



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
ROSARIO. JUNIO 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios bajando, -3.5% en 2020

El precio medio de los departamentos de la ciudad baja 1.4% en el mes y se ubica en USD 1.724 por m2. Los precios registran 13 meses de descenso, acumulando -3.5% en 2020 y -5.8% en los últimos doce meses.

80% de los barrios acumulan descenso de precio en 2020.

Alberdi es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.530 por m2. Rucci es el mas económico, USD 585 por m2.

ALQUILER

Incremento por encima de la inflación

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes en Rosario sube 2.9% en el mes y se ubica en \$ 12.423 por mes. Luego de dos meses con incremento por debajo del 2% los precios vuelven a acelerar.

Precios acumulan suba de +17.3% en 2020, por encima de la inflación. Sin embargo en los últimos doce meses el incremento del alquiler (33%) se ubica por debajo de la inflación (41%).

Las Malvinas tiene la oferta de alquiler más cara, \$ 18.323 por mes.

RENTABILIDAD

1.84% anual, mínimo histórico.

La relación alquiler anual / precio se ubica en niveles de 1.84%. Se necesitan 54.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 50% más que un año atrás.

España y Hospitales, y Gral José de San Martín son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.

ZONAPROP INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES.

01

PRECIOS DE VENTA

VENTA

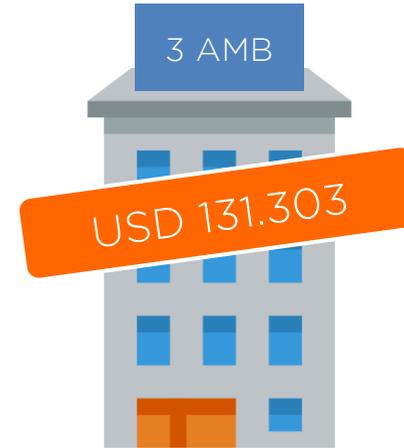
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.661 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.786 USD/M2

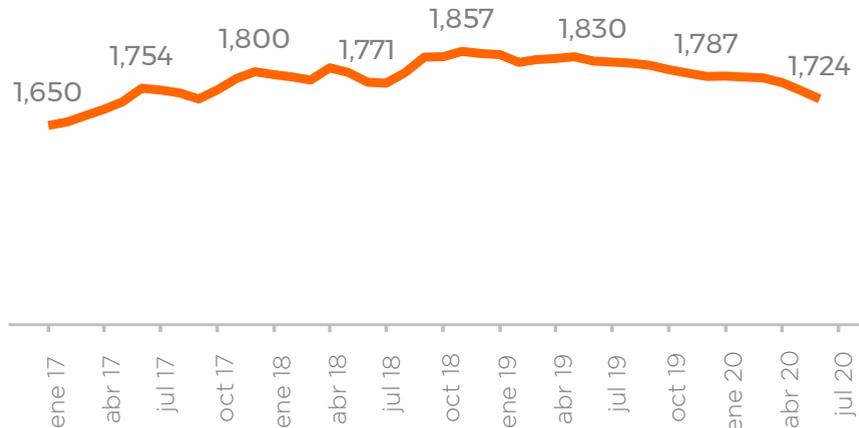
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 87 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2 tiene un precio de USD 131 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION EN USD	0.3%	-23.5%	-35.7%
ROSARIO INDEX	-1.4%	-3.5%	-5.8%
CAC EN USD	-16.3%	-23.3%	-31.9%

