lorenzo es la categoría Servicios profesionales con el 19,4% y el 15,9% respectivamente, y en Rosario y Villa Constitución es Alimento con el 18,8% y el 21,5% respectivamente.

Informe Locales Comerciales por Delegación 9/9

Gráfico 2
Cantidad de Locales Comerciales Ocupados según Actividad por Delegación



Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.



COCIR

COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO

ANEXOS



Universidad
Nacional
de Rosario

DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS **COCIR**



CoFeCI

ANEXO AGOSTO CUESTIONARIO

Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

Estimada/o matriculada/o, como ya es habitual realizamos la encuesta sobre el sector correspondiente al mes de AGOSTO. 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 Agosto 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 Agosto 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 Agosto 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 Agosto 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron(%)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

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

Total (%)

Parcial (%)

No Pagaron (%)



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

Viviendas (casas/departamentos)

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

* 10. Durante el mes de **agosto**, ¿logro realizar alguna operación de **Alquiler** (ya sea de Viviendas o Inmueble Comercial)?

- SI
- NO



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

* 11. Durante el mes de **AGOSTO**, ¿logró concretar **menos/igual/más** cantidad de operaciones de alquileres **respecto al mes pasado**?

	Menos	Igual	Más
Viviendas (casas/departamentos)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

* 12. ¿A qué delegación pertenece?

- Centro (Rosario)
- Noroeste (Cañada de Gómez)
- Norte (San Lorenzo)
- Oeste (Casilda)
- Sur (Villa Constitución)
- Suroeste (Venado Tuerto)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

* 13. Durante el mes de **AGOSTO**, ¿logro realizar alguna operación de venta (ya sea de Viviendas o Inmuebles Comerciales)?

- SI
- NO
- NO ME ENCARGO DE VENTAS



Encuesta COCIR-IIE-UNR Agosto 2020

* 14. Durante el mes de **AGOSTO**, ¿logró concretar **menos/igual/más** operaciones de **ventas respecto al mes pasado**?

	Menos	Igual	Más
Viviendas (casas/departamentos)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Comerciales (locales comerciales, oficinas, galpones, depósitos, establecimientos industriales, etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



2020

ANEXO SEPTIEMBRE INFORME ESPECIAL

ANEXO: Datos Casos Testigos

Cuadro A1 - Valor Alquiler

Casos	Período			
	09/2017	09/2018	09/2019	09/2020
Departamento 1 Dormitorio – 40 m²				
Pte. Roca 300	\$5.200	\$6.500	\$8.125	\$14.556
Dorrego 2000	\$4.700	\$5.900	\$7.500	\$9.000
Entre Ríos 2100	\$4.600	\$6.000	\$7.800	\$9.438
Santiago 1200	\$6.000	\$7.700	\$8.500	\$10.335
Zevallos 1300	\$4.500	\$5.600	\$7.100	\$11.291
Balcarce 400	\$4.700	\$5.800	\$7.500	\$9.350
Valor promedio	\$4.950	\$6250	\$7755	\$10.661
Departamento 2 Dormitorio – 60 m²				
Rodríguez 900	\$ 8.450,0	\$ 10.000,0	\$ 12.000,0	\$ 14.676,4
3 de Febrero 1300	\$ 6.000,0	\$ 7.500,0	\$ 9.000,0	\$ 10.911,0
Pte. Roca 500	\$ 8.900,0	\$ 11.500,0	\$ 14.500,0	\$ 16.047,2
Cochabamba 500	\$ 6.600,0	\$ 8.100,0	\$ 10.375,0	\$ 8.839,3
Vera Mujica 500	\$ 4.800,0	\$ 6.000,0	\$ 7.800,0	\$ 9.200,0
España 1100	\$ 4.700,0	\$ 5.800,0	\$ 7.800,0	\$ 9.215,0
Valor promedio	\$ 6.575,0	\$ 8.150,0	\$ 10.245,8	\$ 11.481,1

Cuadro A2 - Valor API

Casos	Período			
	09/2017	09/2018	09/2019	09/2020
Departamento 1 Dormitorio – 40 m²				
Pte. Roca 300	\$ 386,00	\$ 447,00	\$ 707,00	\$ 823,00
Dorrego 2000	\$ 87,00	\$ 100,00	\$ 158,00	\$ 184,00
Entre Ríos 2100	\$ 85,00	\$ 96,00	\$ 153,00	\$ 177,00
Santiago 1200	\$ 97,00	\$ 126,00	\$ 175,00	\$ 203,00
Zevallos 1300	\$ 95,00	\$ 108,00	\$ 165,00	\$ 193,00
Balcarce 400	\$ 56,00	\$ 64,00	\$ 102,00	\$ 119,00
Valor promedio	\$ 134,33	\$ 156,83	\$ 243,33	\$ 283,17
Departamento 2 Dormitorio – 60 m²				
Rodríguez 900	\$ 281,00	\$ 326,00	\$ 516,00	\$ 600,00
3 de Febrero 1300	\$ 144,00	\$ 165,00	\$ 251,00	\$ 293,00
Pte. Roca 500	\$ 385,00	\$ 385,00	\$ 583,00	\$ 755,00
Cochabamba 500	\$ 337,00	\$ 390,00	\$ 617,00	\$ 797,00
Vera Mujica 500	\$ 139,00	\$ 158,00	\$ 250,00	\$ 292,00
España 1100	\$ 119,00	\$ 135,00	\$ 214,00	\$ 249,00
Valor promedio	\$ 234,17	\$ 259,83	\$ 405,17	\$ 497,67

Cuadro A3 - Valor Tasa General Impositiva (TGI)

Casos	Período			
	09/2017	09/2018	09/2019	09/2020
Departamento 1 Dormitorio – 40 m²				
Pte. Roca 300	\$ 221,94	\$ 283,93	\$ 403,65	\$ 620,80
Dorrego 2000	\$ 176,62	\$ 227,06	\$ 338,66	\$ 520,86
Entre Ríos 2100	\$ 176,61	\$ 227,05	\$ 339,45	\$ 524,11
Santiago 1200	\$ 183,51	\$ 236,18	\$ 332,68	\$ 511,65
Zevallos 1300	\$ 176,00	\$ 227,00	\$ 336,00	\$ 516,00
Balcarce 400	\$ 176,60	\$ 227,04	\$ 340,22	\$ 530,26
Valor promedio	\$ 185,21	\$ 238,04	\$ 348,44	\$ 537,28
Departamento 2 Dormitorio – 60 m²				
Rodríguez 900	\$ 267,47	\$ 344,24	\$ 470,46	\$ 723,57
3 de Febrero 1300	\$ 176,00	\$ 227,00	\$ 323,00	\$ 496,00
Pte. Roca 500	\$ 264,24	\$ 339,72	\$ 482,94	\$ 742,76
Cochabamba 500	\$ 267,46	\$ 337,87	\$ 480,33	\$ 738,75
Vera Mujica 500	\$ 176,61	\$ 227,05	\$ 331,08	\$ 509,19
España 1100	\$ 191,01	\$ 245,56	\$ 349,09	\$ 536,90
Valor promedio	\$ 223,80	\$ 286,91	\$ 406,15	\$ 624,53

Cuadro A4- Valor Servicio Aguas Santafesinas

Casos	Periodo			
	09/2017	09/2018	09/2019	09/2020
Departamento 1 Dormitorio – 40 m²				
Pte. Roca 300	\$ 625,62	\$ 845,41	\$ 1.082,10	\$ 1.082,09
Dorrego 2000	\$ 223,95	\$ 311,76	\$ 399,05	\$ 399,05
Entre Ríos 2100	\$ 199,85	\$ 306,04	\$ 391,68	\$ 391,68
Santiago 1200	\$ 230,10	\$ 329,90	\$ 409,85	\$ 422,24
Zevallos 1300	\$ 565,00	\$ 667,00	\$ 971,00	\$ 971,00
Balcarce 400	\$ 197,68	\$ 256,55	\$ 387,46	\$ 387,46
Valor promedio	\$ 340,37	\$ 452,78	\$ 606,86	\$ 608,92
Departamento 2 Dormitorio – 60 m²				
Rodríguez 900	\$ 477,2	\$ 657,5	\$ 841,6	\$ 841,6
3 de Febrero 1300	\$ 583,0	\$ 688,0	\$ 1.004,0	\$ 1.004,0
Pte. Roca 500	\$ 769,6	\$ 998,7	\$ 1.508,3	\$ 1.508,3
Cochabamba 500	\$ 402,9	\$ 616,9	\$ 789,6	\$ 789,7
Vera Mujica 500	\$ 449,9	\$ 626,4	\$ 801,8	\$ 801,7
España 1100	\$ 597,1	\$ 831,3	\$ 1.064,0	\$ 1.064,1
Valor promedio	\$ 546,6	\$ 736,5	\$ 1.001,6	\$ 1.001,6

Bibliografía

COCIR-IIE-UNR (2020) “Informe Encuesta Septiembre 2020”

COCIR-IIE-UNR (2020) “Informe Encuesta Agosto 2020”

Ghilardi MF, Lapelle H, López Asensio G. (2009). “La cadena de la construcción en Rosario: dinámica y perspectivas ante la crisis” XIV Reunión Anual de la Red Pymes Mercosur. 1 y 2 de Octubre de 2009, Santa Fe.

Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas (2016) “Informes de Cadenas de Valor Año 1, N° 24: Construcción”. Secretaría de Política Económica y Planificación del Desarrollo. ISSN 2525-0221.
https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/sspe_cadena_de_valor_construccion.pdf

Secretaría de Producción y Desarrollo Local (2013) “La industria de la construcción en la estructura productiva local”. Presentación de la Secretaria de Producción y Desarrollo Local Eleonora Scagliotti, realizada el 2 de octubre de 2013 en sede local de la Cámara Argentina de la Construcción.

ANEXO

OCTUBRE

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.

2020



ANEXO OCTUBRE 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?

- Sí
 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?

- Centro (Rosario) Oeste (Casilda)
 Noroeste (Cañada de Gómez) Sur (Villa Constitución)
 Norte (San Lorenzo) 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?

ANEXO NOVIEMBRE 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>	<i>28.935</i>	<i>1.942</i>	<i>2.155</i>
	<i>88%</i>	<i>6%</i>	<i>7%</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)	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>	<i>4.370</i>	<i>461</i>	<i>420</i>
	<i>83%</i>	<i>9%</i>	<i>8%</i>

Fuente: Encuesta COCIR-IIE-UNR.

2020



ANEXO NOVIEMBRE 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?

- Si
- No



Encuesta COCIR-IIE-UNR Noviembre 2020

* 2. ¿A qué delegación pertenece?

- Centro (Rosario)
- Noroeste (Cañada de Gómez)
- Norte (San Lorenzo)
- Oeste (Casilda)
- Sur (Villa Constitución)
- 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 (\$)



* 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

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.)



* 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.)

Encuesta COCIR-IIE-UNR Noviembre 2020

Encuesta COCIR-IIE-UNR Noviembre 2020

* 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)
- Noroeste (Cañada de Gómez)
- Norte (San Lorenzo)
- Oeste (Casilda)
- Sur (Villa Constitución)
- 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.)



Encuesta COCIR-IIE-UNR Noviembre 2020

* 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"/>

ANEXO

INFORME LOCALES COMERCIALES

ANEXOS

A. Clasificación de actividades

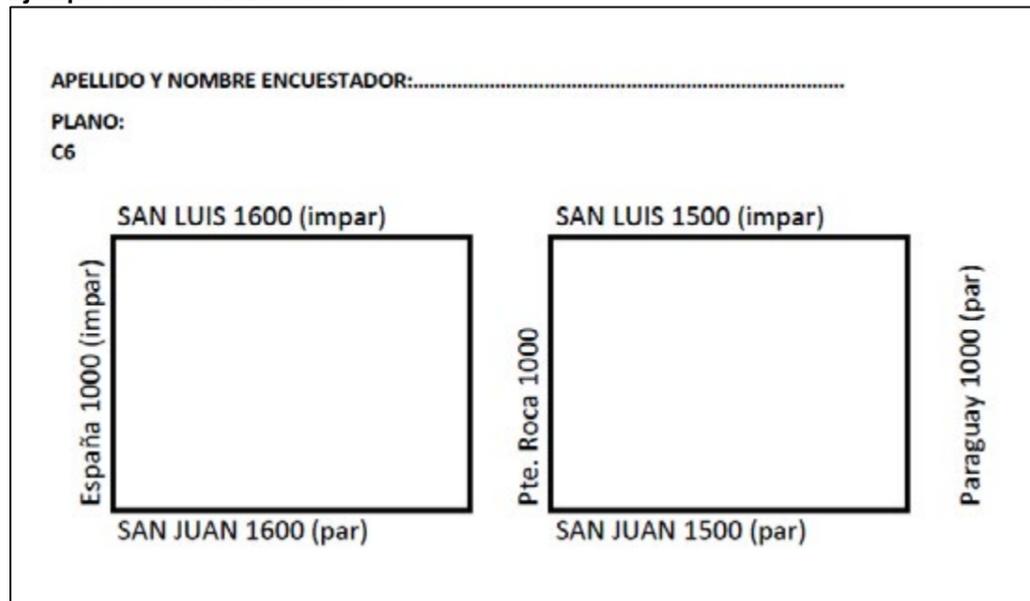
Los locales con actividad fueron clasificados en los rubros que se describen a continuación. Se trata de una lista no exhaustiva sino que es sólo de referencia.

