

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 Rosario

 Mayo 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.4% en mayo y acumula +3.4% en 2026

El precio medio de los departamentos en Rosario sube 0.4% en mayo y se ubica en USD 1.841 por m2. En 2026 el precio sube 3.4%, muy por debajo del avance de la inflación (20.0%) y del costo de construcción (16.5%) medidos en dólares. Desde el cambio de tendencia registrado en octubre de 2023, acumula un incremento de 25%.

El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un valor de 91 mil dólares. Un departamento de 2 dormitorios y 70 m2 alcanza los 143 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 1.7% en mayo y sube por arriba de la inflación en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 1 dormitorio se ubica en \$ 565.028 por mes, sube 1.7% en mayo registrando el menor incremento mensual desde mayo 2020. En 2026 el precio sube 15.9%, 1 p.p. por encima de la inflación. En la comparación interanual, el precio medio en Rosario sube 5.7% en términos reales.

Puerto Norte es el barrio con oferta más cara de alquiler, \$ 777.008. La Tablada es el más económico, \$ 444.045.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 5.99% bruto anual

La relación alquiler/precio sube en mayo y se ubica en 5.99% anual. Se necesitan 16.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 10.1% menos que hace un año atrás.

España y Hospitales 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

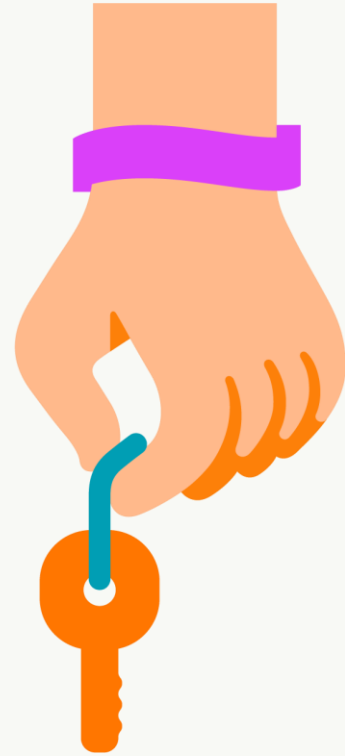
Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

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

Precios de venta

Tendencias de precios en
el mercado



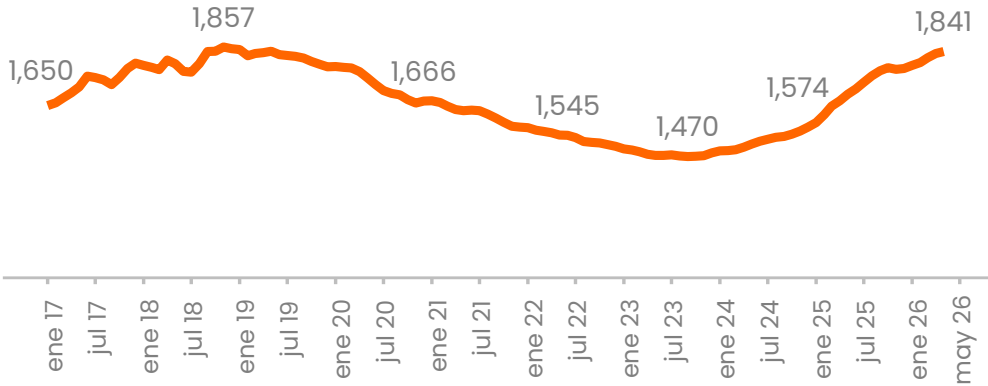
Unidad media: precio y superficie



El departamento medio de un dormitorio y 50 m² tiene un valor de 91 mil dólares.
Un departamento de 2 dormitorios y 70 m² alcanza los 143 mil dólares.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	1.6%	20.0%	10.7%
ROSARIO INDEX	0.4%	3.4%	9.0%
CAC EN USD	1.6%	16.5%	5.3%

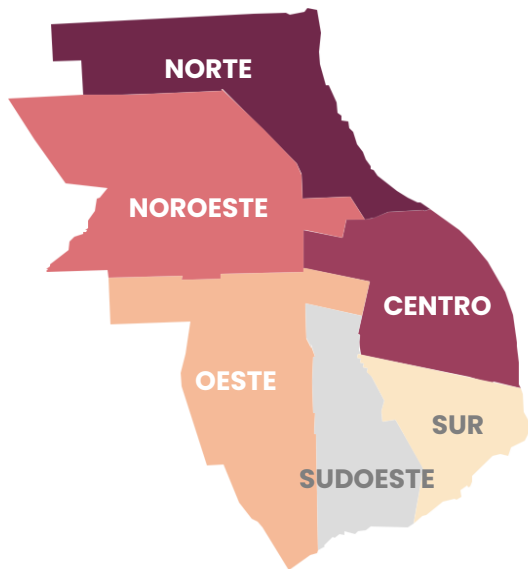
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos en Rosario sube 0.4% en mayo y se ubica en USD 1.841 por m2. En 2026 el precio sube 3.4%, muy por debajo del avance de la inflación (20.0%) y del costo de construcción (16.5%) medidos en dólares. Desde el cambio de tendencia registrado en octubre de 2023, acumula un incremento de 25%.

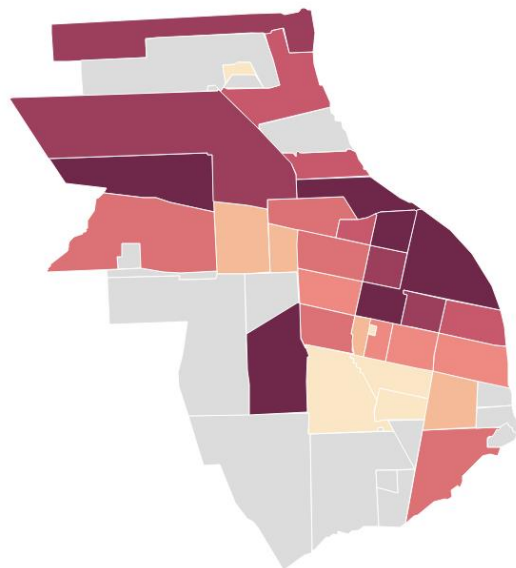


Precio según municipio de la ciudad



	MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
●	NORTE	2,113	1.0%	7.9%
●	CENTRO	1,871	0.6%	9.4%
●	ROSARIO	1,841	0.4%	9.0%
●	NOROESTE	1,671	0.9%	4.9%
●	OESTE	1,557	-4.0%	8.8%
●	SUDOESTE	1,220	7.1%	8.7%
●	SUR	787	-1.5%	-7.3%

Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO NORTE	2,610
	●	PICHINCHA	2,079
	●	TRIANGULO Y MODERNO	1,987
ZONA MEDIA	●	LARREA Y EMPALME GRANEROS	1,866
	●	ALBERDI	1,504
	●	LUDUEÑA SUR Y NORTE	1,319
	●	LA TABLADA	1,178
	●	BELGRANO	939
	●	14 DE OCTUBRE	546
MENOR PRECIO	●	LATINOAMERICA	505
	●	JOSÉ IGNACIO RUCCI	474

Puerto Norte es el barrio más caro con un precio medio de USD 2.610 por m2. José Ignacio Rucci es el más económico.



Precios según municipio de la ciudad

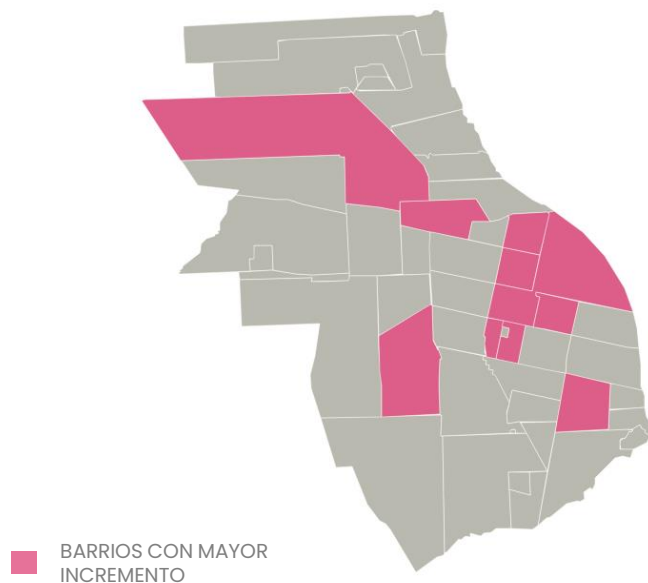
PRECIOS MEDIOS DE LOS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	BELLA VISTA	27.1%
	LA TABLADA	20.6%
	TIRO SUIZO	19.2%
ZONA MEDIA	NUESTRA SRA. DE LOURDES	11.7%
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTIN	8.1%
	PUERTO NORTE	5.8%
	ESPAÑA Y HOSPITALES	3.7%
	JORGE CURA	-2.9%
MAYOR DESCENSO	LATINOAMERICA	-12.1%
	PRESIDENTE ROQUE SAENZ PEÑA	-13.5%
	ALVEAR	-27.2%

Bella Vista es el barrio con mayor incremento interanual de precio. Alvear 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

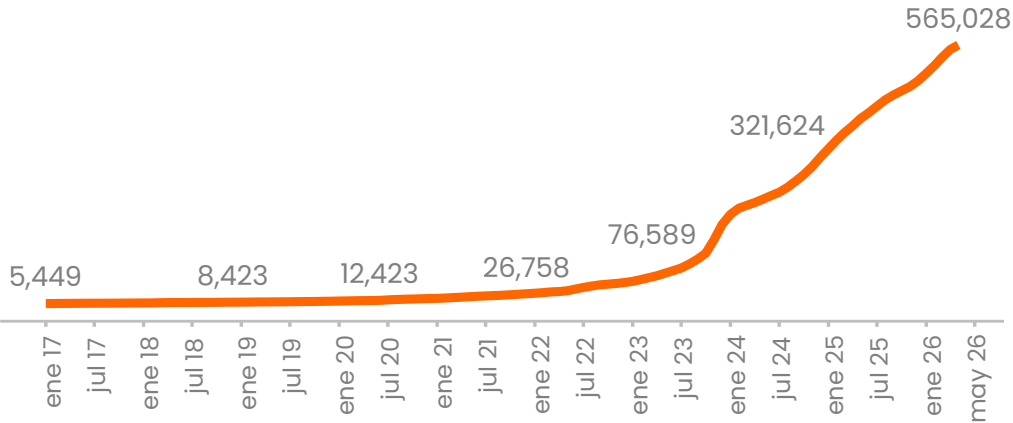


El departamento medio de un dormitorio y 50 m² se alquila por 565.028 pesos por mes.
Los depts. de 2 dormitorios y 70 m² se alquilan por 753.586 pesos por mes.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



VARIACIONES ACUMULADAS

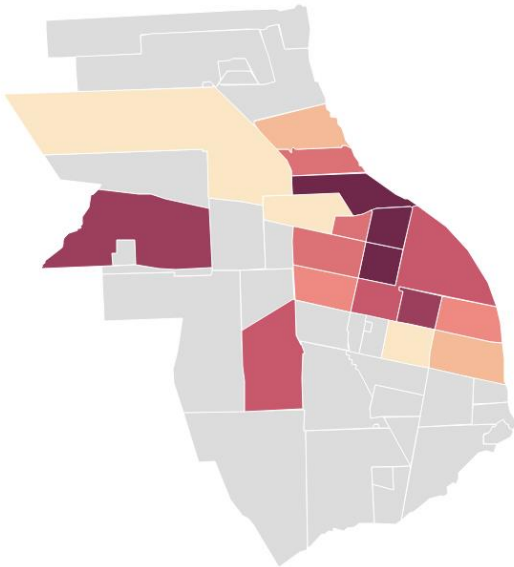
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	2.3%	14.9%	33.4%
ROSARIO INDEX	1.7%	15.9%	39.1%

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 \$ 565.028 por mes, sube 1.7% en mayo registrando el menor incremento mensual desde mayo 2020. En 2026 el precio sube 15.9%, 1 p.p. por encima de la inflación. En la comparación interanual, el precio medio en Rosario sube 5.7% en términos reales.

Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	1	PUERTO NORTE	777,008
	2	PICHINCHA	619,939
	3	NUESTRA SRA. DE LOURDES	618,721
	4	TRIANGULO Y MODERNO	617,194
	5	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTIN	567,497
ZONA MEDIA	6	FISHERTON	559,631
	7	LUDUEÑA SUR Y NORTE	557,945
	8	BARRIO DEL ABASTO	556,141
	9	CENTRO	555,137
	10	ALBERDI	553,725
	11	CINCO ESQUINAS	537,685
	12	LUIS AGOTE	536,191
	13	FISHERTON	525,791
	14	LISANDRO DE LA TORRE	523,403
	15	REPÚBLICA DE LA 6	522,854
MENOR PRECIO	16	SORRENTO	521,353
	17	ESPAÑA Y HOSPITALES	508,039
	18	LARREA Y EMPALME GRANEROS	487,065
	19	LA TABLADA	444,045

Puerto Norte es el barrio con oferta más cara de alquiler, \$ 777.008. La Tablada es el más económico, \$ 444.045.

Rentabilidad inmobiliaria

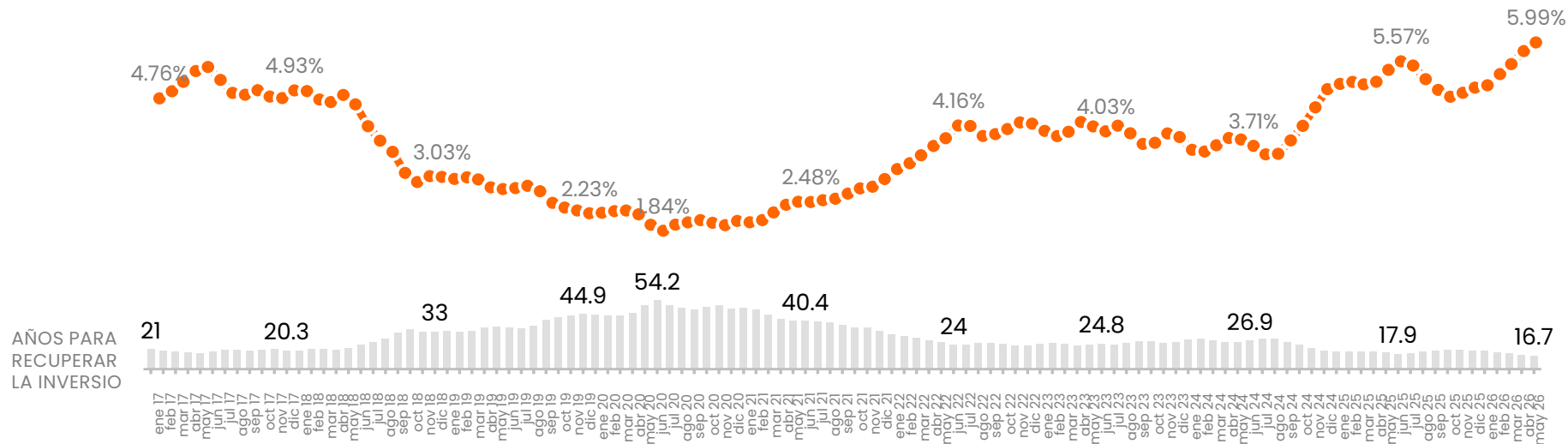
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler

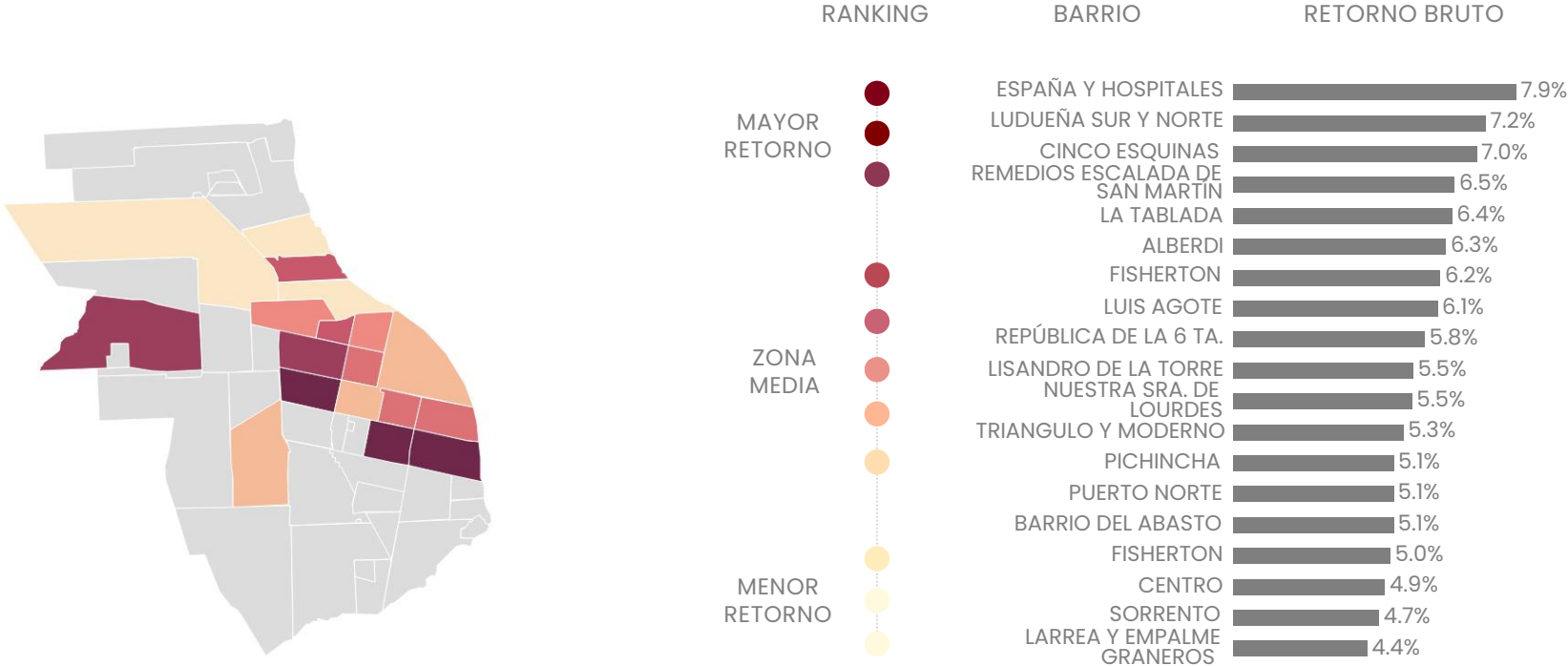
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio sube en mayo y se ubica en 5.99% anual.

Se necesitan 16.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 10.1% menos que hace un año atrás.

Rentabilidad según barrio



España y Hospitales es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

Rosario



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

