



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE ROSARIO
NOVIEMBRE 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios bajando, -7.2% en 2020

El precio medio de los deptos. de la ciudad disminuye 0.8% en el mes y se ubica en USD 1.659 por m². Los precios registran 18 meses de descenso consecutivo, acumulando -7.2% en 2020 y -10.7% desde el nivel máximo alcanzado en 2018.

90% de los barrios acumulan descenso de precio en 2020. Regiones Sur y Oeste son las zonas con mayores caídas de precio.

ALQUILER

Precios suben +50.2% en 2020

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 3.8% en el mes y se ubica en \$ 15.915 por mes. El incremento mensual se ubica levemente por encima de la inflación. Los precios de alquiler suben 50.2% en 2020, casi 20pp por encima de la inflación (31.2%). El salto real de precio (descontada la inflación) a partir de la sanción de la nueva ley (Junio'20 a Octubre'20) se ubicó en 13.8%.

RENTABILIDAD

1.97% anual, bajando

La relación alquiler/precio retoma la tendencia a la baja ubicándose en 1.97% anual. Se necesitan 50.9 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +16% 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

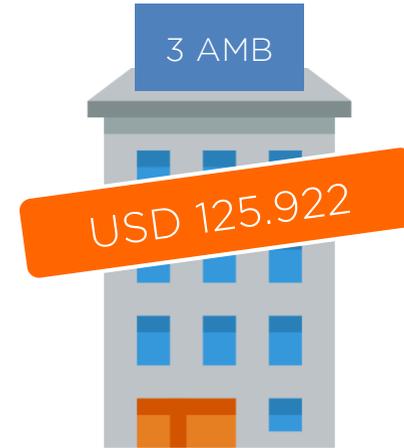
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.604 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.713 USD/M2

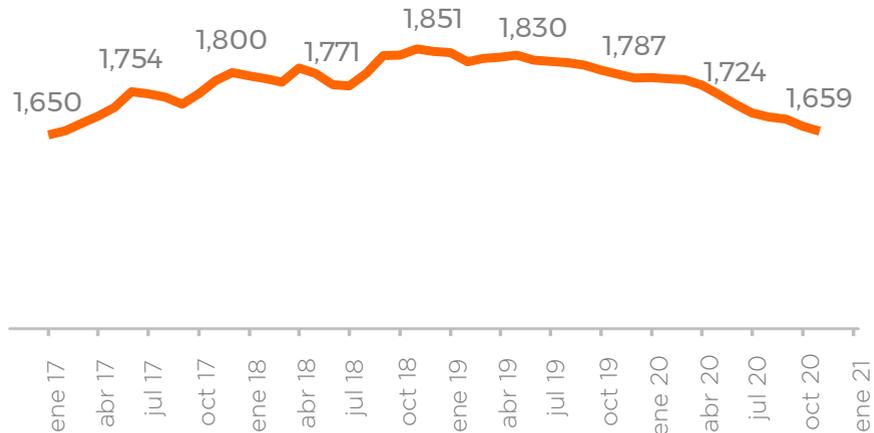
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 84 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2 tiene un precio de USD 125 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION EN USD	5.3%	-28.4%	-28.8%
ROSARIO INDEX	-0.8%	-7.2%	-7.7%
CAC EN USD	-8.8%	-27.3%	-30.3%

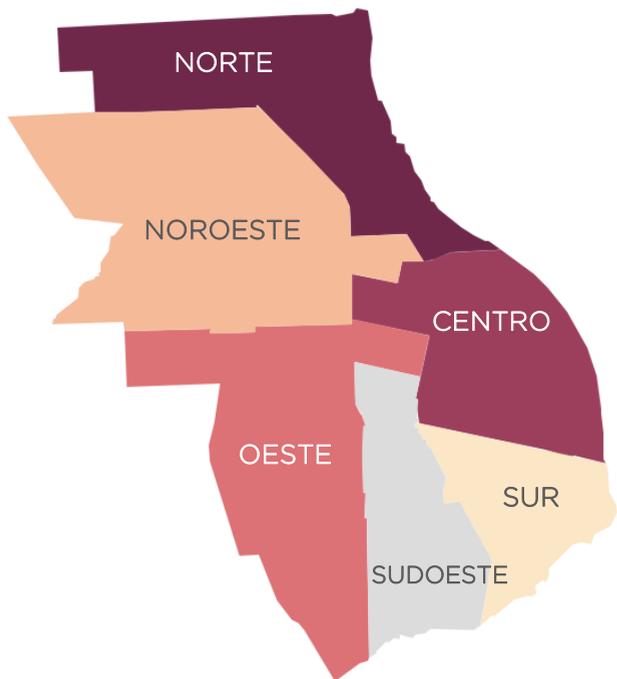
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los depts. de la ciudad disminuye 0.8% en el mes y se ubica en USD 1.659 por m2. Los precios registran 18 meses de descenso consecutivo, acumulando -7.2% en 2020 y -10.7% desde el nivel máximo alcanzado en 2018.

VENTA

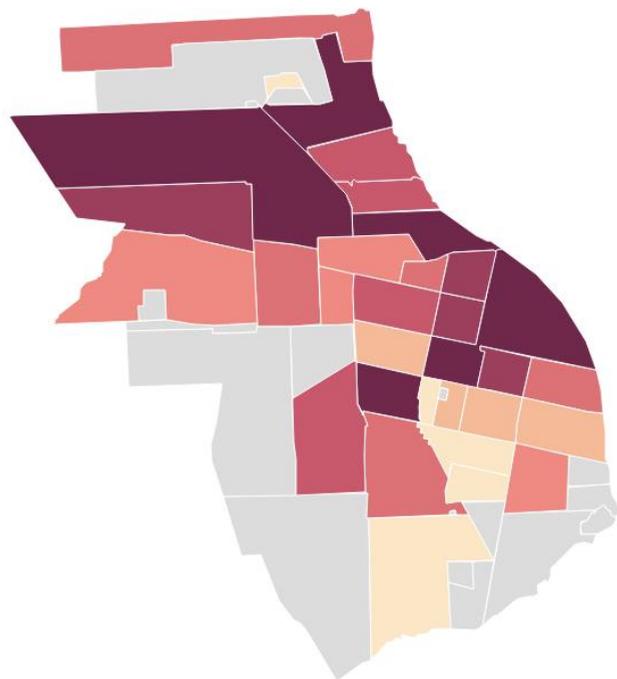
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	2,095	-1.5%	0.2%
CENTRO	1,660	-0.6%	-6.9%
ROSARIO	1,659	-0.8%	-7.7%
OESTE	1,502	-1.7%	-18.0%
NOROESTE	1,450	0.6%	-6.0%
SUR	1,082	-2.6%	-23.9%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	LAS MALVINAS	2,458
	ALBERDI	2,073
	BELLA VISTA	1,758
ZONA MEDIA	NUESTRA SRA. DE LOURDES	1,683
	TRIANGULO Y MODERNO	1,574
	ALVEAR	1,427
	GRAL. LAS HERAS	1,340
	JORGE CURA	1,235
MENOR PRECIO	PARQUE CASADO	1,022
	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	942
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	560

Las Malvinas es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.458 por m2. Rucci es el mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

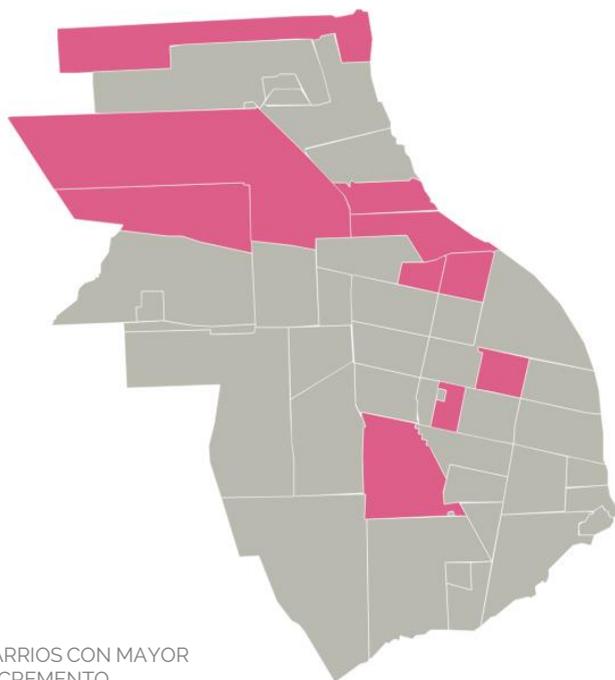
PRECIOS MEDIOS DE LAS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	14.5%
	FISHERTON	13.9%
	ALVEAR	6.1%
ZONA MEDIA	BARRIO DEL ABASTO	-6.5%
	CENTRO	-8.9%
	BELLA VISTA	-11.4%
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	-12.0%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	-13.1%
MAYOR DESCENSO	MERCEDES DE SAN MARTÍN (ESTE)	-16.0%
	BELGRANO	-16.4%
	MATHEU	-16.9%

90% 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 303 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 292 ARS/M2

Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 15.915, o ARS 303 por m2.

Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 21.437.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

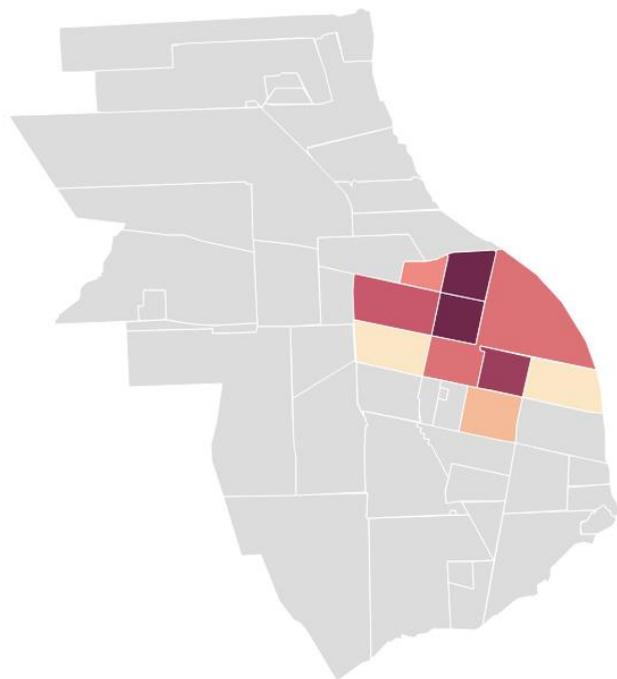
SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	3.5%	31.2%	36.0%
ROSARIO INDEX	3.8%	50.2%	54.9%

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

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 3.8% en el mes y se ubica en \$ 15.915 por mes. El incremento mensual se ubica levemente por encima de la inflación. Los precios de alquiler suben 50.2% en 2020, casi 20pp por encima de la inflación (31.2%). El salto real de precio (descontada la inflación) a partir de la sanción de la nueva ley (Junio'20 a Octubre'20) se ubicó en 13.8%.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

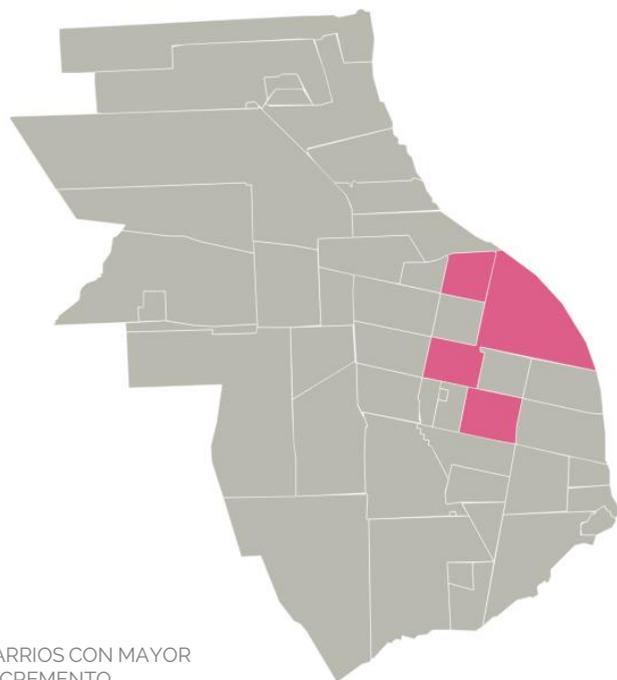


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	NUESTRA SRA. DE LOURDES	17,512
	ALBERTO OLMEDO	17,372
ZONA MEDIA	BARRIO DEL ABASTO	16,104
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	15,754
	CENTRO	15,687
	LUIS AGOTE	15,575
	ESPAÑA Y HOSPITALES	15,513
MENOR PRECIO	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	14,799
	CINCO ESQUINAS	14,414

Nuestra Sra. De Lourdes es el barrio más caro para alquilar, \$ 17.512 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

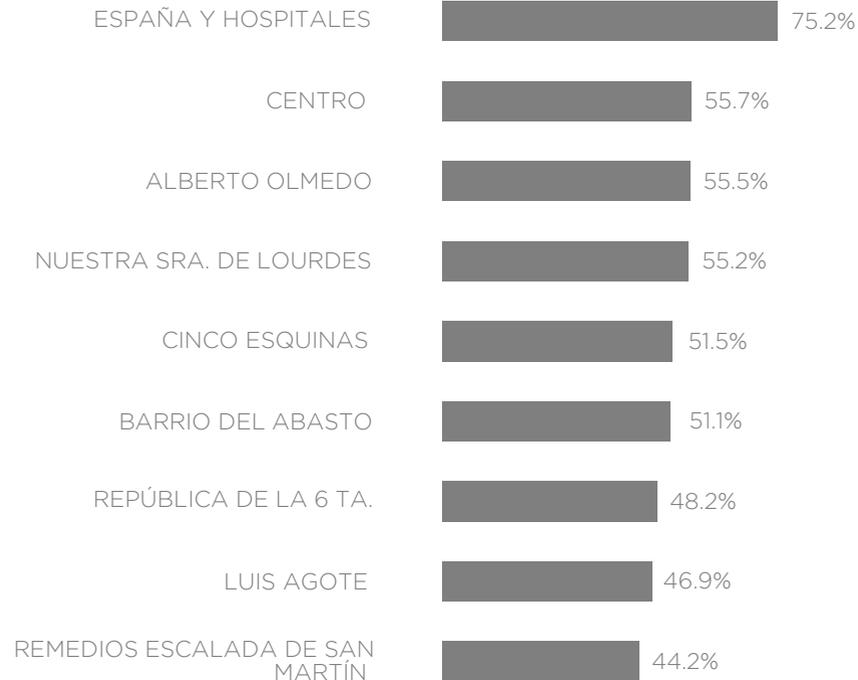
MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL



España y Hospitales es el barrio con mayor incremento interanual de precio.

03

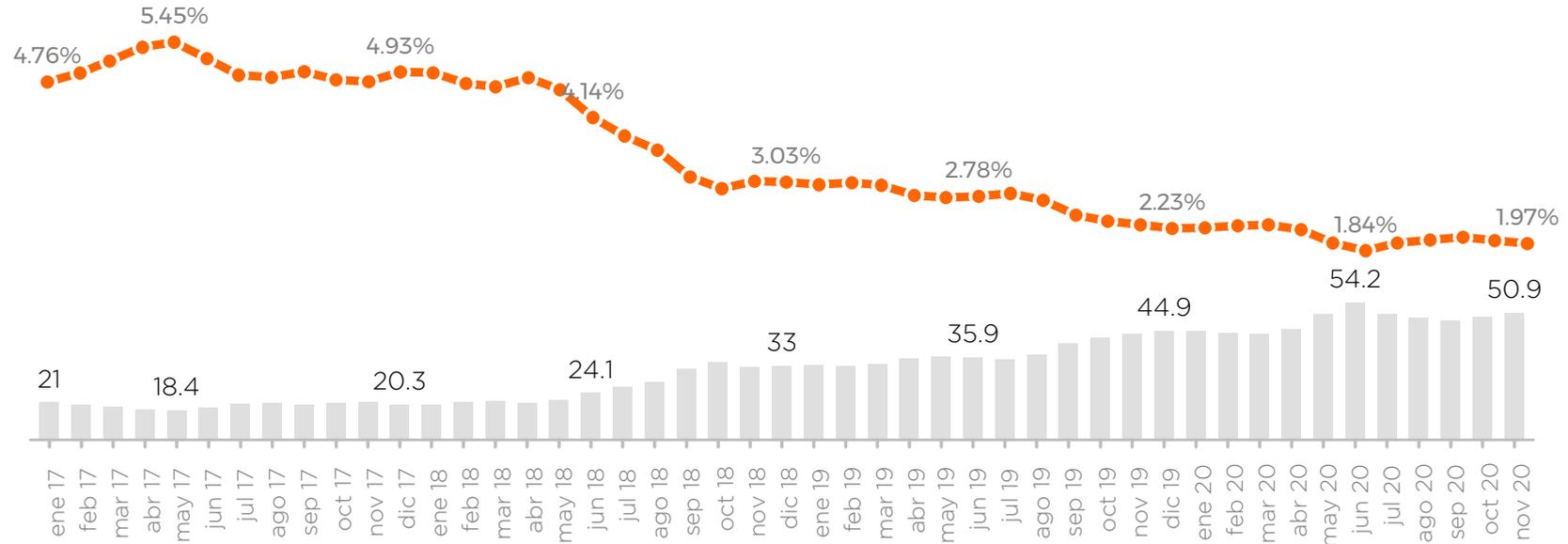
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



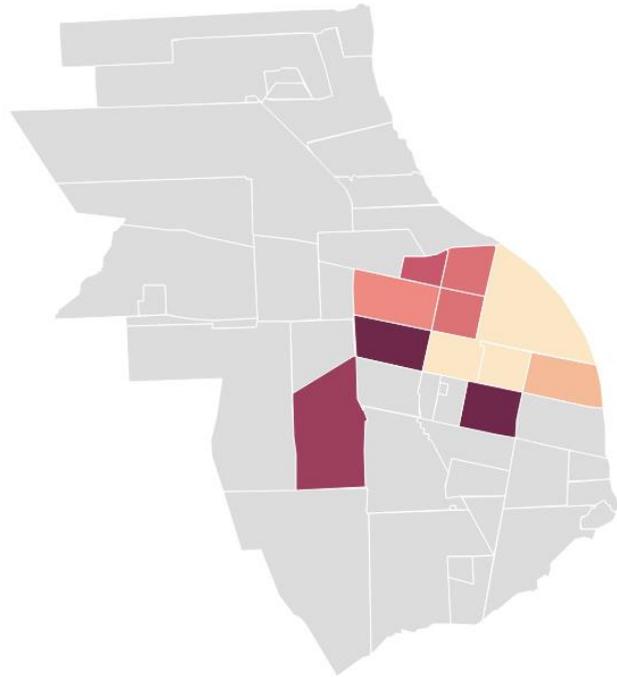
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler/precio retoma la tendencia a la baja ubicándose en 1.97% anual.

Se necesitan 50.9 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +16% que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	ESPAÑA Y HOSPITALES	2.5%
	CINCO ESQUINAS	2.3%
ZONA MEDIA	TRIANGULO Y MODERNO	2.1%
	LUIS AGOTE	2.1%
	ALBERTO OLMEDO	2.0%
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	2.0%
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	2.0%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	1.9%
MENOR PRECIO	BARRIO DEL ABASTO	1.8%
	CENTRO	1.7%

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