



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
ROSARIO. JULIO 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios bajando, -4.7% en 2020

El precio medio de los departamentos de la ciudad baja 1.2% en el mes y se ubica en USD 1.703 por m2. Los precios registran 14 meses de descenso, acumulando -4.7% en 2020 y -6.8% en los últimos doce meses.

82% de los barrios acumulan descenso de precio en 2020.

Alberdi y Triangulo y Moderno son los barrios que mejor resisten la baja de precios.

ALQUILER

Nueva Ley: +11.9% en dos meses

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes en Rosario sube 8.7% en el mes y se ubica en \$ 13.510 por mes. El incremento mensual es el máximo desde el inicio de la serie. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 11.9%.

En 2020 acumula +27.5%, casi duplicando la inflación. En los últimos doce meses el ajuste de 43.0%, similar a la inflación.

Las Malvinas es el barrio más caro para alquilar, \$ 18.676 por mes.

RENTABILIDAD

1.98% anual

La relación alquiler anual / precio sube por primera vez desde oct 2018, ubicándose en 1.98% anual. La suba es consecuencia del incremento extraordinario del alquiler. Se necesitan 50.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +43% que un año atrás.

Alberto Olmedo y Cinco Esquinas 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 1.644 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.762 USD/M2

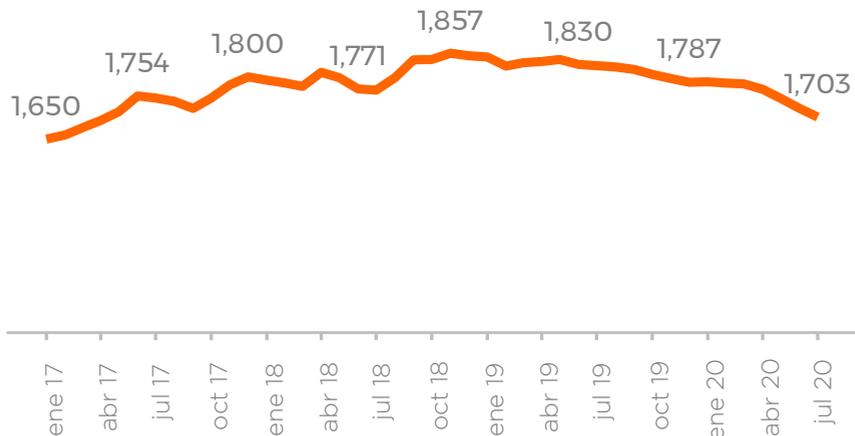
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 86 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2 tiene un precio de USD 129 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION EN USD	-0.4%	-23.3%	-38.8%
ROSARIO INDEX	-1.2%	-4.7%	-6.8%
CAC EN USD	-1.2%	-24.2%	-35.1%

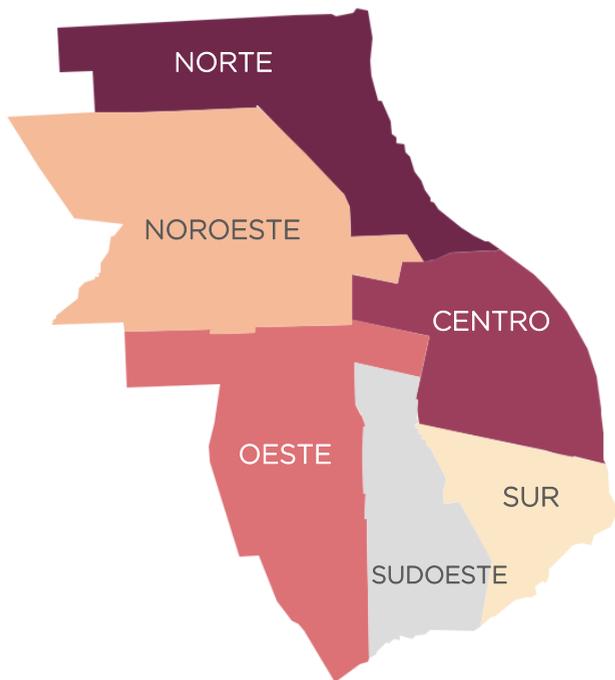
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los depts. de la ciudad disminuye 1.2% en el mes y se ubica en USD 1.703 por m2. Los precios registran 14 meses de descenso consecutivo, acumulando -4.7% en 2020 y -6.8% en los últimos doce meses.

VENTA

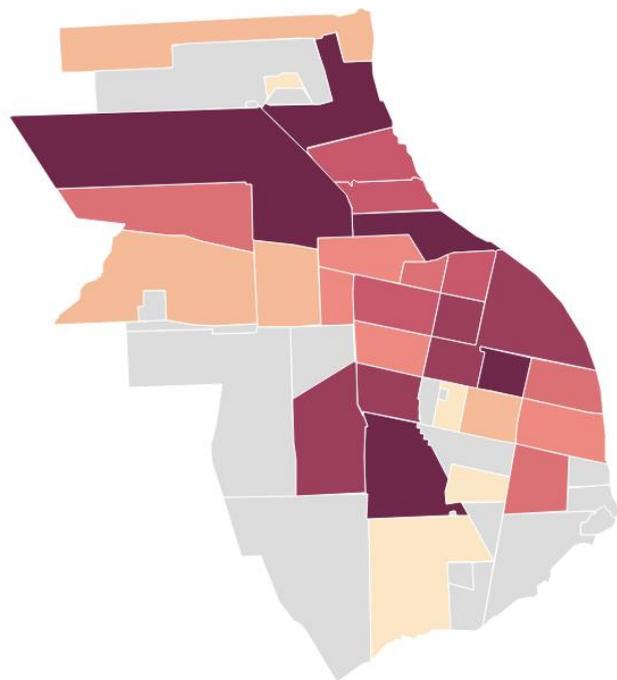
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	2,109	1.4%	-0.8%
ROSARIO	1,703	-1.2%	-6.8%
CENTRO	1,694	-0.4%	-8.5%
OESTE	1,667	-3.6%	-2.7%
NOROESTE	1,453	-1.4%	-11.8%
SUR	1,359	-2.5%	5.5%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



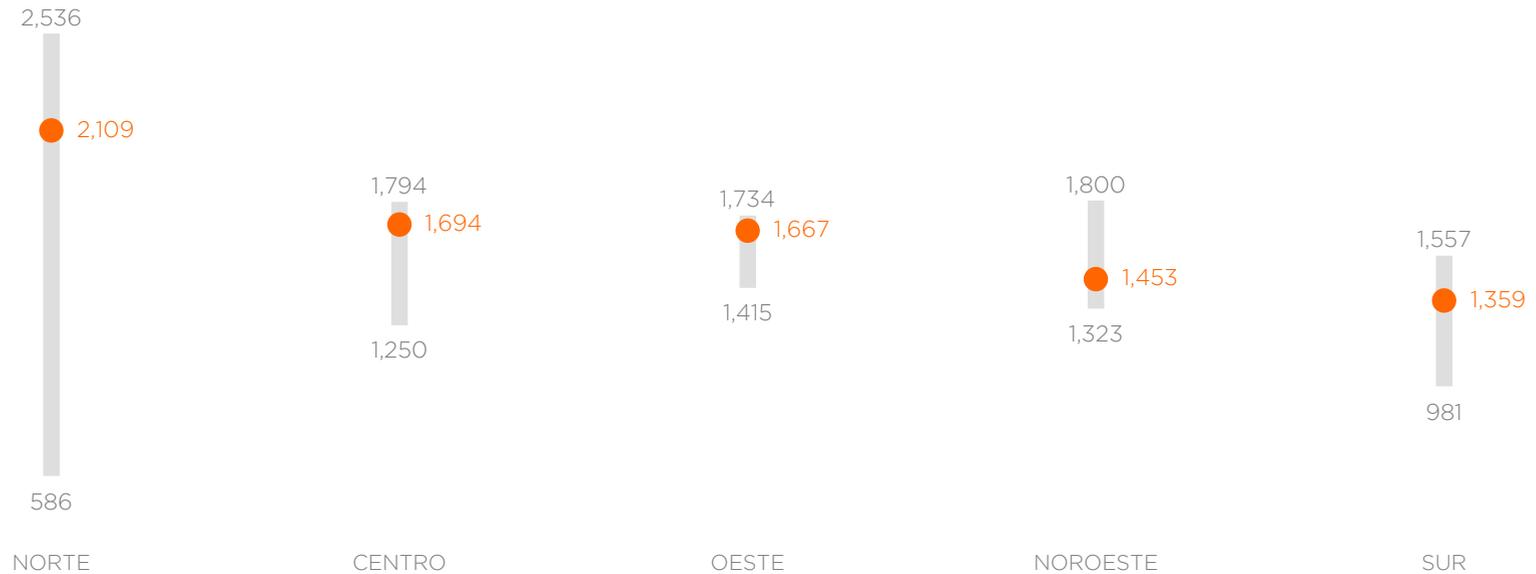
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	ALBERDI	2,536
	●	LAS MALVINAS	2,363
	●	LARREA Y EMPALME GRANEROS	1,800
ZONA MEDIA	●	TRIANGULO Y MODERNO	1,734
	●	DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	1,651
	●	GRAL. LAS HERAS	1,557
	●	LUIS AGOTE	1,517
	●	MERCEDES DE SAN MARTIN (ESTE)	1,340
	●	ESPAÑA Y HOSPITALES	1,250
MENOR PRECIO	●	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	981
	●	JOSÉ IGNACIO RUCCI	586

Alberdi es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.536 por m2. Rucci es el mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

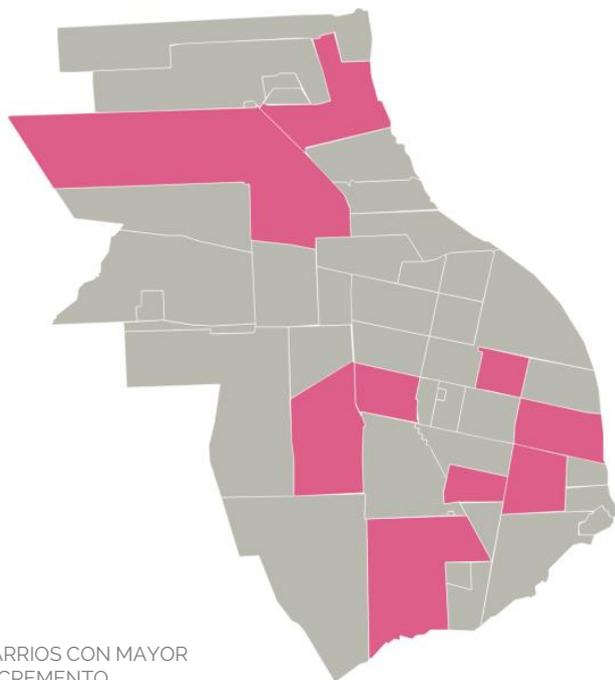
PRECIOS MEDIOS DE LAS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	ALBERDI	10.6%
	TRIANGULO Y MODERNO	7.5%
	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	5.1%
ZONA MEDIA	MERCEDES DE SAN MARTÍN (ESTE)	-1.1%
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	-5.2%
	ALBERTO OLMEDO	-6.3%
	CELEDONIO ESCALADA	-7.8%
	DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	-11.5%
MAYOR DESCENSO	BELGRANO	-13.5%
	ESPAÑA Y HOSPITALES	-14.1%
	LAS MALVINAS	-14.5%

82% de los barrios acumulan descenso de precio en 2020.



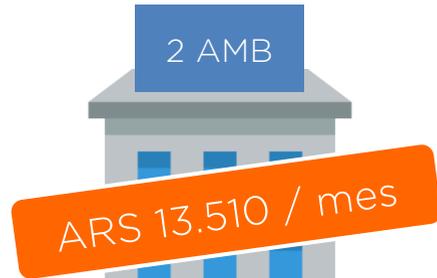
02

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

BALCÓN 5 M2

PRECIO 257 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BLALCÓN 7 M2

PRECIO 241 ARS/M2

Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 13.510, o ARS 257 por m2.

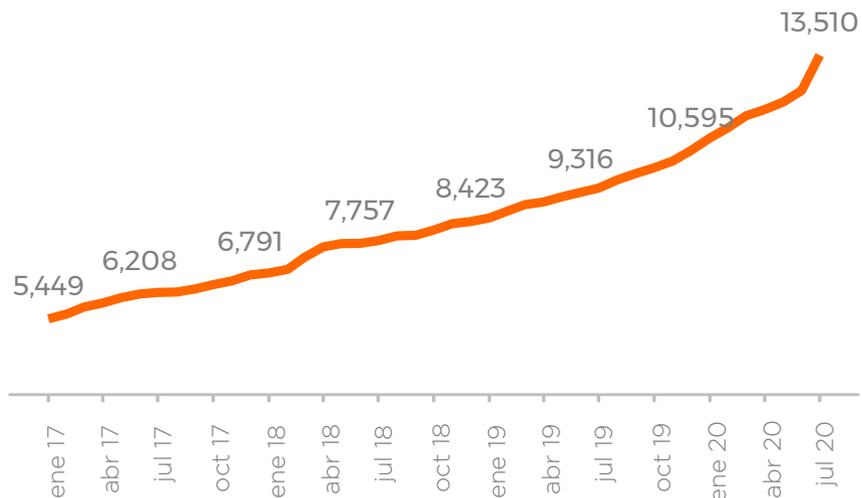
Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 17.726.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	2.5%	16.3%	43.1%
ROSARIO INDEX	8.7%	27.5%	43.0%

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

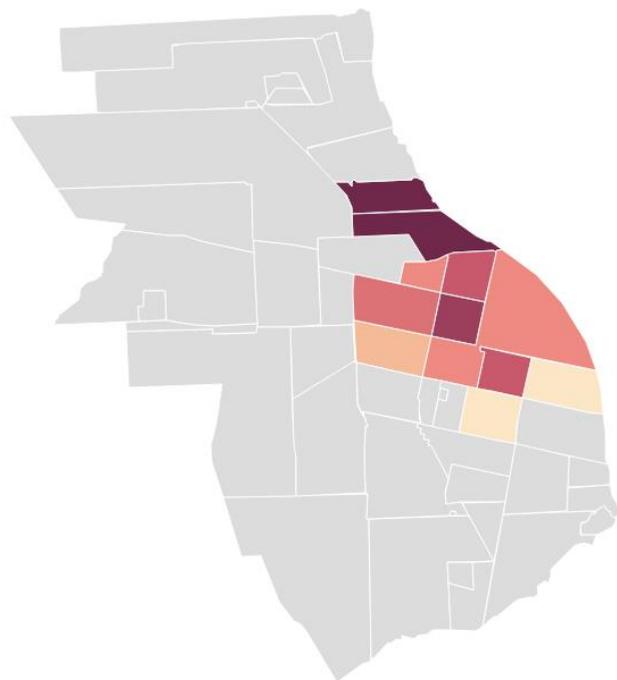
Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 8.7% en un mes y se ubica en \$ 13.510 por mes.

El incremento mensual es el máximo registrado desde el inicio de la serie. En 2020 acumula +27.5%, casi duplicando la inflación.

En los últimos doce meses el ajuste de 43.0%, similar a la inflación acumulada

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

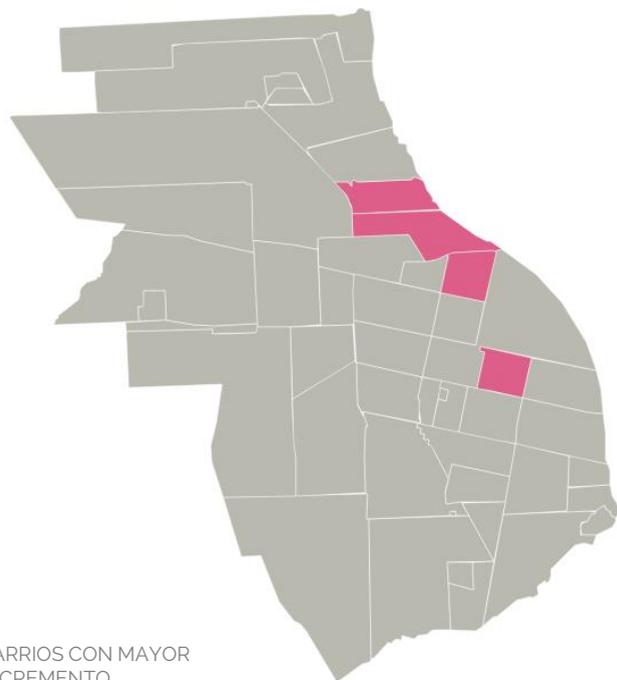


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	LAS MALVINAS	18,676
	ALBERTO OLMEDO	14,581
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	14,481
ZONA MEDIA	LISANDRO DE LA TORRE	13,900
	BARRIO DEL ABASTO	13,774
	CENTRO	13,068
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	13,040
	LUIS AGOTE	12,480
MENOR PRECIO	CINCO ESQUINAS	12,342
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	12,090
	ESPAÑA Y HOSPITALES	10,449

Las Malvinas es el barrio más caro para alquilar, \$ 18.676 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL

LISANDRO DE LA TORRE	50.3%
ALBERTO OLMEDO	46.6%
LAS MALVINAS	46.1%
NUESTRA SRA. DE LOURDES	43.0%
BARRIO DEL ABASTO	40.9%
CENTRO	39.1%
REPÚBLICA DE LA 6 TA.	36.6%
LUIS AGOTE	36.0%
ESPAÑA Y HOSPITALES	33.4%
CINCO ESQUINAS	33.0%
REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	32.0%

Lisando de la Torre es barrio con mayor incremento interanual de precio.



03

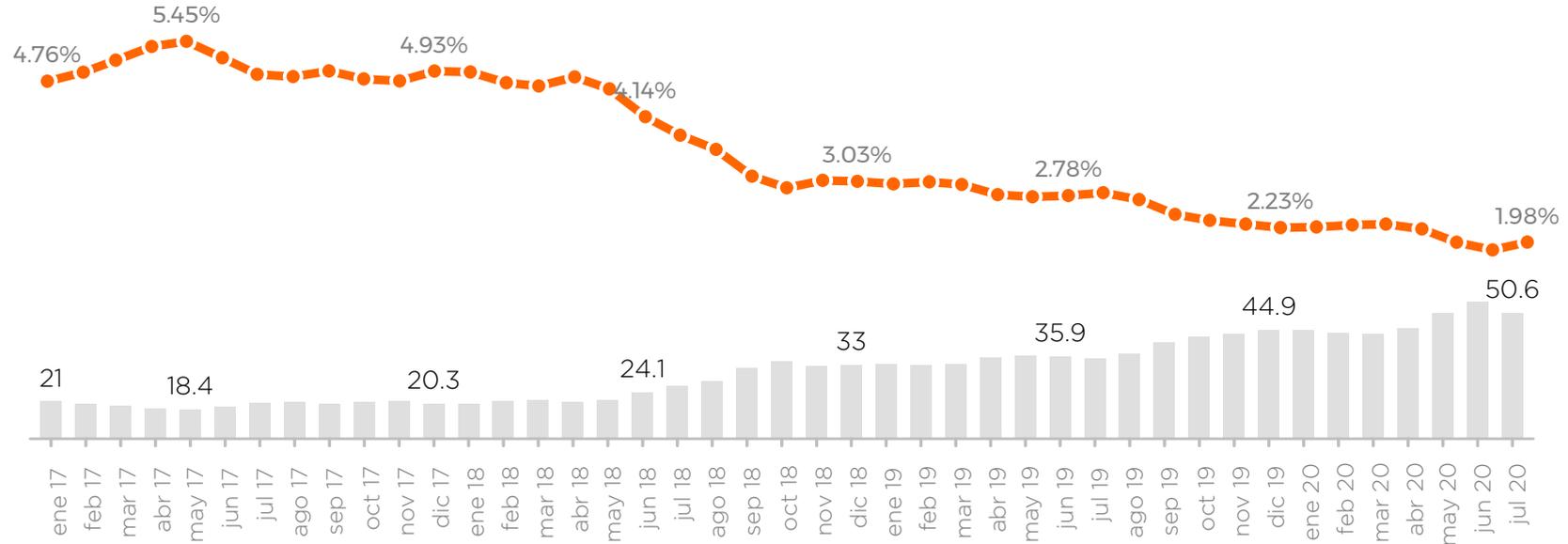
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

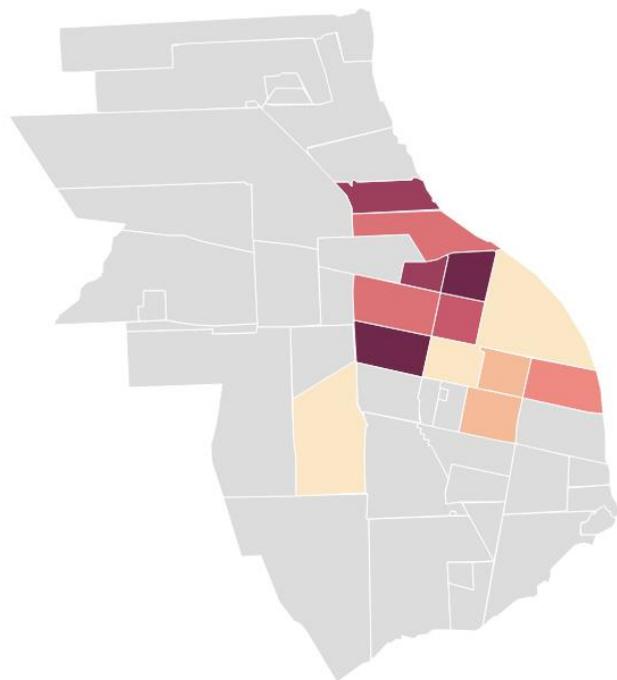


AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler anual / precio sube por primera vez desde oct 2018, ubicándose en 1.98% anual. La suba es consecuencia del incremento extraordinario del alquiler. Se necesitan 50.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +43% que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



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

Alberto Olmedo y Cinco Esquinas son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO