



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE ROSARIO**  
OCTUBRE 2020

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

Precios bajando, -6.5% en 2020

El precio medio de los deptos. de la ciudad disminuye 1.0% en el mes y se ubica en USD 1.671 por m2. Los precios registran 17 meses de descenso consecutivo, acumulando -6.5% en 2020 y -10.0% desde el nivel máximo alcanzado en 2018.

85% de los barrios acumulan descenso de precio en 2020. Regiones Sur y Oeste son las zonas con mayores caídas de precio.

### ALQUILER

Nueva Ley: +27.0% en cinco meses

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 3.0% en el mes y se ubica en \$ 15.327 por mes. El incremento mensual vuelve a niveles pre-sanción de la nueva ley de alquileres, luego de 4 meses de incremento extraordinario. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 27% mientras que la inflación acumula +13.2%: el salto de precio real a partir de la ley se ubica en 13.8%.

El incremento anual acumula +52.3%, casi duplicando la inflación.

### RENTABILIDAD

2.02% anual

Luego de 3 meses de suba, la relación alquiler/precio retoma la baja ubicándose en 2.02% anual. Se necesitan 49.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +17% que un año atrás.

España y Hospitales 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 1.613 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.730 USD/M2

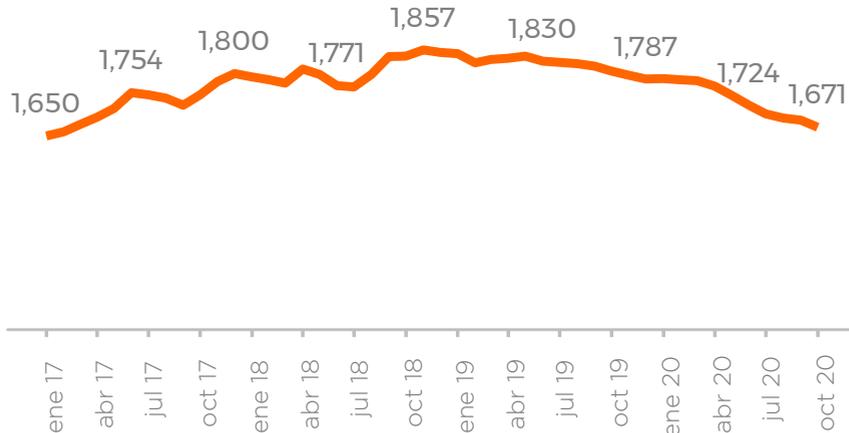
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 84 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2 tiene un precio de USD 127 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION EN USD	-11.4%	-32.5%	-31.7%
ROSARIO INDEX	-1.0%	-6.5%	-7.4%
CAC EN USD	1.2%	-20.3%	-22.4%

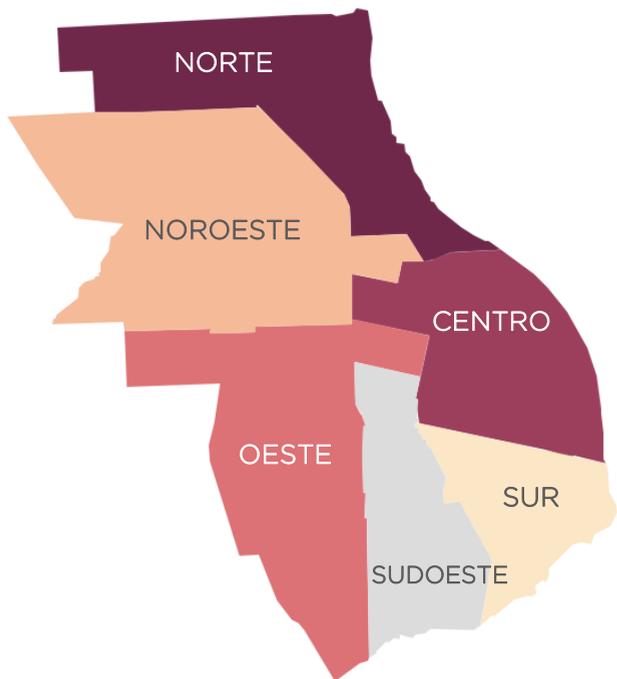
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los depts. de la ciudad disminuye 1.0% en el mes y se ubica en USD 1.671 por m2. Los precios registran 17 meses de descenso consecutivo, acumulando -6.5% en 2020 y -10.0% desde el nivel máximo alcanzado en 2018.

# VENTA

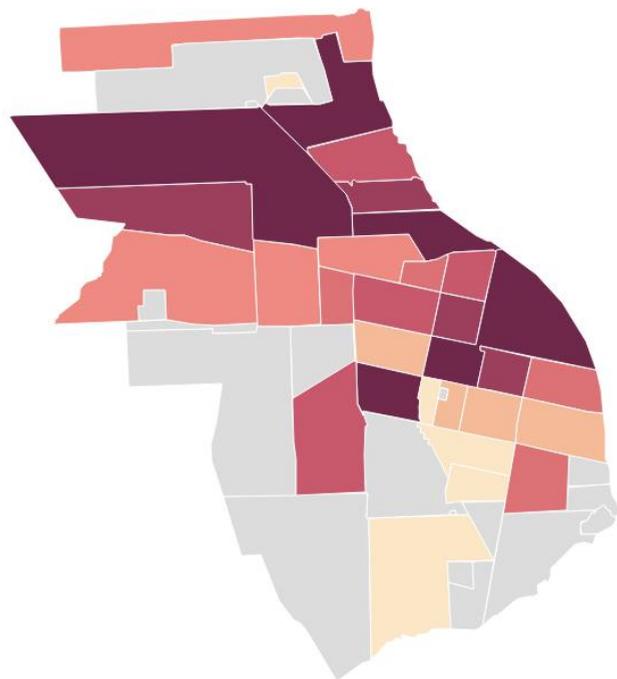
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	2,127	-0.6%	0.8%
ROSARIO	1,671	-1.0%	-7.4%
CENTRO	1,671	-0.8%	-6.9%
OESTE	1,528	-3.7%	-13.1%
NOROESTE	1,441	0.6%	-9.5%
SUR	1,111	-5.3%	-22.6%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



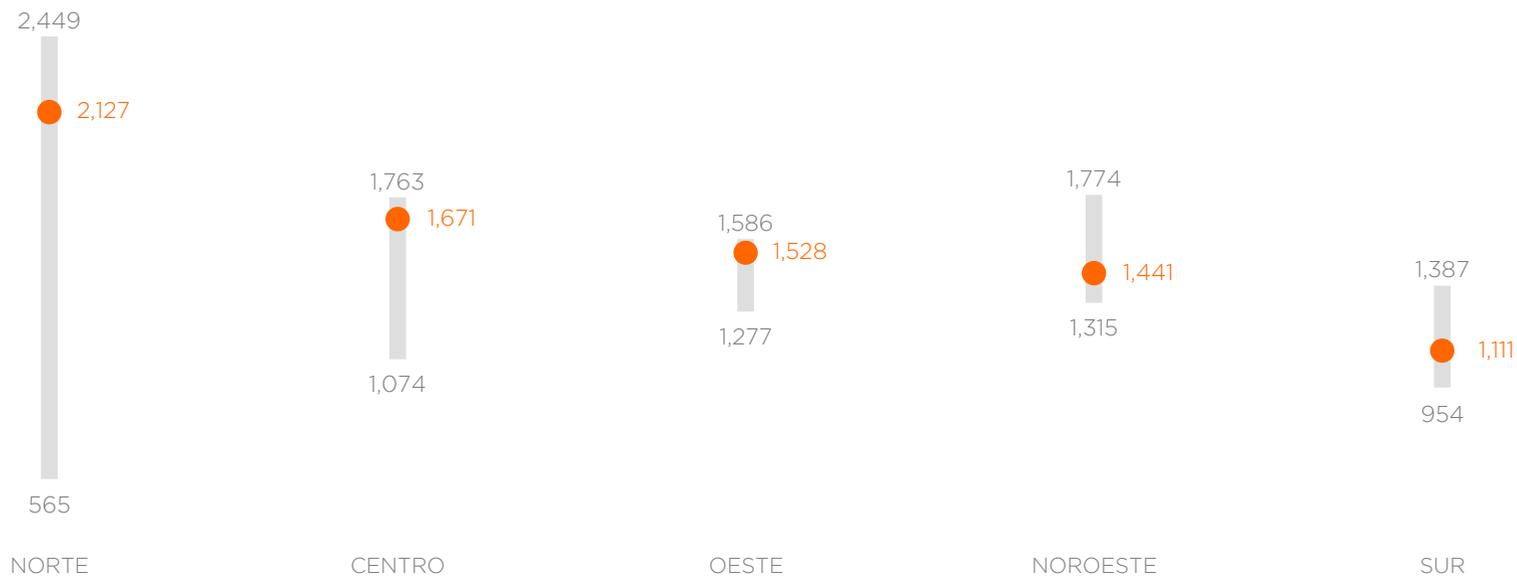
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	LAS MALVINAS	2,449
	ALBERDI	2,095
	LARREA Y EMPALME GRANEROS	1,774
ZONA MEDIA	NUESTRA SRA. DE LOURDES	1,692
	TRIANGULO Y MODERNO	1,586
	LUIS AGOTE	1,479
	CELEDONIO ESCALADA	1,344
MENOR PRECIO	CINCO ESQUINAS	1,277
	PARQUE CASADO	1,074
	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	954
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	565

Las Malvinas es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.449 por m2. Rucci es el mas económico.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

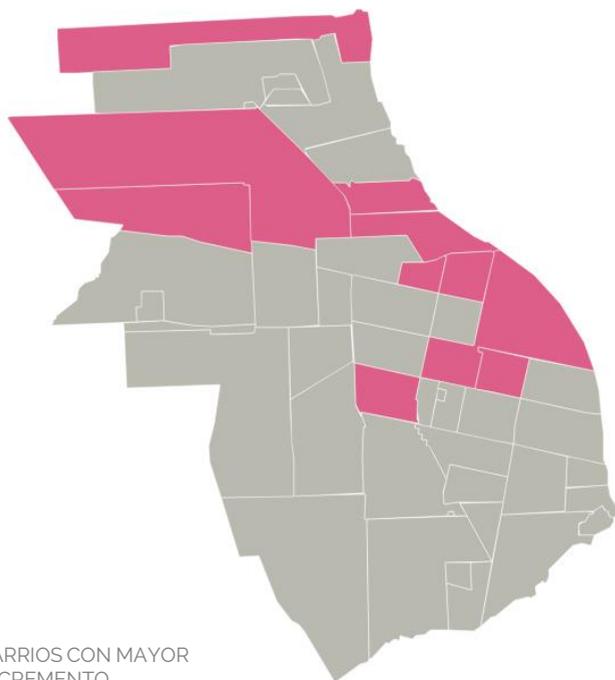
PRECIOS MEDIOS DE LAS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



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	CELEDONIO ESCALADA	10.7%
	FISHERTON	4.3%
	BELLA VISTA	-0.9%
ZONA MEDIA	ALBERTO OLMEDO	-5.6%
	TRIANGULO Y MODERNO	-8.3%
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	-8.7%
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	-11.2%
	DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	-13.8%
MAYOR DESCENSO	ANTÁRTIDA ARGENTINA	-17.1%
	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	-17.2%
	BELGRANO	-19.8%

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



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 292 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 274 ARS/M2

Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 15.327, o ARS 292 por m2.

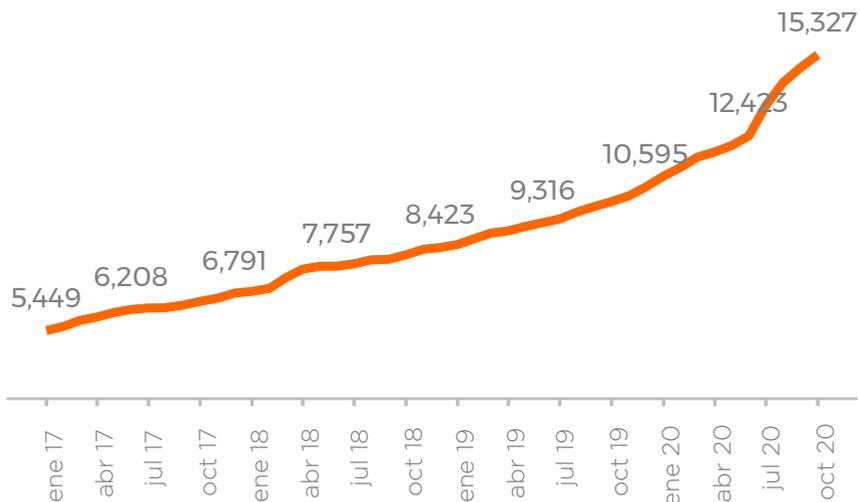
Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 20.126.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



### VARIACIONES ACUMULADAS

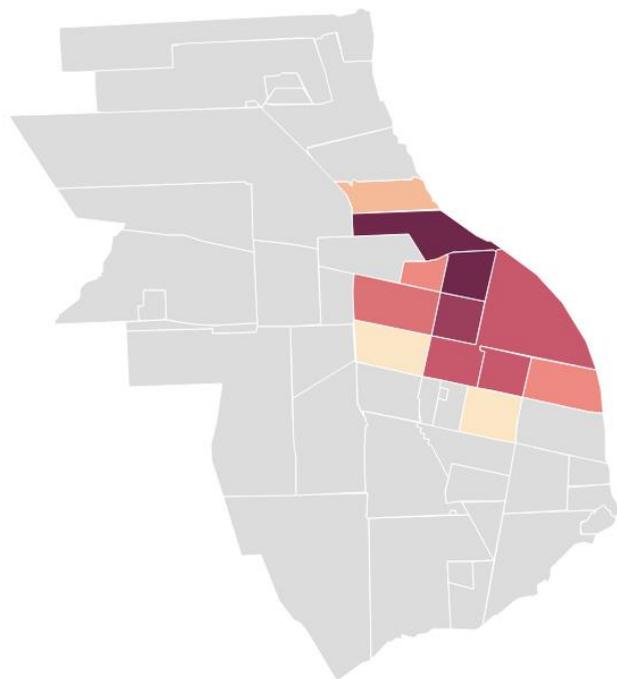
SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	3.0%	25.8%	36.0%
ROSARIO INDEX	3.0%	44.7%	52.3%

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

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 3.0% en el mes y se ubica en \$ 15.327 por mes. El incremento mensual vuelve a niveles pre-sanción de la nueva ley de alquileres, luego de 4 meses de incremento extraordinario. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 27%. El incremento anual acumula +52.3%, casi duplicando la inflación.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS

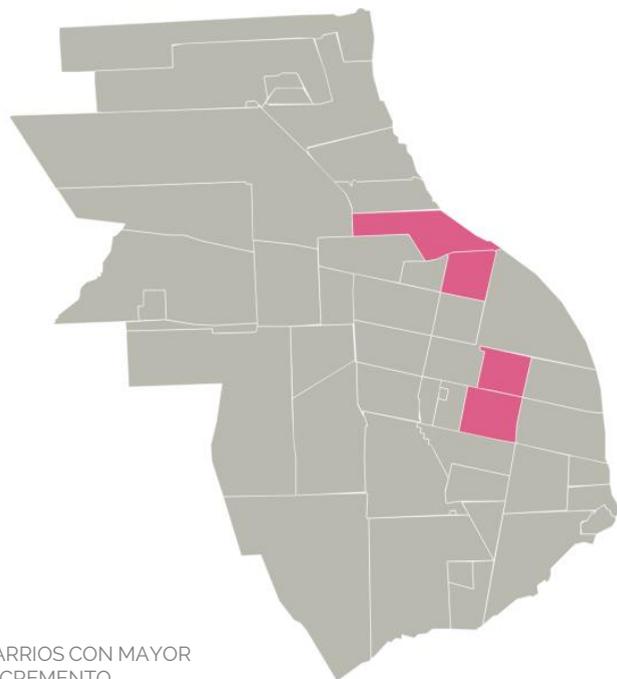


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	LAS MALVINAS	19,222
	ALBERTO OLMEDO	17,185
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	16,671
ZONA MEDIA	BARRIO DEL ABASTO	15,659
	CENTRO	15,322
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	15,233
	LUIS AGOTE	14,919
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	14,101
MENOR PRECIO	LISANDRO DE LA TORRE	13,749
	CINCO ESQUINAS	13,672
	ESPAÑA Y HOSPITALES	13,532

Las Malvinas es el barrio más caro para alquilar, \$ 19.222 por mes.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

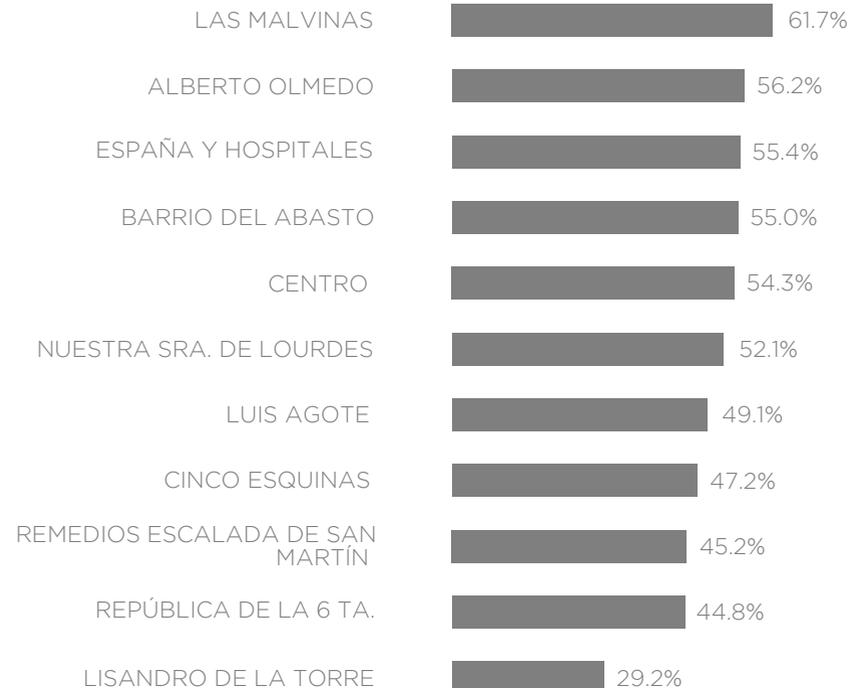
MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL



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

03

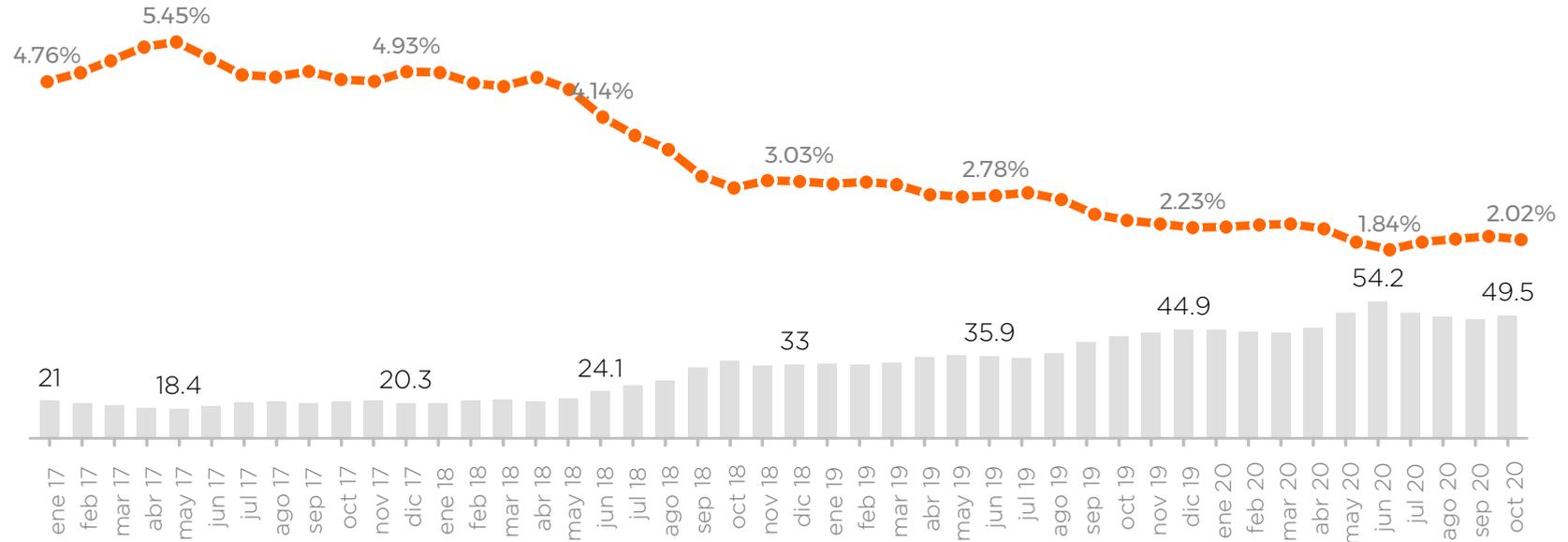
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



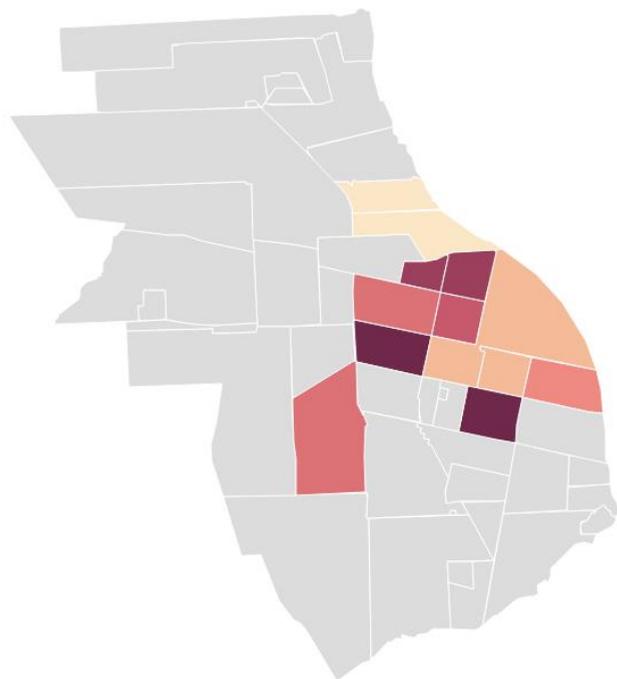
Luego de 3 meses de suba, la relación alquiler/precio retoma la baja ubicándose en 2.02% anual.

Se necesitan 49.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +17% que un año atrás.

AÑOS PARA  
RECUPERAR  
INVERSION

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	ESPAÑA Y HOSPITALES	2.3%
	CINCO ESQUINAS	2.2%
ZONA MEDIA	ALBERTO OLMEDO	2.2%
	LUIS AGOTE	2.1%
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	2.0%
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	2.0%
	TRIANGULO Y MODERNO	2.0%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	2.0%
MENOR PRECIO	BARRIO DEL ABASTO	1.9%
	CENTRO	1.8%
	LISANDRO DE LA TORRE	1.7%
	LAS MALVINAS	1.6%

España y Hospitales y Cinco Esquinas son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

## INFORME DE MERCADO