1.	ALIMENTO
	En el rubro de alimento y bebidas se incluyen los siguientes locales comerciales: hipermercados, supermercados, minimercados, almacén, kioscos, polirubros, fiambrería, dietética, carnicería, verdulería, panadería, pescadería, golosinería, fábrica de pastas, vinerías, etc.
2.	CUIDADO PERSONAL Y BELLEZA
	Locales comerciales: ópticas, farmacia, perfumería, instrumental médico y odontológico, ortopedia, herboristería, peluquería, gimnasios, etc.
3.	INDUMENTARIA Y PRODUCTOS TEXTILES
	Mercerías, sederías, venta de lana, sábanas, toallas, colchas/acolchados, indumentaria (deportiva, para bebés, de cueros, todas), calzado, marroquinería, paraguas, etc.
4.	ARTÍCULOS PARA EL HOGAR
	Mueblerías, venta de colchones, artículos de iluminación, bazares, venta de electrodomésticos, instrumentos musicales, venta de telefonía, accesorios para celulares y accesorios electrónicos, ferreterías, vidriería, venta de aberturas, cerramientos, revestimiento de paredes y pisos, marmolerías, etc.
5.	LIBRERÍA, JUGUETERÍA Y AFINES
	Incluye la venta de libros, revistas, diario, papel, embalaje, artículos de librería, jugueterías, artículos de cotillón, relojerías joyería y fantasía, regalería, etc.
6.	BARES, ETC.
	Este rubro incluye todos los servicios de expendio de comidas y bebidas. Se incluyen: bares, restaurantes, heladerías, rotiserías, sandwicherías, etc.
7.	SERVICIOS PROFESIONALES
	Se incluyen estudios contables, jurídicos, escribanías, inmobiliarias, consultorios médicos y odontológicos, etc. que posean vidriera al exterior. También Bancos y servicios financieros (pago de servicios tales como Rapipagos, Sta. Fe Servicios, Pago fácil, etc.).
8.	OTROS
	Loterías y quinielas (sin pago de servicios), casas de fotografía, materiales y productos de limpieza, bicicleterías, venta de productos veterinarios, alimento de mascotas, plantas, ventas de artículos usados (muebles, etc.). Todo lo que incluya REPARACIÓN. Y todo lo vinculado al AUTOMÓVIL: ventas de autos y motos (concesionarias), el mantenimiento automotor (lavaderos, gomerías, cambio de aceite y filtros, tapizados, mecánicos, etc.) y venta de combustible.

B. Materiales utilizados durante el barrido territorial

Los corredores inmobiliarios que colaboraron con el barrido territorial contaron con una Hoja de ruta que describe el área que cada uno debía abarcar así como la Planilla que debió ir completando en durante el trabajo. A continuación se presentan ejemplos de ambos.

Ejemplo de HOJA DE RUTA:



ANEXO

INFORME LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIÓN

Planilla (recorte):

APELLIDO Y NOMBRE ENCUESTADOR:.....
 PLANO:
 FECHA RECOLECCIÓN DATOS:...../...../.....

N°	CALLE	ALTURA	Par/im par	VACIO	1	2	3	4	5	6	7	8
					Alimen to	Cuidado personal y belleza	Indumentaria productos textiles	Art. Para el hogar	Librería, juguetería y afines	Bares, etc	Ser. Prof.	Otro
1												
2												
3												
4												
5												

ANEXOS

A. Clasificación de actividades

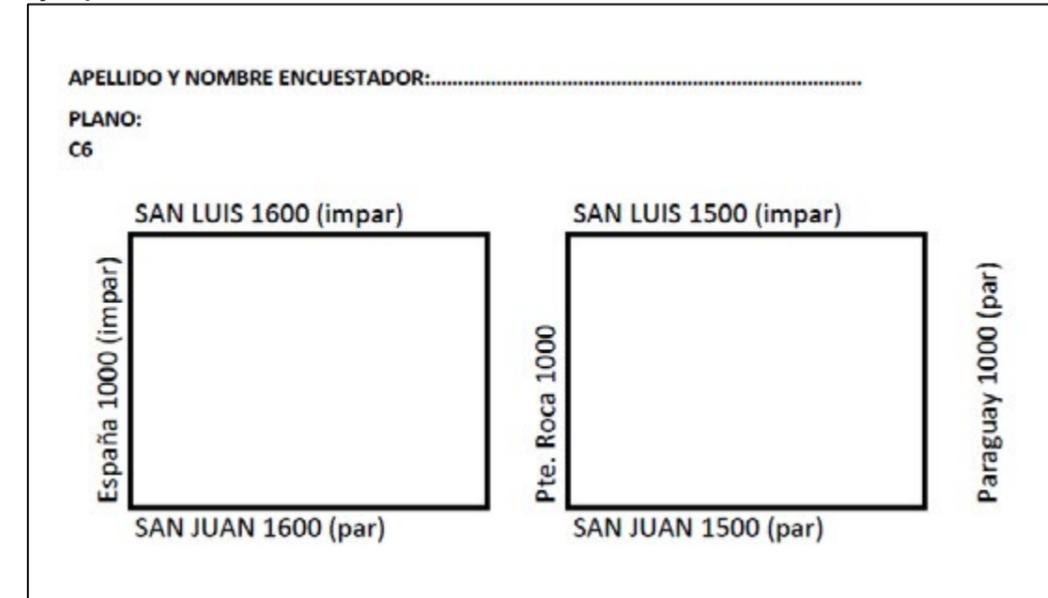
Los locales con actividad fueron clasificados en los rubros que se describen a continuación. Se trata de una lista no exhaustiva sino que es sólo de referencia.

1.	ALIMENTO
En el rubro de alimento y bebidas se incluyen los siguientes locales comerciales: hipermercados, supermercados, minimercados, almacén, kioscos, polirubros, fiambrería, dietética, carnicería, verdulería, panadería, pescadería, golosinería, fábrica de pastas, vinerías, etc.	
2.	CUIDADO PERSONAL Y BELLEZA
Locales comerciales: ópticas, farmacia, perfumería, instrumental médico y odontológico, ortopedia, herboristería, peluquería, gimnasios, etc.	
3.	INDUMENTARIA Y PRODUCTOS TEXTILES
Mercerías, sederías, venta de lana, sábanas, toallas, colchas/acolchados, indumentaria (deportiva, para bebés, de cueros, todas), calzado, marroquinería, paraguas, etc.	
4.	ARTÍCULOS PARA EL HOGAR
Mueblerías, venta de colchones, artículos de iluminación, bazares, venta de electrodomésticos, instrumentos musicales, venta de telefonía, accesorios para celulares y accesorios electrónicos, ferreterías, vidriería, venta de aberturas, cerramientos, revestimiento de paredes y pisos, marmolerías, etc.	
5.	LIBRERÍA, JUGUETERÍA Y AFINES
Incluye la venta de libros, revistas, diario, papel, embalaje, artículos de librería, jugueterías, artículos de algodón, relojerías joyería y fantasía, regalería, etc.	
6.	BARES, ETC.
Este rubro incluye todos los servicios de expendio de comidas y bebidas. Se incluyen: bares, restaurantes, heladerías, rotiserías, sandwicherías, etc.	
7.	SERVICIOS PROFESIONALES
Se incluyen estudios contables, jurídicos, escribanías, inmobiliarias, consultorios médicos y odontológicos, etc. que posean vidriera al exterior. También Bancos y servicios financieros (pago de servicios tales como Rapipagos, Sta. Fe Servicios, Pago fácil, etc.).	
8.	OTROS
Loterías y quinielas (sin pago de servicios), casas de fotografía, materiales y productos de limpieza, bicicleterías, venta de productos veterinarios, alimento de mascotas, plantas, ventas de artículos usados (muebles, etc.). Todo lo que incluya REPARACIÓN. Y todo lo vinculado al AUTOMÓVIL: ventas de autos y motos (concesionarias), el mantenimiento automotor (lavaderos, gomerías, cambio de aceite y filtros, tapizados, mecánicos, etc.) y venta de combustible.	

B. Materiales utilizados durante el barrido territorial

Los corredores inmobiliarios que colaboraron con el barrido territorial contaron con una Hoja de ruta que describe el área que cada uno debía abarcar así como la Planilla que debió ir completando en durante el trabajo. A continuación se presentan ejemplos de ambos.

Ejemplo de HOJA DE RUTA:



Planilla (recorte):

APELLIDO Y NOMBRE ENCUESTADOR:.....

PLANO:

FECHA RECOLECCIÓN DATOS:...../...../.....

N°	CALLE	ALTURA	Par/im par	VACIO	1	2	3	4	5	6	7	8
					Alimen to	Cuidado personal y belleza	Indumentaria productos textiles	Art. Para el hogar	Librería, juguetería y afines	Bares, etc	Ser. Prof.	Otro
1												
2												
3												
4												
5												



COCIR

COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO