Index Zonaprop

Informe del mercado inmobiliario

Rosario

Octubre 2026

zonaprop



Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 1.0% en octubre y alcanza un nuevo máximo histórico

El precio medio de los departamentos en Rosario sube 1.0% en octubre y se ubica en USD 1.897 por m2, registrando un nuevo máximo histórico desde el inicio de la serie. En los primeros diez meses de 2026, acumula un incremento de 6.5%, por debajo de la inflación (19.4%) y del costo de construcción (21.4%) medidos en dólares.

El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un valor de 93 mil dólares. Un departamento de 2 dormitorios y 70 m2 alcanza los 148 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 1.0% en octubre y acumula +23.3% en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 1 dormitorio en Rosario se ubica en $ 600.803 por mes y sube 1.0% en octubre. En los primeros diez meses de 2026, acumula un aumento de 23.3%, levemente por debajo de la inflación (25.8%). En la comparación interanual, el precio sube 28.9%, lo que representa una caída de 3.6% en términos reales.

Puerto Norte es el barrio con oferta más cara de alquiler, $ 802.001. Celedonio Escalada es el más económico, $ 450.052.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 5.90% bruto anual

La relación alquiler/precio se ubica en 5.90% anual. Se necesitan 16.9 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 18.7% menos que hace un año atrás.

Nuestra Señora de la Guardia 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

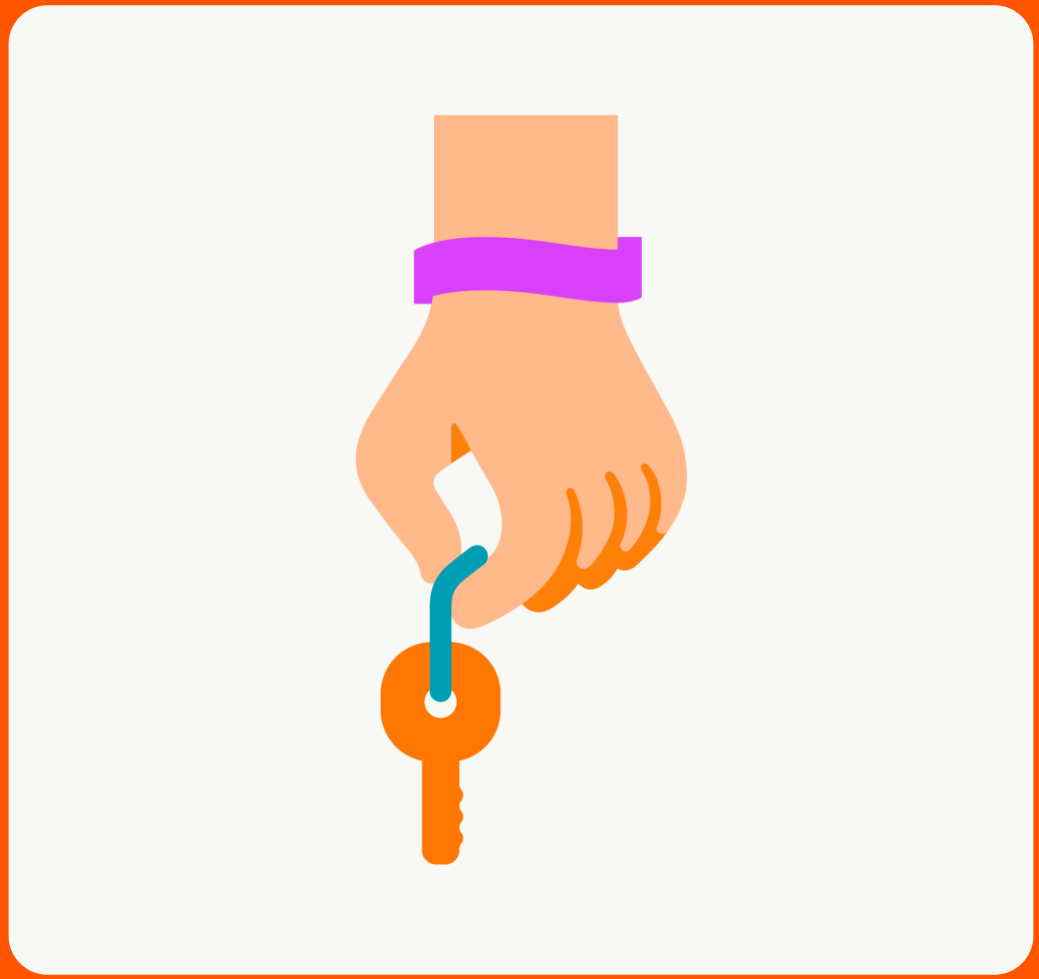
Cálculo y publicación mensual.

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



Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 1.774 USD m2

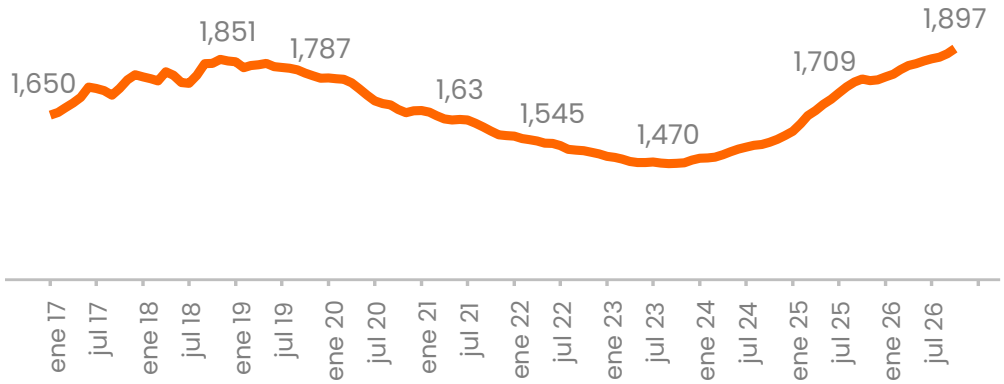


Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 2.020 USD m2

El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un valor de 93 mil dólares.
Un departamento de 2 dormitorios y 70 m2 alcanza los 148 mil dólares.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

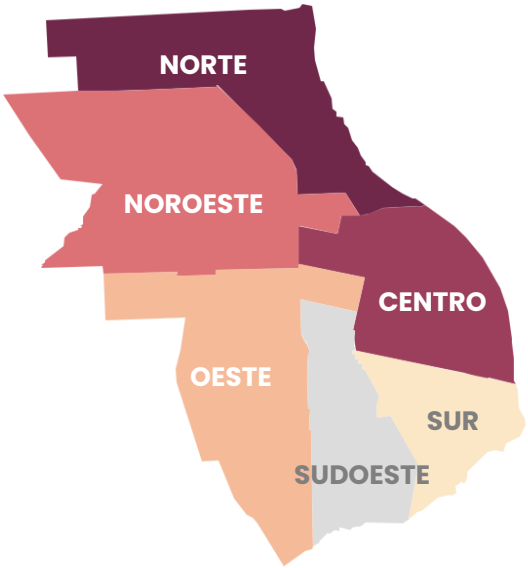
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	1.4%	19.4%	25.8%
ROSARIO INDEX	1.0%	6.5%	6.4%
CAC EN USD	1.4%	21.4%	25.5%

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

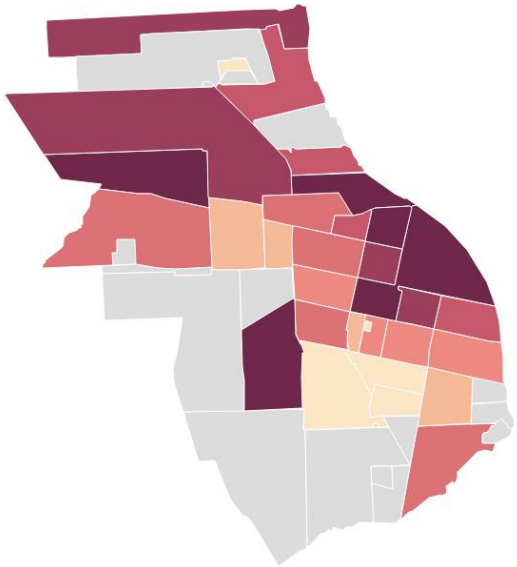
El precio medio de los departamentos en Rosario sube 1.0% en octubre y se ubica en USD 1.897 por m2, registrando un nuevo máximo histórico desde el inicio de la serie. En los primeros diez meses de 2026, acumula un incremento de 6.5%, por debajo de la inflación (19.4%) y del costo de construcción (21.4%) medidos en dólares.

