

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 Rosario

 Agosto 2025





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 1.3% en agosto y acumula +11.5%

El precio medio de los departamentos en Rosario sube 1.3% en agosto y se ubica en USD 1.755 por m2, nivel similar al de jun'17. En 2025 el precio se acumula +11.5%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el cambio de tendencia (oct'23) acumula +19.4%.

El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un valor de 87 mil dólares. Un departamento de 2 dormitorios y 70 m2 alcanza los 135 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 3.2% en agosto y acumula +38.8% en 2025

El precio medio de alquiler de un departamento de 1 dormitorio se ubica en \$ 446.342 por mes, sube 3.2% en agosto. En 2025 el precio acumula +38.8%, muy por arriba de la inflación (19.2%), lo que implica un incremento real de 19.6%. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio de alquiler en el año.

Puerto Norte es el barrio con oferta más cara de alquiler, \$ 596.997. Gral. José de San Martín es el más económico, \$ 370.853.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 5.18% bruto anual

La relación alquiler/precio cae en agosto y se ubica en 5.18% anual. Se necesitan 19.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 31.7% menos que hace un año atrás.

Cinco Esquinas es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



Transformando datos en estadísticas confiables



📍 Objetivo

Brindar estadísticas claras, objetivas y confiables sobre el mercado inmobiliario.

📄 Fuente de datos

Todos los avisos de inmuebles publicados por anunciantes en Zonaprop.

📅 Periodicidad

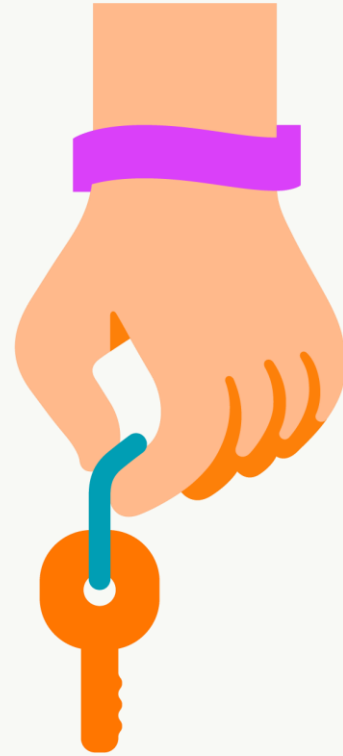
Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. Documento metodológico disponible en Zonaprop.

Precios de venta

Tendencias de precios en
el mercado



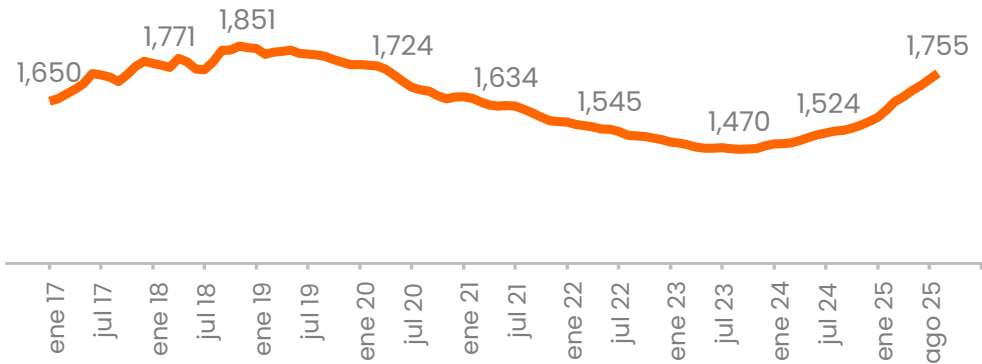
Unidad media: precio y superficie



El departamento medio de un dormitorio y 50 m² tiene un valor de 87 mil dólares.
Un departamento de 2 dormitorios y 70 m² alcanza los 135 mil dólares.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

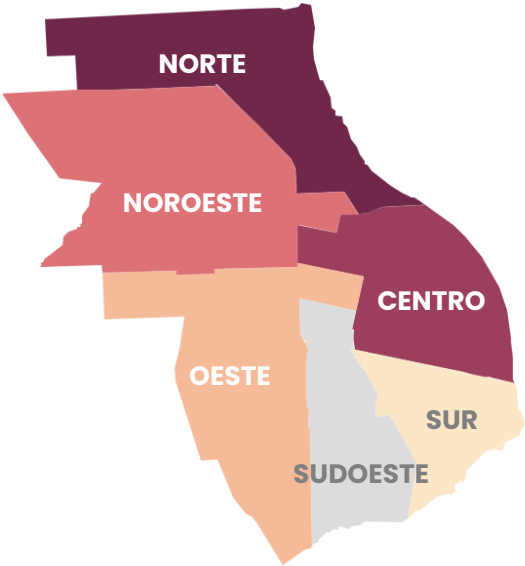
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	-2.5%	-0.8%	36.3%
ROSARIO INDEX	1.3%	11.5%	14.1%
CAC EN USD	-2.5%	-6.6%	25.7%

Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, BCRA, Ámbito Financiero

El precio medio de los departamentos en Rosario sube 1.3% en agosto y se ubica en USD 1.755 por m2, nivel similar al de jun'17. En 2025 el precio se acumula +11.5%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el cambio de tendencia (oct'23) acumula +19.4%.

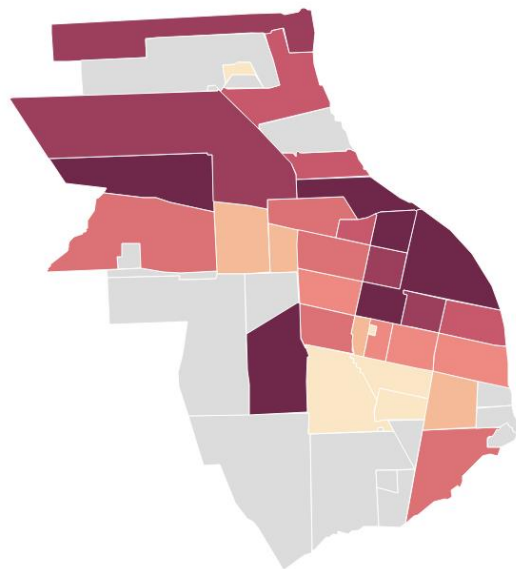
Precio según municipio de la ciudad



	MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
●	NORTE	1,969	0.8%	-2.0%
●	CENTRO	1,780	1.1%	15.9%
●	ROSARIO	1,755	1.3%	14.1%
●	NOROESTE	1,633	0.8%	12.5%
●	OESTE	1,554	6.7%	12.9%
●	SUR	808	-1.5%	-9.8%



Heat map de precios



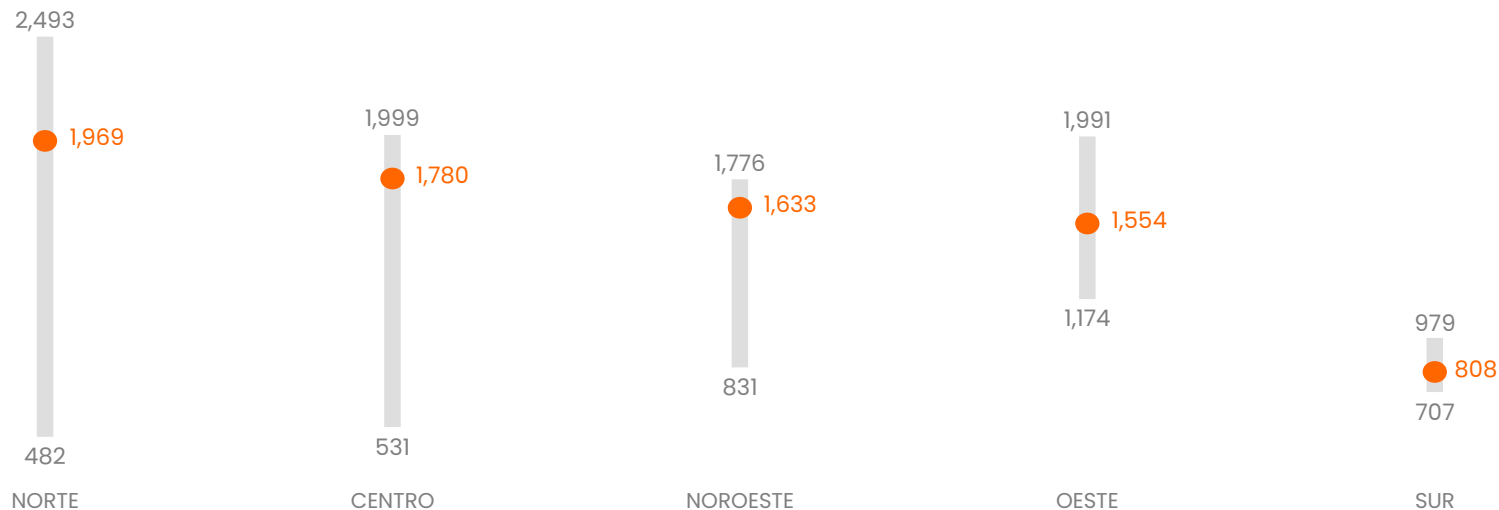
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO NORTE	2,493
	●	ALBERTO OLMEDO	1,999
	●	TRIANGULO Y MODERNO	1,991
ZONA MEDIA	●	CELEDONIO ESCALADA	1,649
	●	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	1,496
	●	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	1,417
	●	CINCO ESQUINAS	1,174
	●	PRESIDENTE ROQUE SAENZ PEÑA	979
	●	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	707
MENOR PRECIO	●	LATINOAMERICA	531
	●	JOSÉ IGNACIO RUCCI	482

Puerto Norte es el barrio más caro con un precio medio de USD 2.493 por m2. José Ignacio Rucci es el más económico.



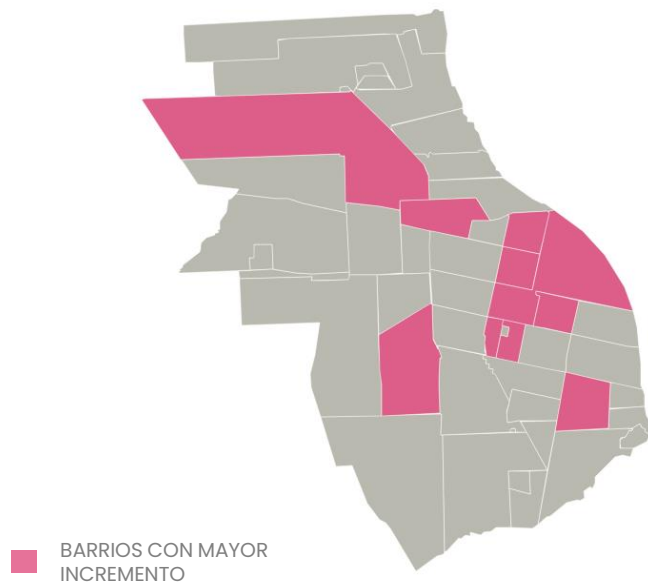
Precios según municipio de la ciudad

PRECIOS MEDIOS DE LOS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Norte es el distrito con oferta más cara y con el rango de precio más amplio.
Sur es el distrito con menor precio medio.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	TRIANGULO Y MODERNO	29.4%
	ALBERTO OLMEDO	21.3%
	LARREA Y EMPALME GRANEROS	19.1%
ZONA MEDIA	JORGE CURA	13.8%
	LISANDRO DE LA TORRE	9.4%
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTIN	7.1%
	ESPAÑA Y HOSPITALES	6.5%
	CINCO ESQUINAS	0.8%
MAYOR DESCENSO	PARQUE CASADO	-14.3%
	ALBERDI	-15.8%
	PRESIDENTE ROQUE SAENZ PEÑA	-16.6%

Triangulo y Moderno es el barrio con mayor incremento interanual de precio. Presidente Roque Sáenz Peña es el de mayor retroceso.

Precios de alquiler

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



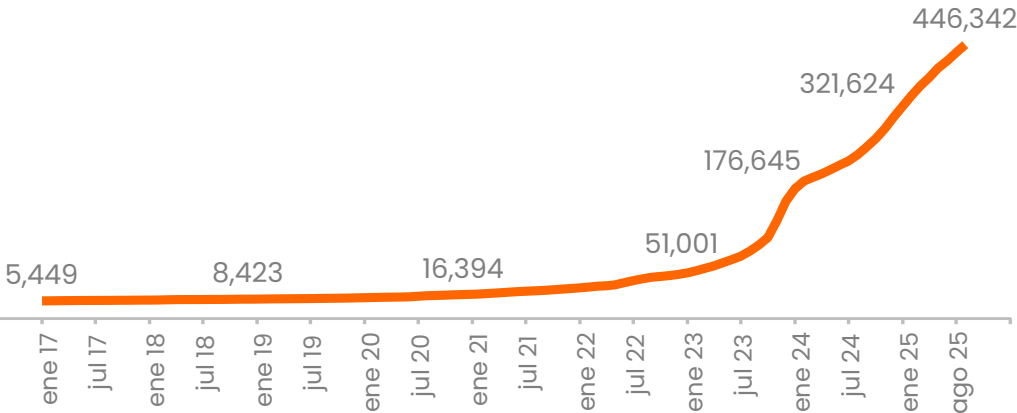
Unidad media: precio y superficie



El departamento medio de un dormitorio y 50 m² se alquila por 446.342 pesos por mes.
Los depts. de 2 dormitorios y 70 m² se alquilan por 585.893 pesos por mes.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



VARIACIONES ACUMULADAS

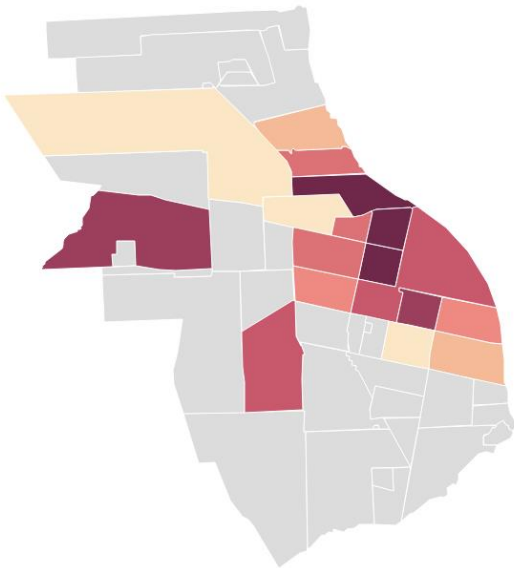
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	1.7%	19.2%	33.3%
ROSARIO INDEX	3.2%	38.8%	73.6%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Nota: Promedio expone precio medio de Pilar, San Miguel, Tigre, General San Martín, San Fernando, San Isidro, Vicente López

El precio medio de alquiler de un departamento de 1 dormitorio se ubica en \$ 446.342 por mes, sube 3.2% en agosto. En 2025 el precio acumula +38.8%, muy por arriba de la inflación (19.2%), lo que implica un incremento real de 19.6%. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio de alquiler en el año.

Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	●	PUERTO NORTE	596,997
	●	ALBERTO OLMEDO	479,338
	●	NUESTRA SRA. DE LOURDES	470,996
		BARRIO DEL ABASTO	457,675
		TRIANGULO Y MODERNO	456,672
ZONA MEDIA		LUIS AGOTE	450,881
		LISANDRO DE LA TORRE	444,215
		FISHERTON	443,855
		CENTRO	439,435
		REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTIN	436,030
		LARREA Y EMPALME GRANEROS	426,240
		CINCO ESQUINAS	424,368
		ALBERDI	417,962
		REPÚBLICA DE LA 6 TA	405,310
		DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	388,862
MENOR PRECIO		ESPAÑA Y HOSPITALES	378,359
		GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	370,853

Puerto Norte es el barrio con oferta más cara de alquiler, \$ 596.997. Gral. José de San Martín es el más económico, \$ 370.853.

Rentabilidad inmobiliaria

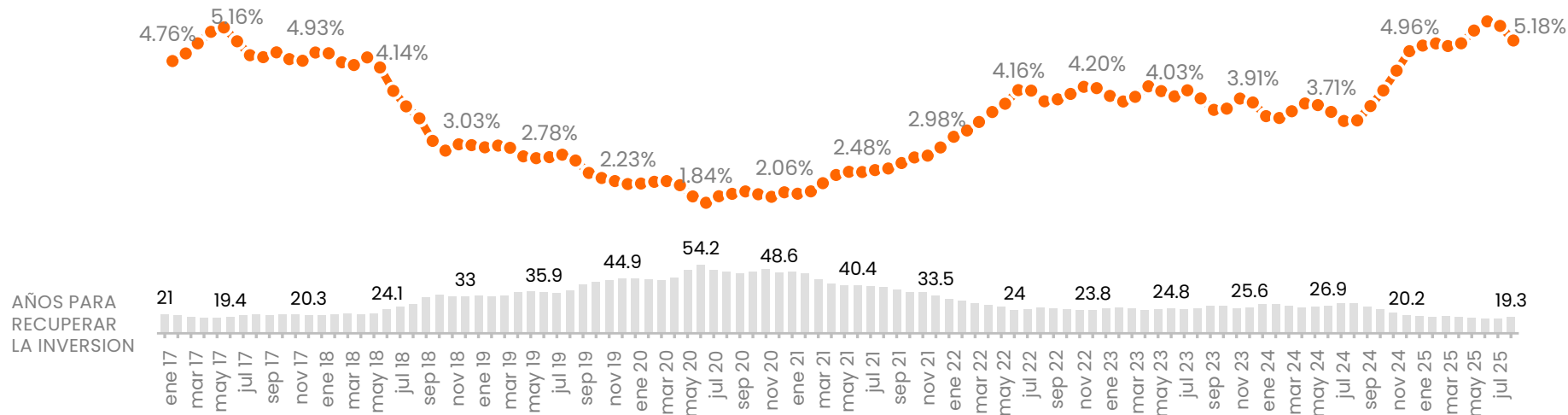
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





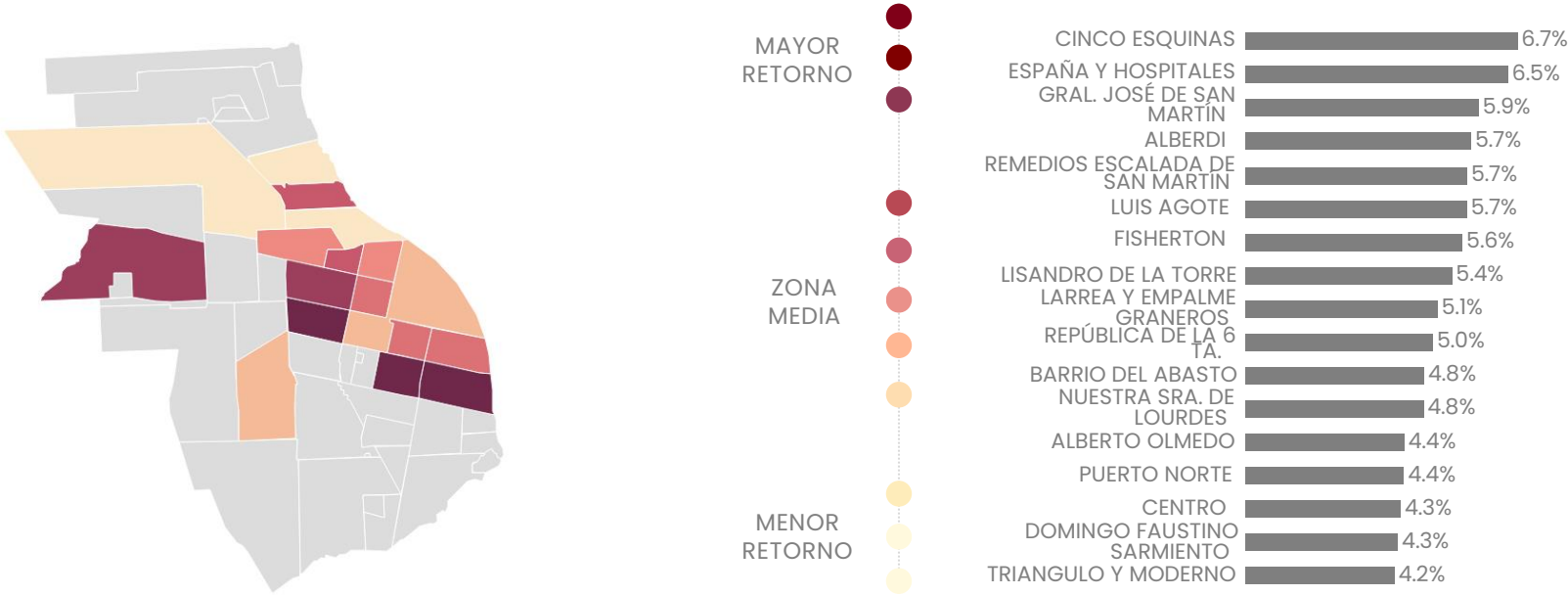
Retorno bruto anual del alquiler

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio cae en agosto y se ubica en 5.18% anual.
Se necesitan 19.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 31.7% menos que hace un año atrás.

Rentabilidad según barrio



Cinco Esquinas es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

Rosario



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

