



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE ROSARIO**  
AGOSTO 2020

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### Precios bajando, -5.3% en 2020

El precio medio de los deptos. de la ciudad disminuye 0.6% en el mes y se ubica en USD 1.693 por m2. Los precios registran 15 meses de descenso consecutivo, acumulando -5.3% en 2020 y -8.8% desde el nivel máximo alcanzado en 2018.

85% de los barrios acumulan descenso de precio en 2020.

Alberdi es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.385 por m2. Rucci es el mas económico, USD 580 por m2

### ALQUILER

#### Nueva Ley: +18.8% en tres meses

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 6.2% en un mes y se ubica en \$ 14.342 por mes. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 18.8%.

En 2020 acumula +35.4%, casi duplicando la inflación. En los últimos doce meses el ajuste de 47.9%, por encima de la inflación acumulada.

### RENTABILIDAD

#### 2.03% anual

La relación alquiler anual / precio sube por primera vez desde oct 2018, ubicándose en 2.03% anual. La suba es consecuencia del incremento extraordinario del alquiler. Se necesitan 49.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +34% que un año atrás.

Las Malvinas 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 1.638 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.747 USD/M2

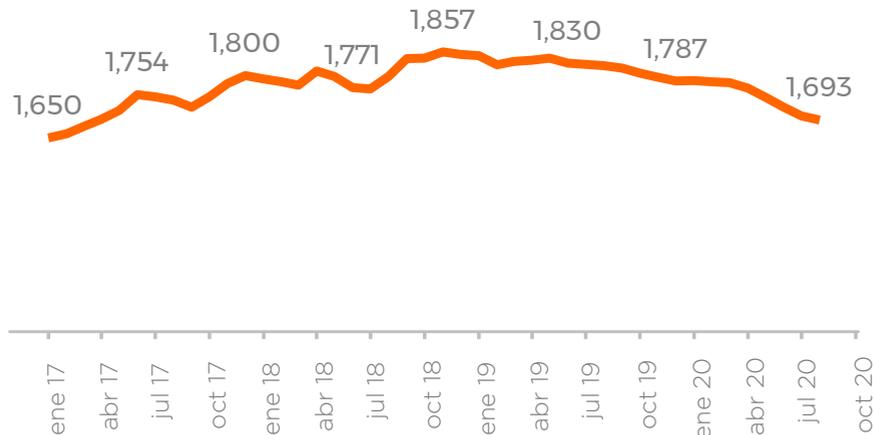
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 85 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2 tiene un precio de USD 128 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION EN USD	-0.9%	-24.4%	-28.7%
ROSARIO INDEX	-0.6%	-5.3%	-7.2%
CAC EN USD	-2.8%	-26.3%	-40.5%

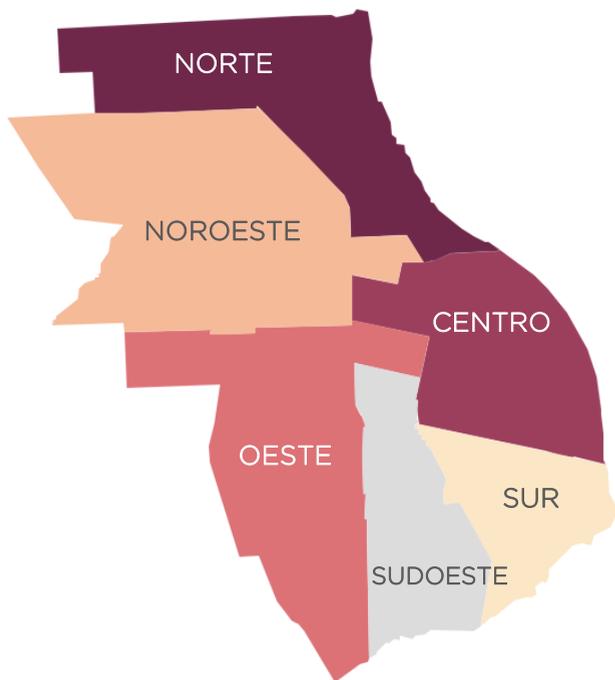
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los depts. de la ciudad disminuye 0.6% en el mes y se ubica en USD 1.693 por m2. Los precios registran 15 meses de descenso consecutivo, acumulando -5.3% en 2020 y -8.8% desde el nivel máximo alcanzado en 2018.

# VENTA

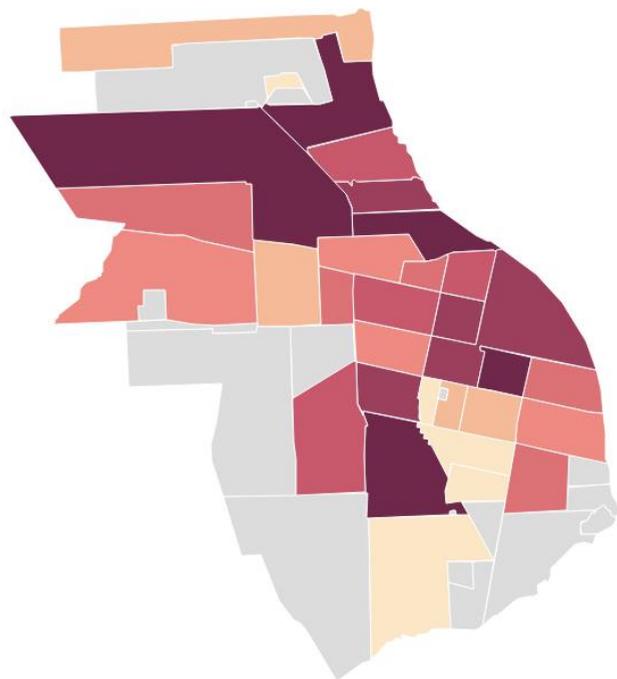
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	2,123	0.7%	-0.7%
ROSARIO	1,693	-0.6%	-7.2%
CENTRO	1,686	-0.5%	-8.8%
OESTE	1,624	-2.6%	-2.5%
NOROESTE	1,437	-1.1%	-12.9%
SUR	1,277	-6.0%	0.9%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



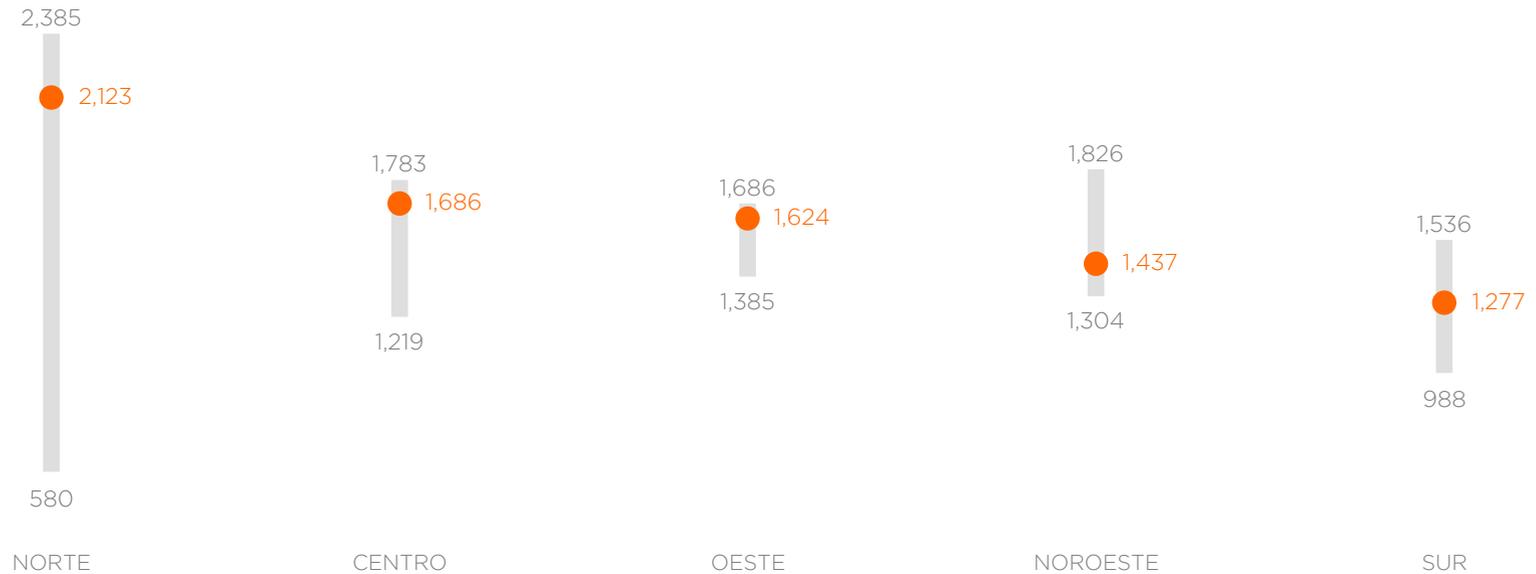
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	ALBERDI	2,385
	●	LAS MALVINAS	2,381
	●	LARREA Y EMPALME GRANEROS	1,826
ZONA MEDIA	●	NUESTRA SRA. DE LOURDES	1,728
	●	ALBERTO OLMEDO	1,655
	●	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	1,514
	●	CINCO ESQUINAS	1,385
	●	ESPAÑA Y HOSPITALES	1,322
MENOR PRECIO	●	MATHEU	1,086
	●	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	988
	●	JOSÉ IGNACIO RUCCI	580

Alberdi es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.385 por m2. Rucci es el mas económico.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

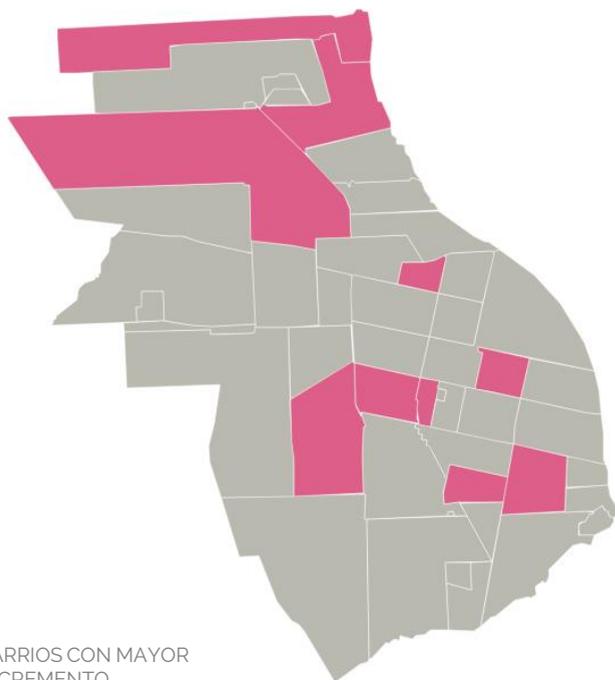
PRECIOS MEDIOS DE LAS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



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	PARQUE CASADO	11.1%
	BELLA VISTA	7.4%
	TRIANGULO Y MODERNO	6.2%
ZONA MEDIA	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	-1.4%
	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	-5.2%
	FISHERTON	-8.0%
	CENTRO	-9.3%
	MATHEU	-10.7%
MAYOR DESCENSO	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	-12.9%
	ANTÁRTIDA ARGENTINA	-21.2%
	BELGRANO	-21.9%

85% 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 m<sup>2</sup> de superficie cubierta

# ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



2 AMB

ARS 14.342 / mes

SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 273 ARS/M2



3 AMB

ARS 18.933 / mes

SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BLALCÓN 7 M2

PRECIO 258 ARS/M2

Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 14.342, o ARS 273 por m2.

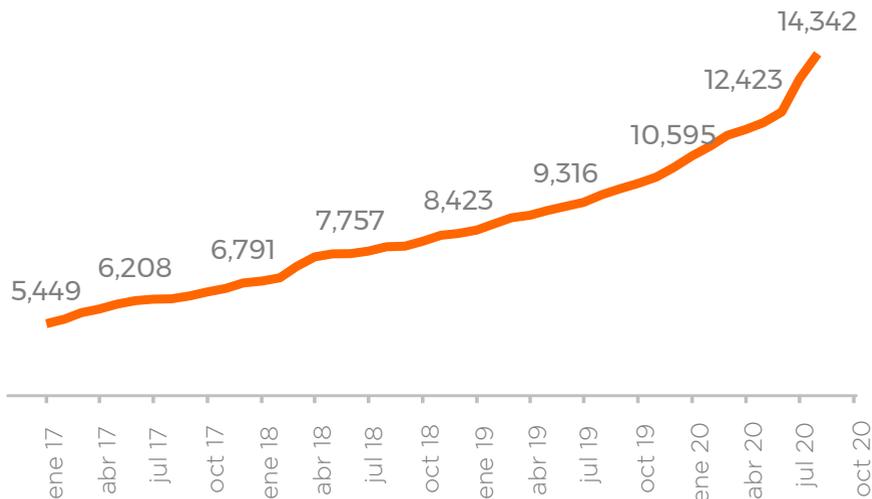
Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 18.933.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



### EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



### VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	2.2%	18.2%	39.8%
ROSARIO INDEX	6.2%	35.4%	47.9%

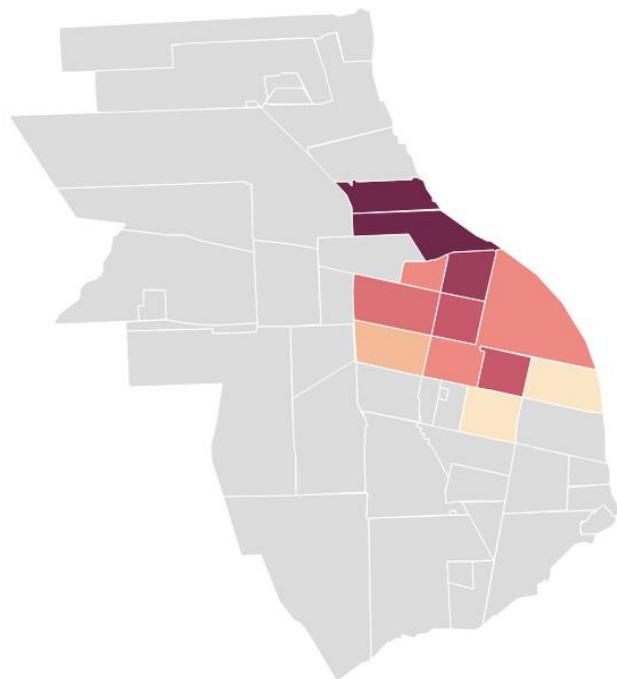
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 6.2% en un mes y se ubica en \$ 14.342 por mes.

Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 18.8%. En 2020 acumula +35.4%, casi duplicando la inflación. En los últimos doce meses el ajuste de 47.9%, por encima de la inflación acumulada

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS

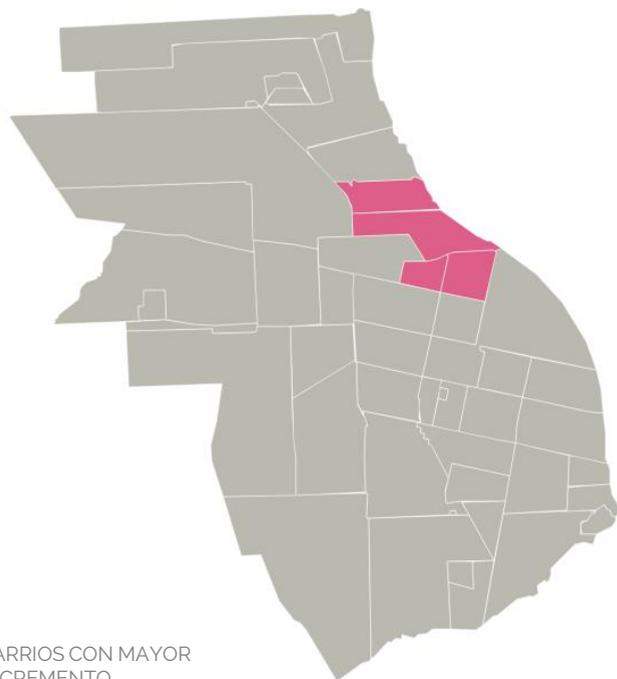


	RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	●	LAS MALVINAS	23,474
	●	LISANDRO DE LA TORRE	15,779
	●	ALBERTO OLMEDO	15,589
ZONA MEDIA	●	NUESTRA SRA. DE LOURDES	15,464
	●	BARRIO DEL ABASTO	14,944
	●	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	14,595
	●	CENTRO	14,105
	●	LUIS AGOTE	14,084
MENOR PRECIO	●	CINCO ESQUINAS	13,268
	●	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	12,923
	●	ESPAÑA Y HOSPITALES	11,235

Las Malvinas es el barrio más caro para alquilar, \$ 23.474 por mes.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

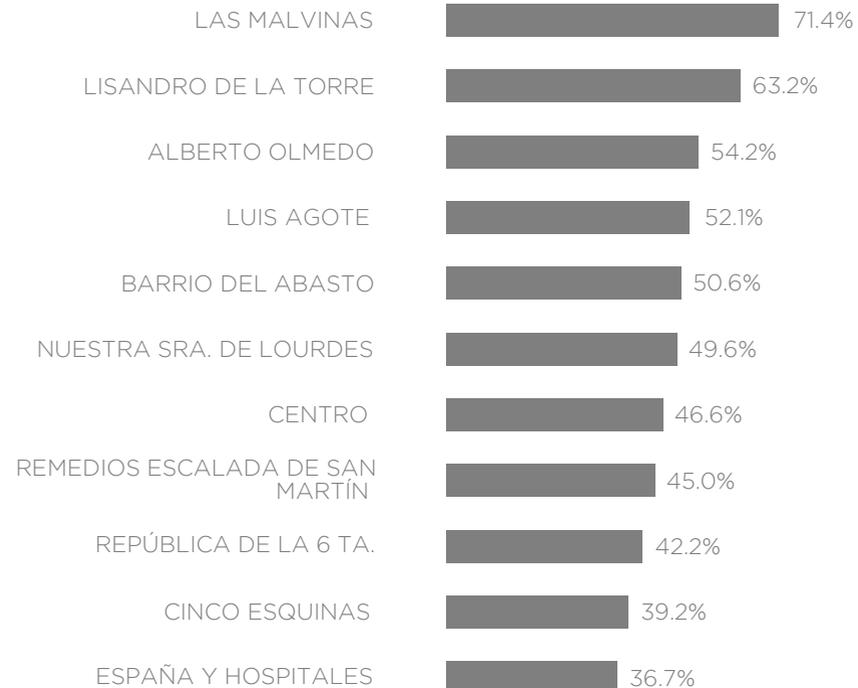
MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL



Las Malvinas es el barrio con mayor incremento interanual de precio.

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

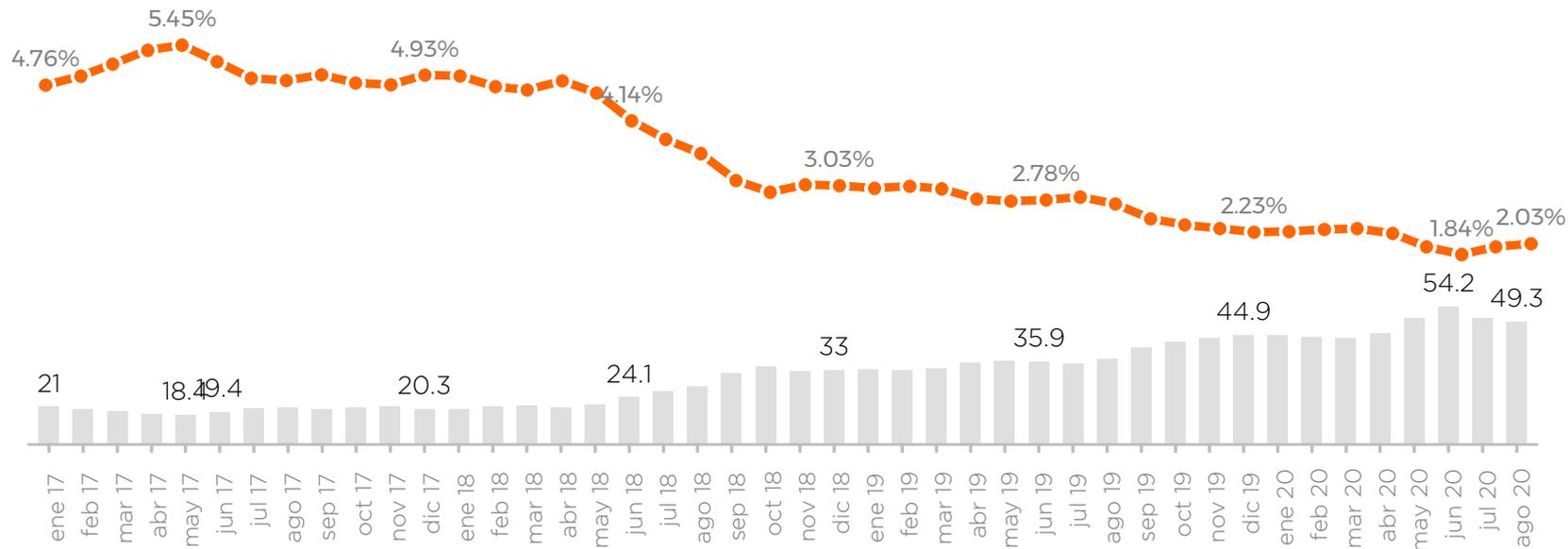
Relación ALQUILER anual precio de venta y  
rentabilidad bruta últimos 12 meses

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



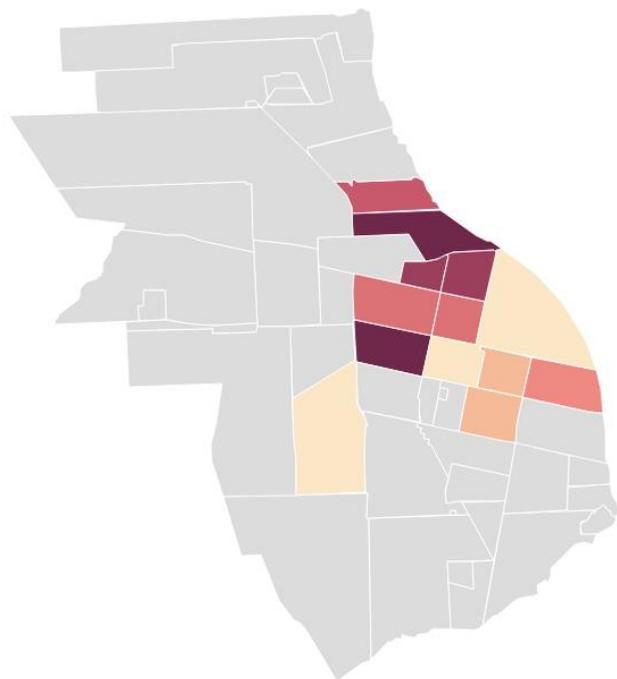
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler anual / precio sube por primera vez desde oct 2018, ubicándose en 2.03% anual. La suba es consecuencia del incremento extraordinario del alquiler. Se necesitan 49.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +34% que un año atrás.

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	LAS MALVINAS	2.3%
	CINCO ESQUINAS	2.2%
	ALBERTO OLMEDO	2.2%
	LUIS AGOTE	2.2%
	LISANDRO DE LA TORRE	2.2%
ZONA MEDIA	NUESTRA SRA. DE LOURDES	2.1%
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	2.1%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	2.0%
	ESPAÑA Y HOSPITALES	2.0%
	BARRIO DEL ABASTO	1.9%
MENOR PRECIO	TRIANGULO Y MODERNO	1.9%
	CENTRO	1.8%

Las Malvinas y Cinco Esquinas son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

## INFORME DE MERCADO