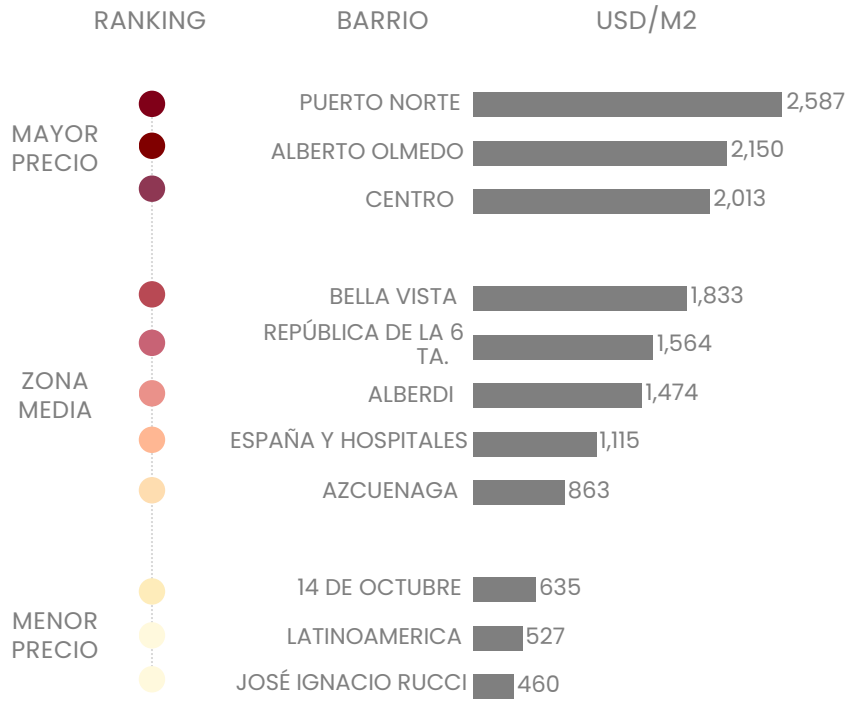
Precio según municipio de la ciudad



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
NORTE	2,147	0.5%	5.4%
CENTRO	1,939	1.1%	7.4%
ROSARIO	1,897	1.0%	6.4%
NOROESTE	1,734	0.6%	6.5%
OESTE	1,460	0.7%	-10.4%
SUDOESTE	942	-6.4%	-27.3%
SUR	774	2.0%	-3.7%

Heat map de precios





Puerto Norte es el barrio más caro con un precio medio de USD 2.587 por m2. José Ignacio Rucci es el más económico.

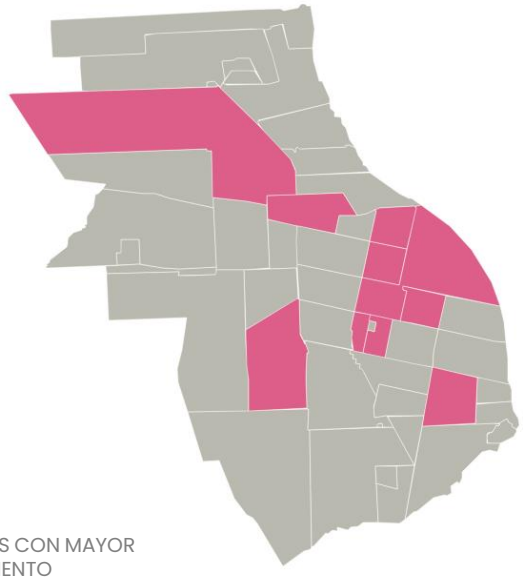
Precios según municipio de la ciudad

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



BARRIOS CON MAYOR INCREMENTO

RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	BELLA VISTA	22.5%
	LARREA Y EMPALME GRANEROS	20.7%
	ANTÁRTIDA ARGENTINA	15.8%
ZONA MEDIA	CELEDONIO ESCALADA	7.1%
	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	3.4%
	14 DE OCTUBRE	3.0%
	PUERTO NORTE	1.0%
	PRESIDENTE ROQUE SAENZ PEÑA	-2.1%
MAYOR DESCENSO	AZCUENAGA	-8.2%
	PARQUE CASADO	-12.8%
	ALVEAR	-15.4%

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

Precios de alquiler

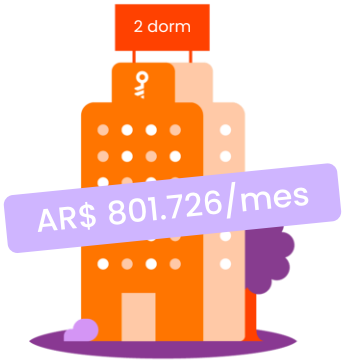
Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m2 de superficie cubierta



Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 11.444 $/m2/mes

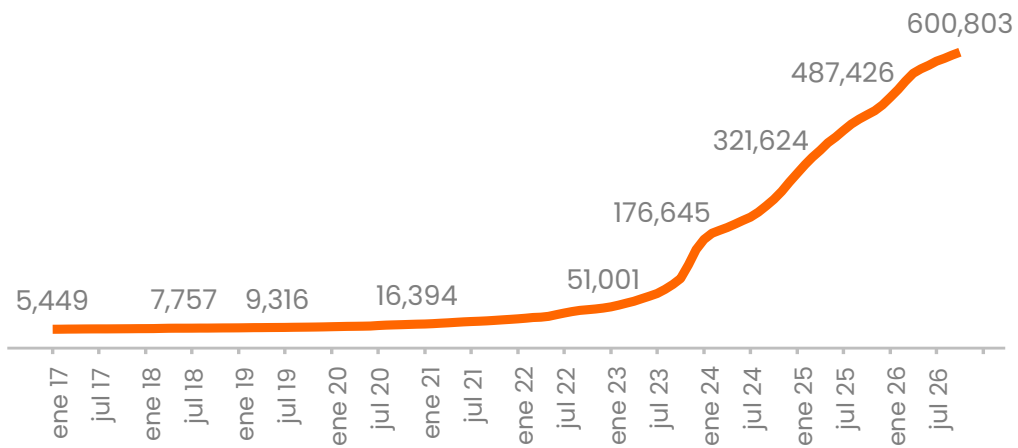


Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 10.908 $/m2/mes

El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 se alquila por 600.803 pesos por mes.
Los deptos. de 2 dormitorios y 70 m2 se alquilan por 801.726 pesos por mes.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



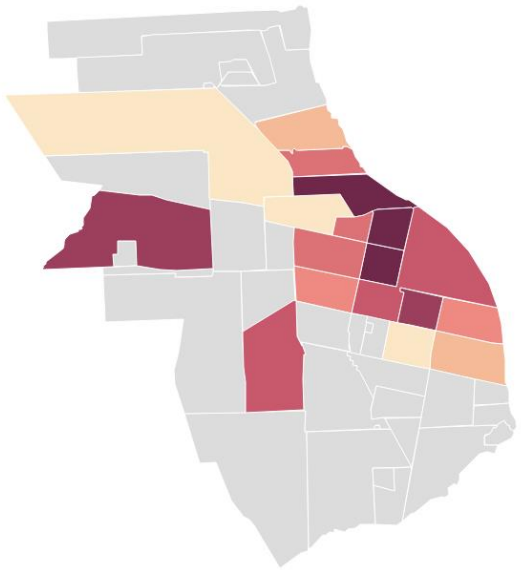
VARIACIONES ACUMULADAS

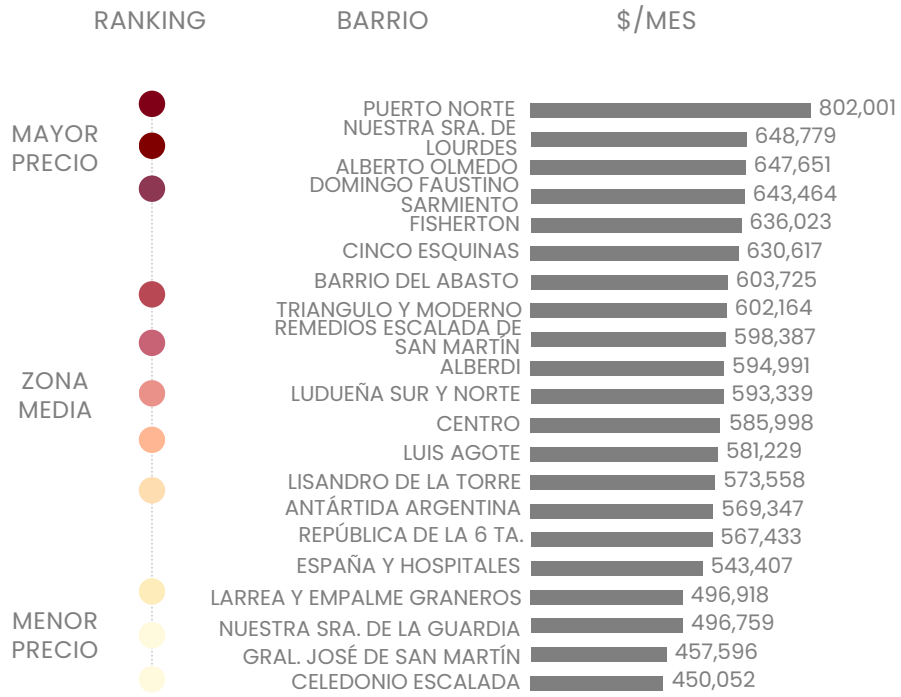
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	1.7%	25.8%	32.5%
ROSARIO INDEX	1.0%	23.3%	28.9%

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

El precio medio de alquiler de un departamento de 1 dormitorio en Rosario se ubica en $ 600.803 por mes y sube 1.0% en octubre. En los primeros diez meses de 2026, acumula un aumento de 23.3%, levemente por debajo de la inflación (25.8%). En la comparación interanual, el precio sube 28.9%, lo que representa una caída de 3.6% en términos reales.

Heat map de precios





Puerto Norte es el barrio con oferta más cara de alquiler, $ 802.001. Celedonio Escalada es el más económico, $ 450.052.

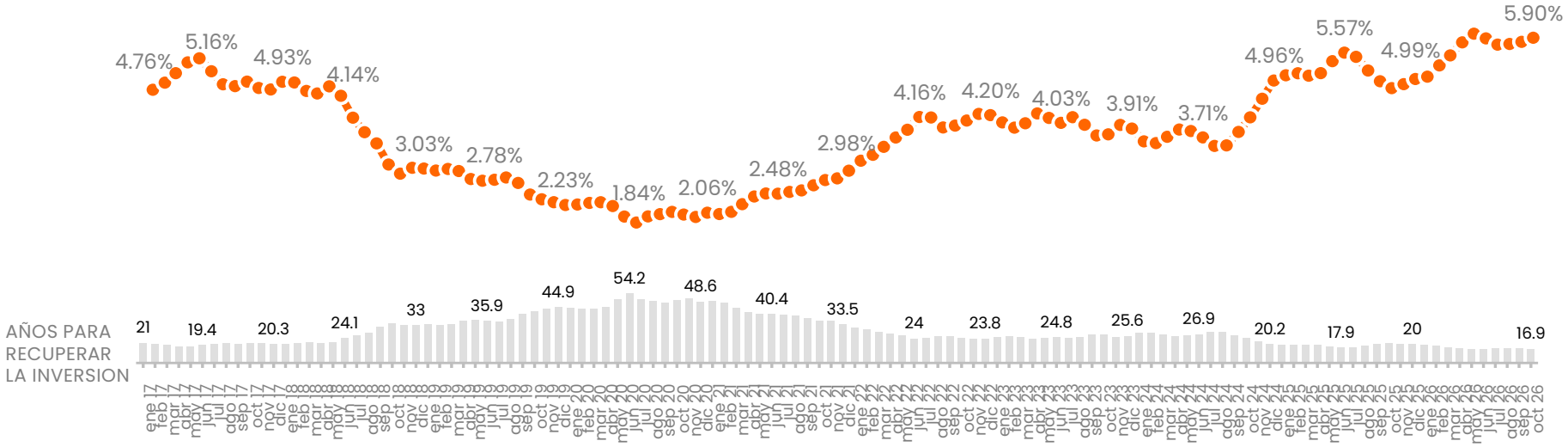
Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión



Retorno bruto anual del alquiler

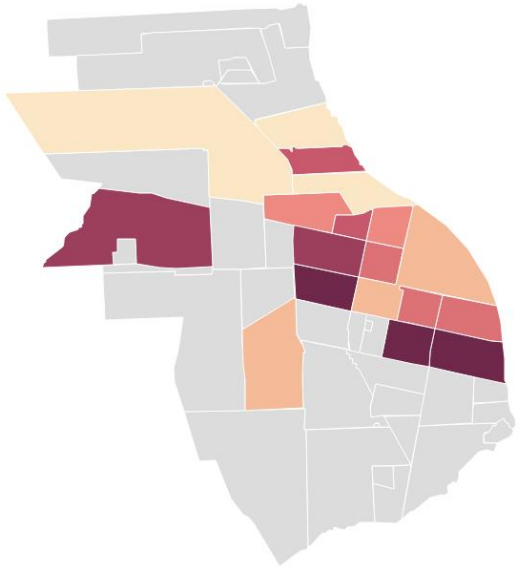
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

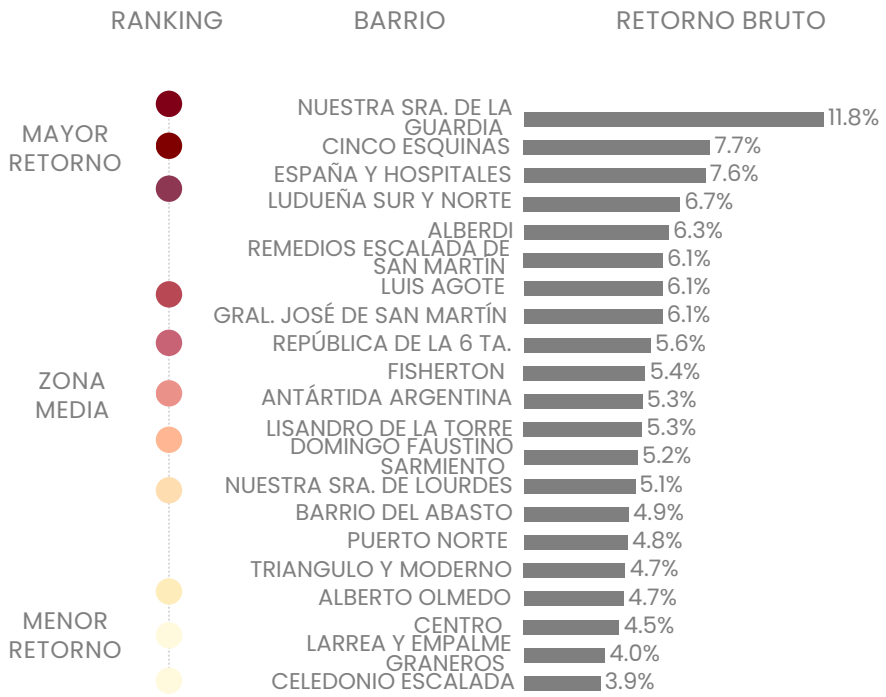


La relación alquiler/precio se ubica en 5.90% anual.

Se necesitan 16.9 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 18.7% menos que hace un año atrás.

Rentabilidad según barrio





Nuestra Señora de la Guardia es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

Rosario

zonaprop

zonaprop.com.ar

Grupo QuintoAndar

grupoquintoandar.com