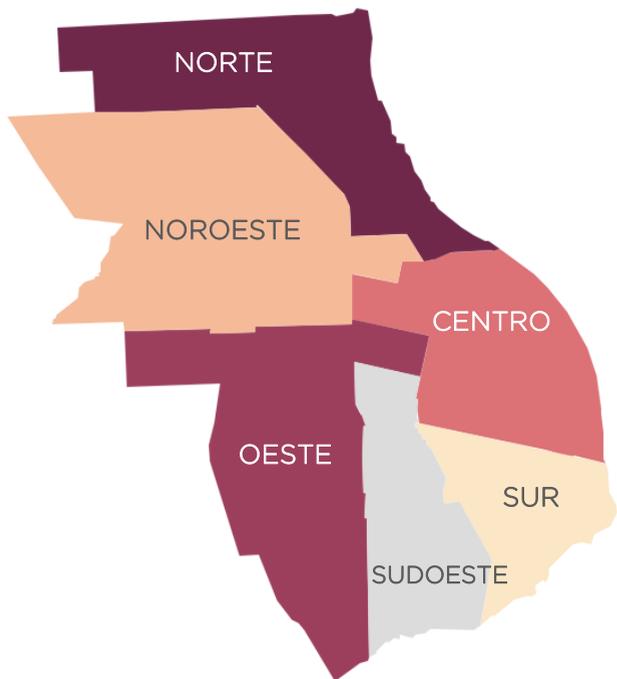
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los depts. de la ciudad es de USD 1.724 por m2, disminuye 1.4% en el mes. Los precios registran 13 meses de descenso, acumulando -3.5% en 2020 y -5.8% en los últimos doce meses.

VENTA

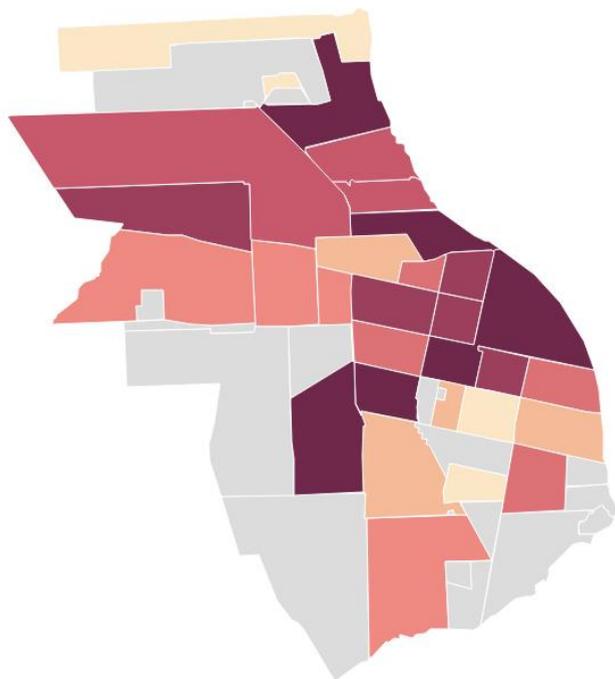
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	2,085	1.1%	-1.3%
OESTE	1,763	-3.0%	-10.4%
ROSARIO	1,724	-1.4%	-5.8%
CENTRO	1,714	-1.4%	-6.0%
NOROESTE	1,481	-2.7%	-10.4%
SUR	1,382	-1.0%	8.8%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	ALBERDI	2,530
	●	LAS MALVINAS	2,369
	●	BELLA VISTA	1,826
ZONA MEDIA	●	NUESTRA SRA. DE LOURDES	1,749
	●	LARREA Y EMPALME GRANEROS	1,671
	●	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	1,569
	●	CINCO ESQUINAS	1,530
	●	JORGE CURA	1,361
	●	ESPAÑA Y HOSPITALES	1,197
MENOR PRECIO	●	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	994
	●	JOSÉ IGNACIO RUCCI	585

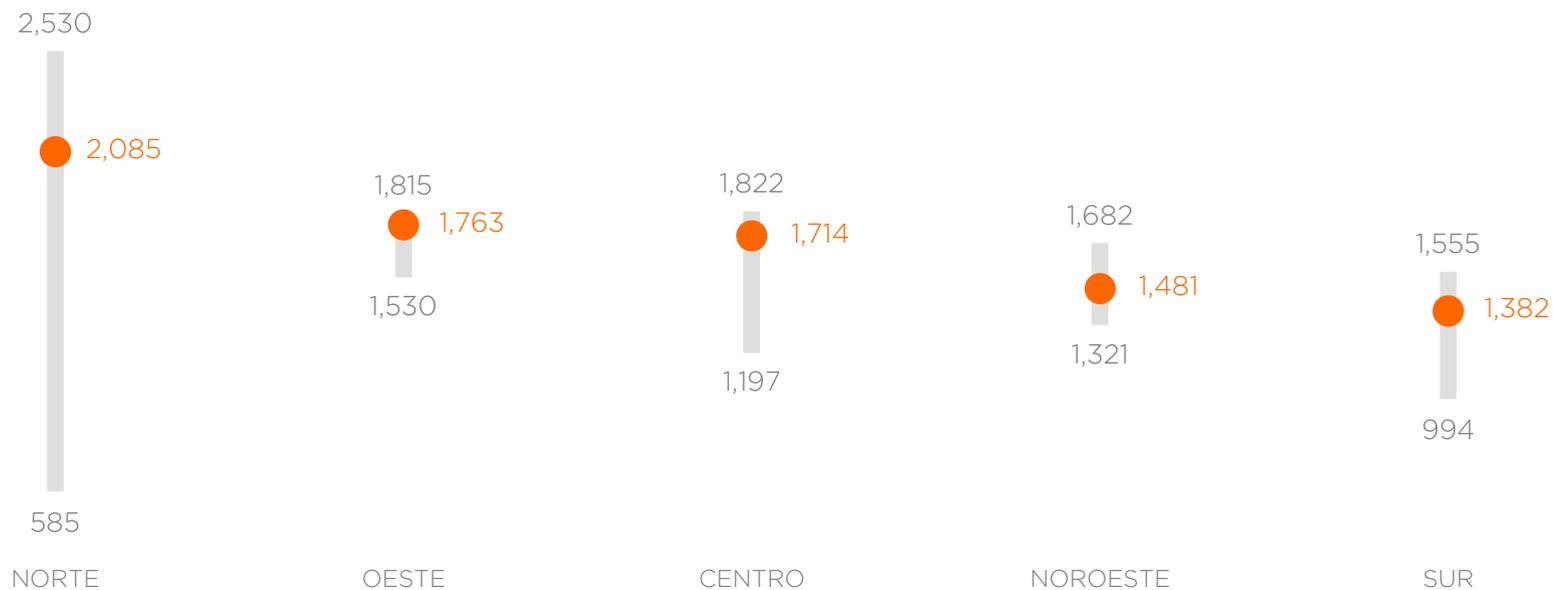
Alberdi es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.530 por m2. Rucci es el mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



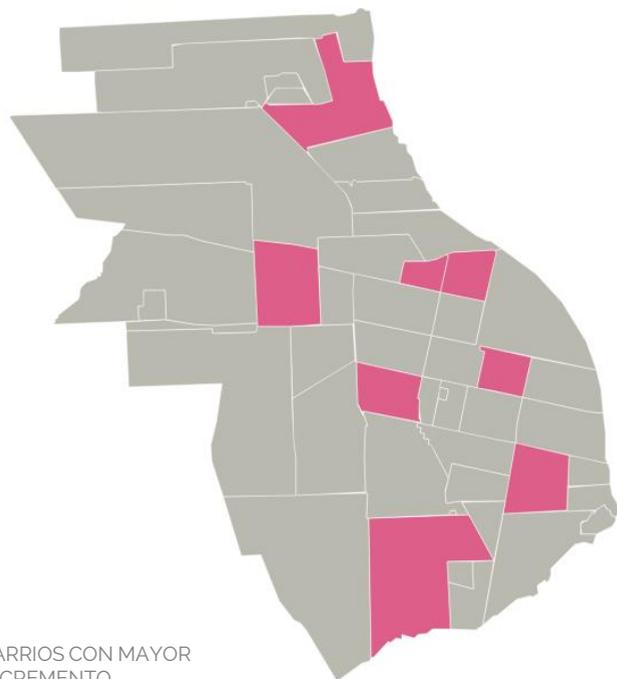
PRECIOS MEDIOS DE LAS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Distrito Norte es el que registra mayor precio medio y mayor rango de precio.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	BELLA VISTA	14.7%
	ALBERDI	9.5%
	GRAL. LAS HERAS	2.5%
ZONA MEDIA	LUIS AGOTE	0.8%
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	-4.5%
	CENTRO	-7.3%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	-8.2%
	LUDUEÑA SUR Y NORTE	-8.9%
MAYOR DESCENSO	LAS MALVINAS	-14.5%
	ESPAÑA Y HOSPITALES	-17.4%
	ANTÁRTIDA ARGENTINA	-17.9%

80% de los barrios acumulan descenso de precio en 2020.



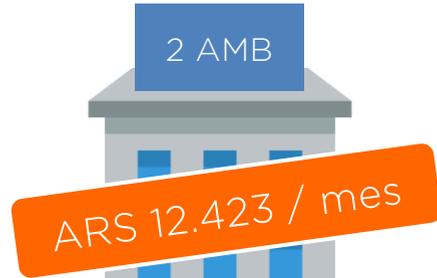
02

PRECIOS DE ALQUILER

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

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BLACÓN 5 M2

PRECIO 237 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BLACÓN 7 M2

PRECIO 220 ARS/M2

Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 12.423, o ARS 237 por m2.

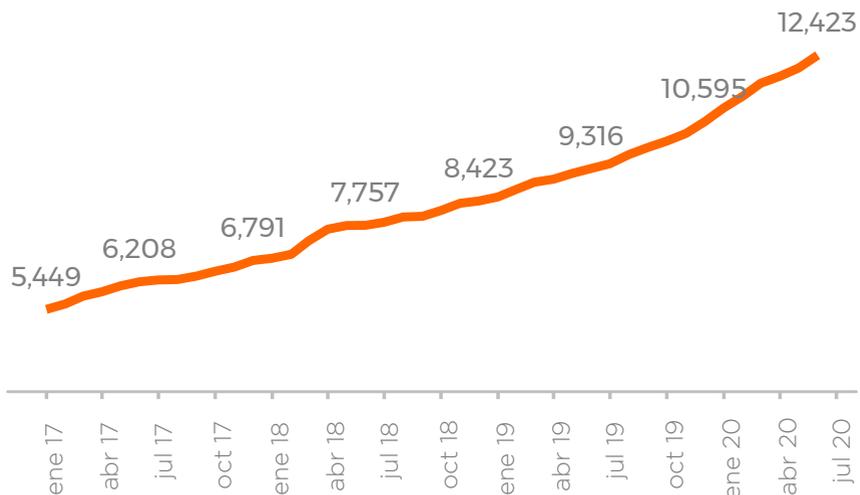
Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 16.168.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

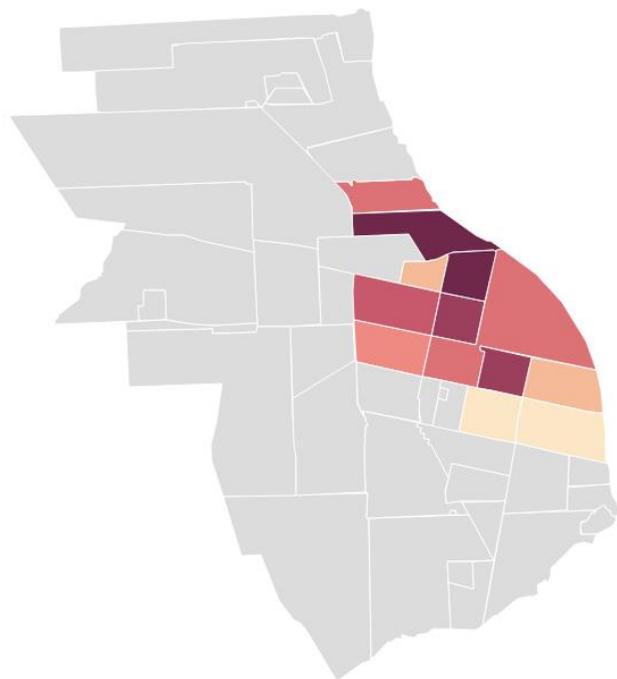
SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	1.5%	12.7%	41.7%
ROSARIO INDEX	2.9%	17.3%	33.4%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes se ubica en \$ 12.423 por mes. Sube 2.9% en el mes. Acumula +17.3% en 2020, por encima de la inflación. En los últimos doce meses el ajuste de 33.4% se ubica por debajo de la inflación.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

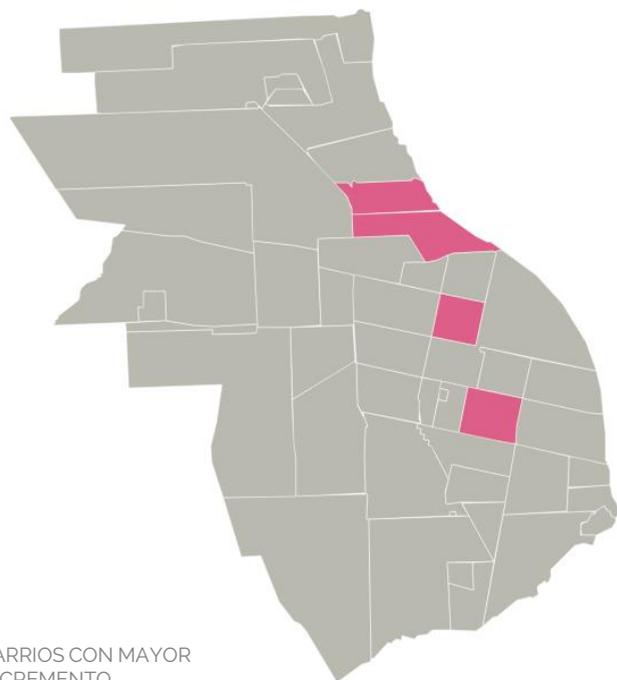


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	LAS MALVINAS	18,323
	ALBERTO OLMEDO	13,689
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	13,498
ZONA MEDIA	BARRIO DEL ABASTO	12,706
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	12,205
	CENTRO	12,012
	LISANDRO DE LA TORRE	11,994
	CINCO ESQUINAS	11,857
MENOR PRECIO	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	11,480
	LUIS AGOTE	11,365
	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	11,010
	ESPAÑA Y HOSPITALES	10,269

Las Malvinas es el barrio más caro para alquilar, \$ 18.323 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

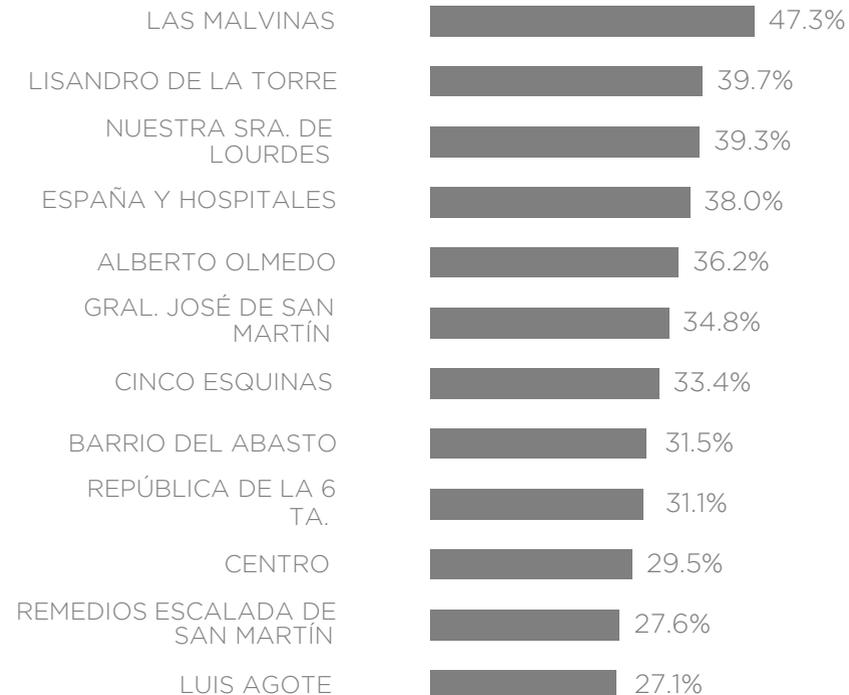
MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL



Las Malvinas registra el mayor incremento interanual de precio.



03

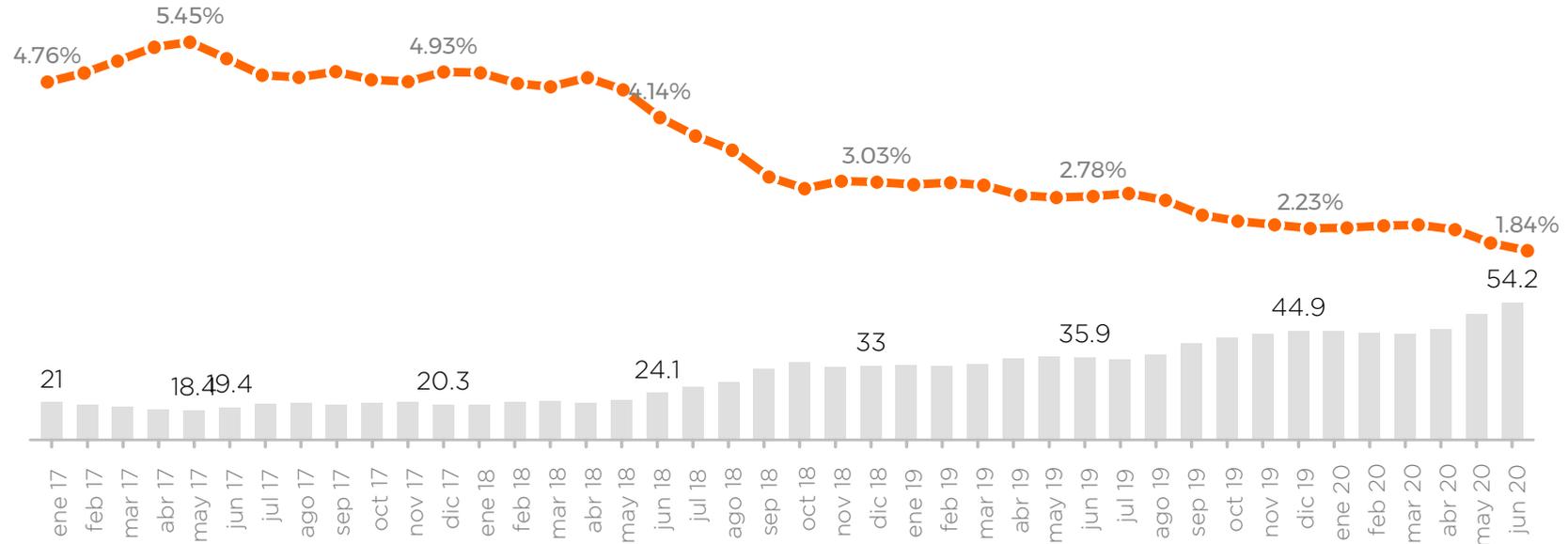
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



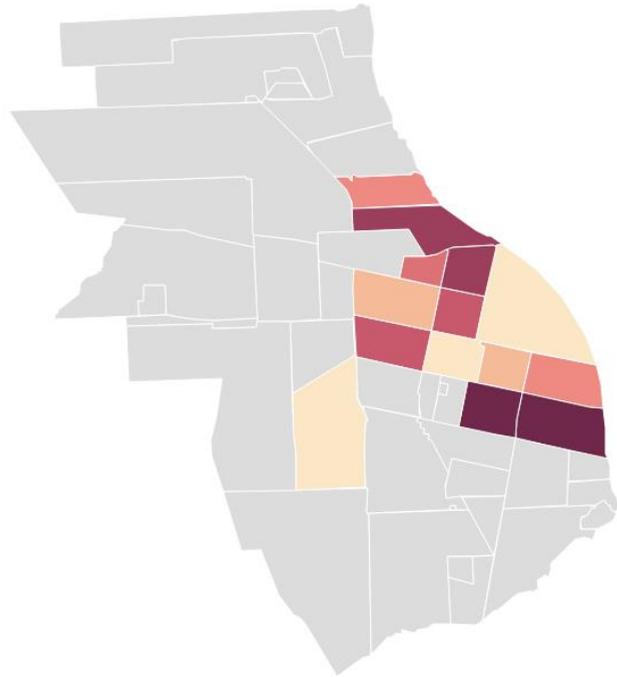
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler anual / precio se ubica en 1.84%, nivel mínimo de la serie.

Se necesitan 54.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra 50% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	ESPAÑA Y HOSPITALES	2.2%
	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	2.2%
ZONA MEDIA	ALBERTO OLMEDO	2.1%
	LAS MALVINAS	2.0%
	CINCO ESQUINAS	2.0%
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	2.0%
	LUIS AGOTE	1.9%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	1.9%
MENOR PRECIO	LISANDRO DE LA TORRE	1.9%
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	1.8%
	BARRIO DEL ABASTO	1.8%
	TRIANGULO Y MODERNO	1.8%
	CENTRO	1.7%

España y Hospitales, y Gral José de San Martín son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO