



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE ROSARIO
DICIEMBRE 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios bajaron 6.8% en 2020

El precio medio de los deptos. de la ciudad se ubica en USD 1.666 por m2. Luego de 18 meses descendiendo, los precios registran en diciembre leve suba de 0.4%. En 2020 los precios descienden 6.8% y acumulan caída de 10.3% desde el nivel máximo alcanzado en 2018.

Puerto Norte es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.472 por m2. Rucci es el mas económico, USD 573 por m2.

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

ALQUILER

Precios subieron 54.7% en 2020

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 3.0% en el mes y se ubica en \$ 16.394 por mes.

Los precios de alquiler subieron 54.7% en 2020, 18pp por encima de la inflación (36%). 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 13.8pp.

RENTABILIDAD

2.06% anual, baja respecto a 2019

La relación alquiler/precio culmina el año en 2.06% anual. Se necesitan 48.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +8% 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 1.621 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.710 USD/M2

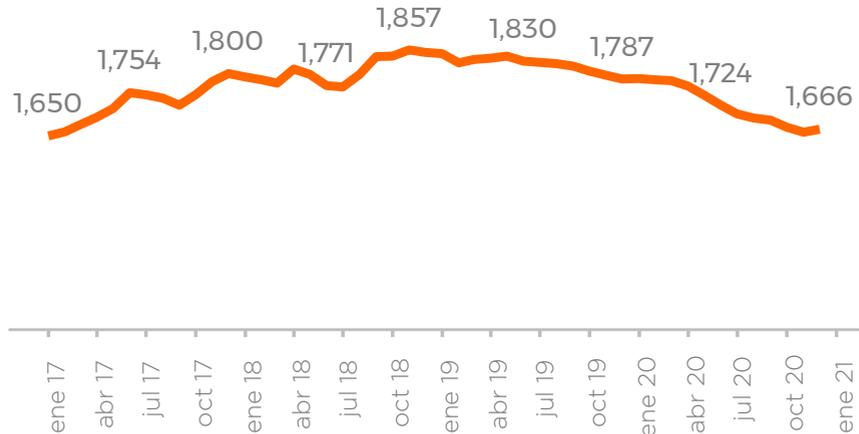
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 85 mil.

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

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION EN USD	7.5%	-23.3%	-23.3%
ROSARIO INDEX	0.4%	-6.8%	-6.8%
CAC EN USD	11.7%	-18.8%	-23.1%

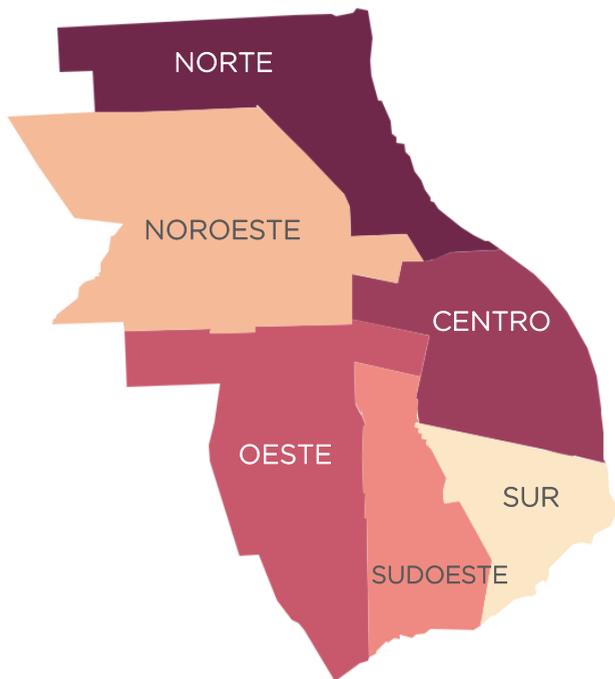
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los deptos. de la ciudad sube 0.4% en el mes y se ubica en USD 1.666 por m2. Luego de 18 meses descendiendo, los precios registran leve suba. En 2020 los precios acumulan -6.8% y -10.3% desde el nivel máximo alcanzado en 2018.

VENTA

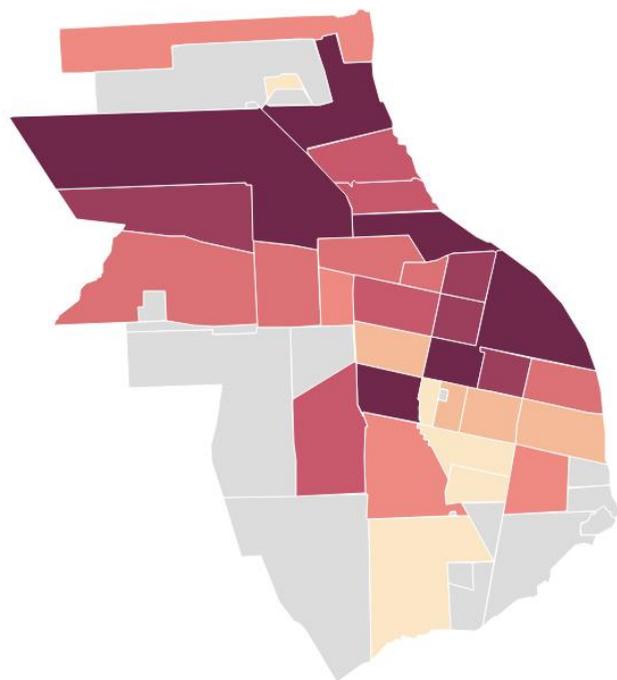
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	2,109	0.7%	1.0%
ROSARIO	1,666	0.4%	-6.8%
CENTRO	1,666	0.4%	-8.4%
OESTE	1,515	0.8%	-15.4%
SUDOESTE	1,482	1.4%	5.9%
NOROESTE	1,459	0.6%	-5.4%
SUR	1,064	-1.7%	-21.3%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	PUERTO NORTE	2,472
	ALBERDI	2,130
	LARREA Y EMPALME GRANEROS	1,765
ZONA MEDIA	FISHERTON	1,688
	DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	1,582
	LUDUEÑA SUR Y NORTE	1,362
	CELEDONIO ESCALADA	1,335
	ESPAÑA Y HOSPITALES	1,248
MENOR PRECIO	MATHEU	1,049
	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	927
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	573

Puerto Norte es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.472 por m2. Rucci es el mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



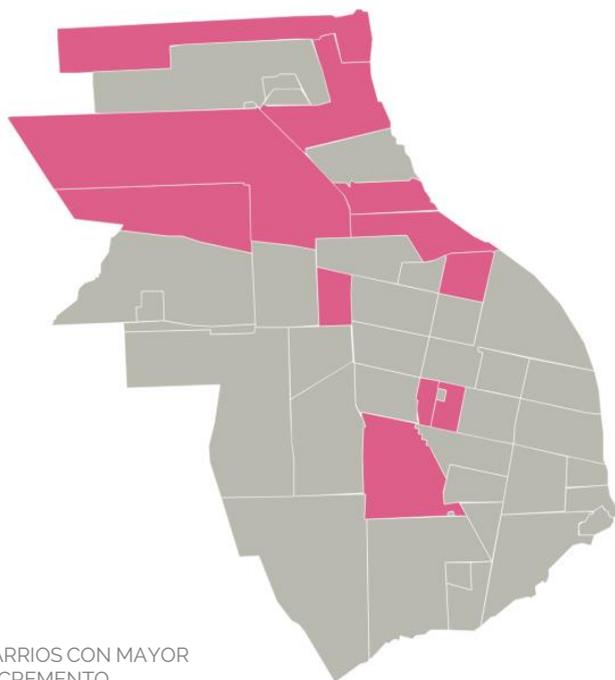
PRECIOS MEDIOS DE LAS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	FISHERTON	13.4%
	ALVEAR	12.2%
	AZCUENAGA	2.6%
ZONA MEDIA	LARREA Y EMPALME GRANEROS	-5.5%
	BARRIO DEL ABASTO	-7.7%
	ESPAÑA Y HOSPITALES	-9.3%
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	-10.4%
	TRIANGULO Y MODERNO	-12.7%
MAYOR DESCENSO	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	-16.0%
	BELLA VISTA	-16.6%
	CINCO ESQUINAS	-27.8%

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



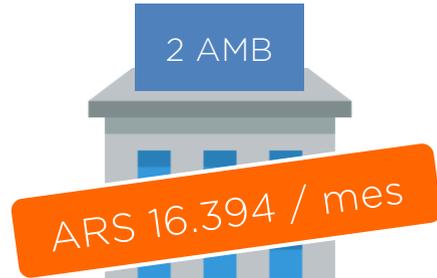
02

PRECIOS DE ALQUILER

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

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 312 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 302 ARS/M2

Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 16.394, o ARS 312 por m2.

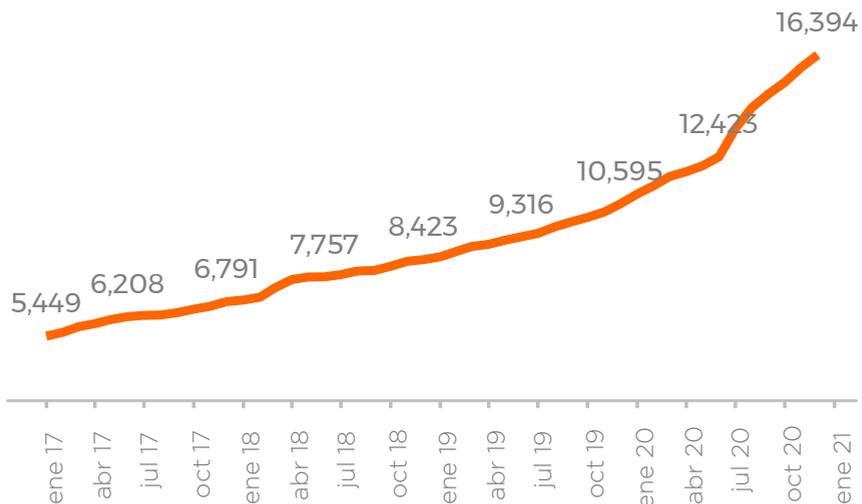
Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 22.179.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	4.0%	36.0%	36.0%
ROSARIO INDEX	3.0%	54.7%	54.7%

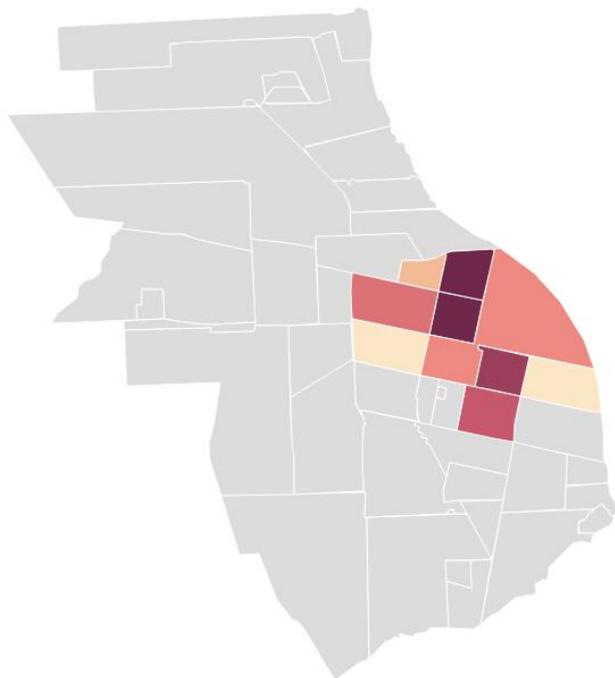
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 3.0% en el mes y se ubica en \$ 16.394 por mes.

Los precios de alquiler suben 54.7% en 2020, 18pp por encima de la inflación (36%). 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 13.8pp.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

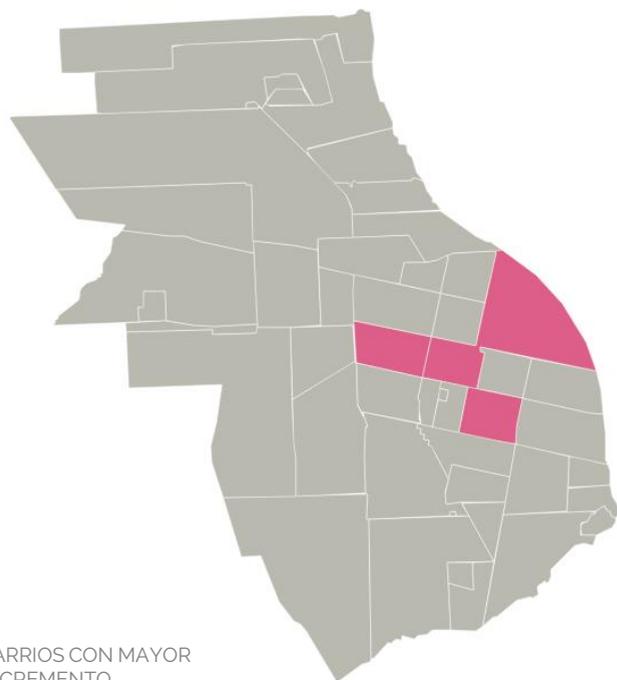


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	NUESTRA SRA. DE LOURDES	18,043
	ALBERTO OLMEDO	17,296
	BARRIO DEL ABASTO	16,903
ZONA MEDIA	ESPAÑA Y HOSPITALES	16,638
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	16,354
	CENTRO	16,133
	LUIS AGOTE	15,676
MENOR PRECIO	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	15,339
	CINCO ESQUINAS	15,280

Nuestra Sra. De Lourdes es el barrio más caro para alquilar, \$ 18.043 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

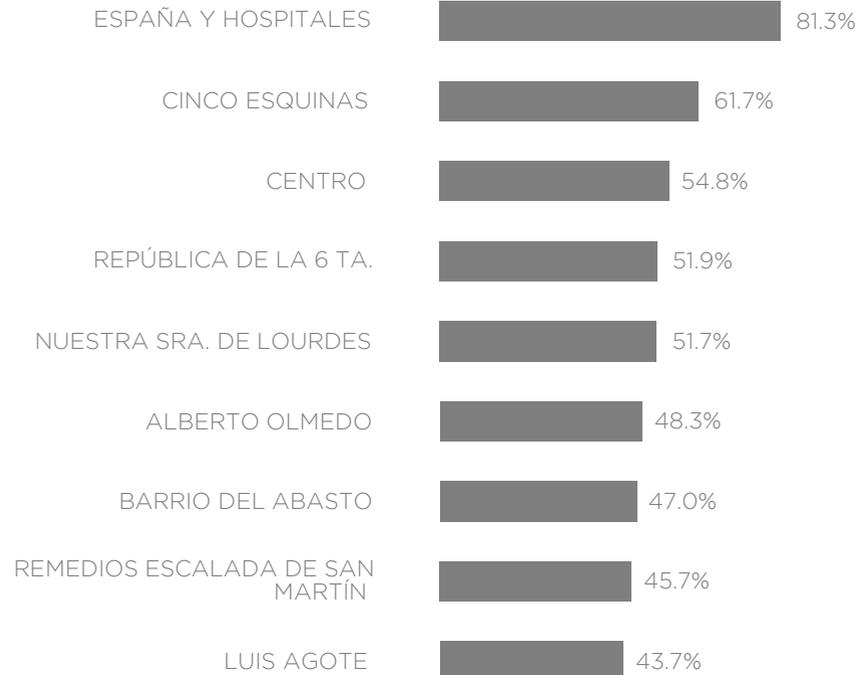
MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL



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

03

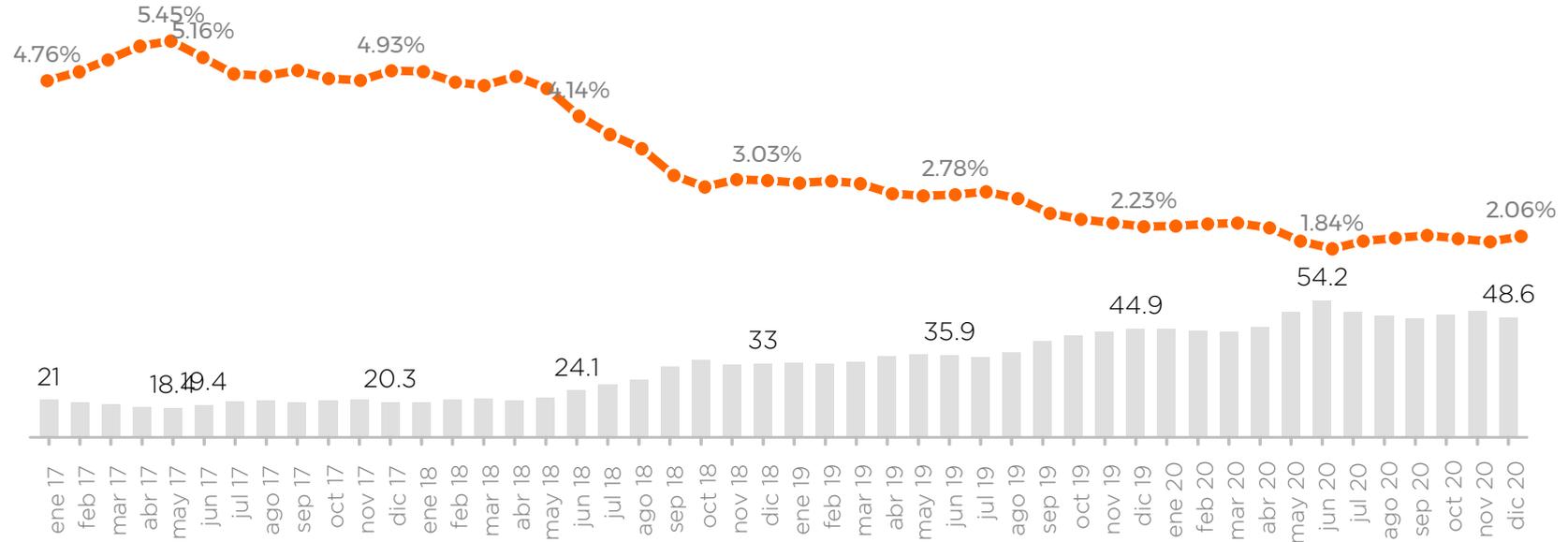
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



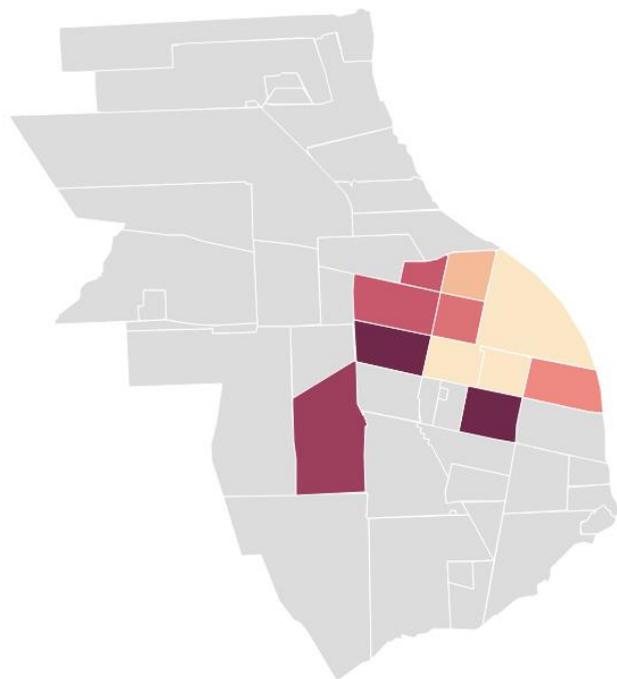
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler/precio culmina el año en 2.06% anual.

Se necesitan 48.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +8% que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	ESPAÑA Y HOSPITALES	2.6%
	CINCO ESQUINAS	2.5%
ZONA MEDIA	TRIANGULO Y MODERNO	2.2%
	LUIS AGOTE	2.2%
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	2.2%
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	2.1%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	2.0%
	ALBERTO OLMEDO	2.0%
MENOR PRECIO	BARRIO DEL ABASTO	1.9%
	CENTRO	1.8%

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