



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE ROSARIO
ENERO 2021

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Se detiene la caída de precio

El precio medio de los deptos. de la ciudad sube 0.1% en el mes y se ubica en USD 1.667 por m2. Luego de 18 meses descendiendo, los precios registran leve suba por segundo mes. En 2020 los precios acumularon -6.8% y -10.3% desde el máximo alcanzado en 2018.

ALQUILER

Precios suben +2.3% en enero

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 2.3% en el mes y se ubica en \$ 16.779 por mes. Los precios de alquiler subieron 54.7% en 2020, 18pp por encima de la inflación (36%).

RENTABILIDAD

2.03% anual

La relación alquiler/precio culmina el año en 2.03% anual. Se necesitan 49.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 10% más que un año atrás.

Cinco Esquinas y España y Hospitales 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

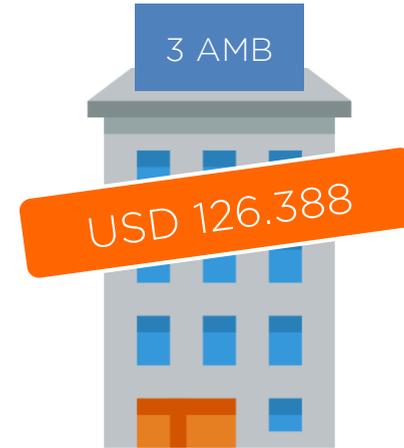
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.613 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.720 USD/M2

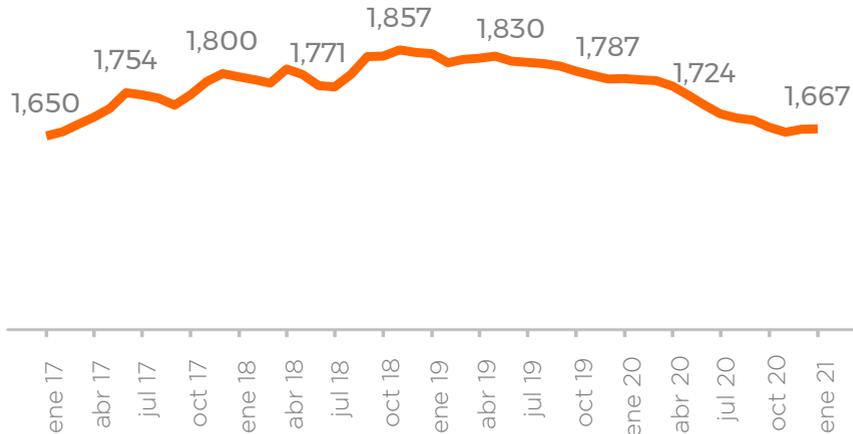
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 84 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2 tiene un precio de USD 126 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION EN USD	-0.7%	-0.7%	-22.4%
ROSARIO INDEX	0.1%	0.1%	-6.8%
CAC EN USD	7.6%	-12.7%	-12.7%

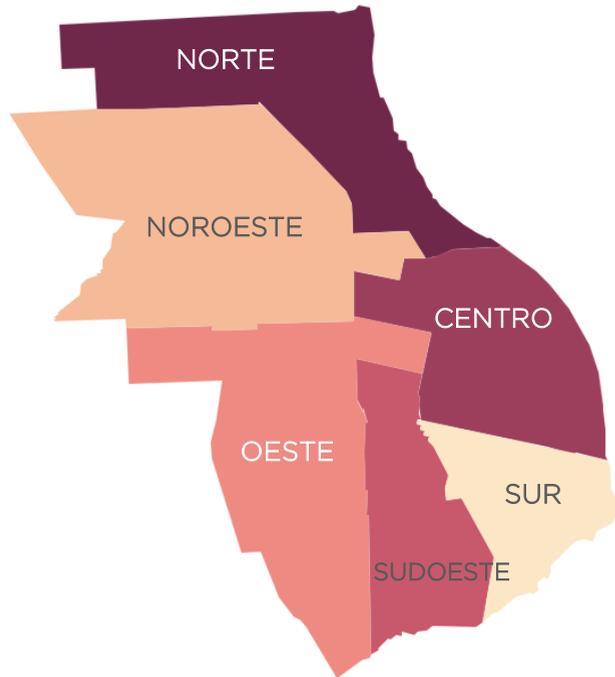
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los depts. de la ciudad sube 0.1% en el mes y se ubica en USD 1.667 por m2. Luego de 18 meses descendiendo, los precios registran leve suba por segundo mes. En 2020 los precios acumularon -6.8% y -10.3% desde el máximo alcanzado en 2018.

VENTA

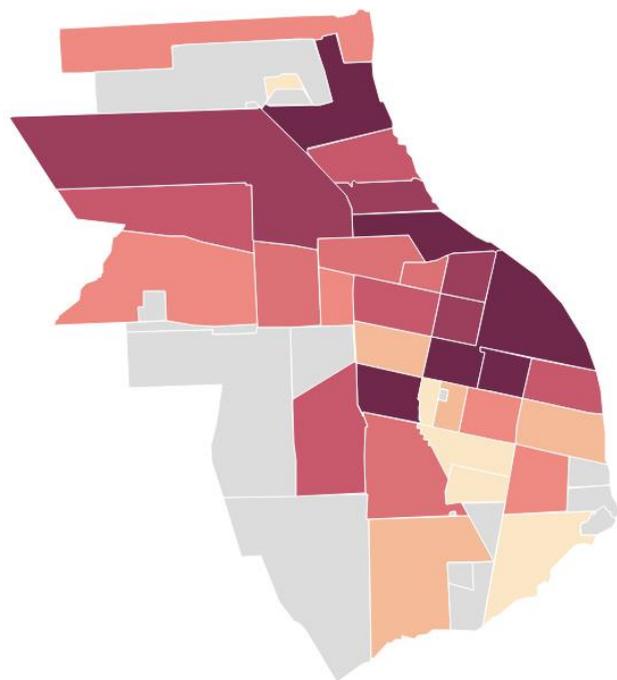
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	2,120	0.5%	1.1%
CENTRO	1,669	0.2%	-8.0%
ROSARIO	1,667	0.1%	-6.8%
SUDOESTE	1,563	5.5%	7.3%
OESTE	1,504	-0.7%	-16.1%
NOROESTE	1,413	-3.1%	-9.0%
SUR	1,043	-2.0%	-22.1%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO NORTE	2,461
	●	ALBERDI	2,129
	●	BELLA VISTA	1,766
ZONA MEDIA	●	LARREA Y EMPALME GRANEROS	1,684
	●	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	1,496
	●	ALVEAR	1,403
	●	ANTÁRTIDA ARGENTINA	1,323
	●	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	1,226
	●	PRESIDENTE ROQUE SAENZ PEÑA	1,022
MENOR PRECIO	●	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	910
	●	JOSÉ IGNACIO RUCCI	586

Puerto Norte es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.461 por m2. Rucci es el mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

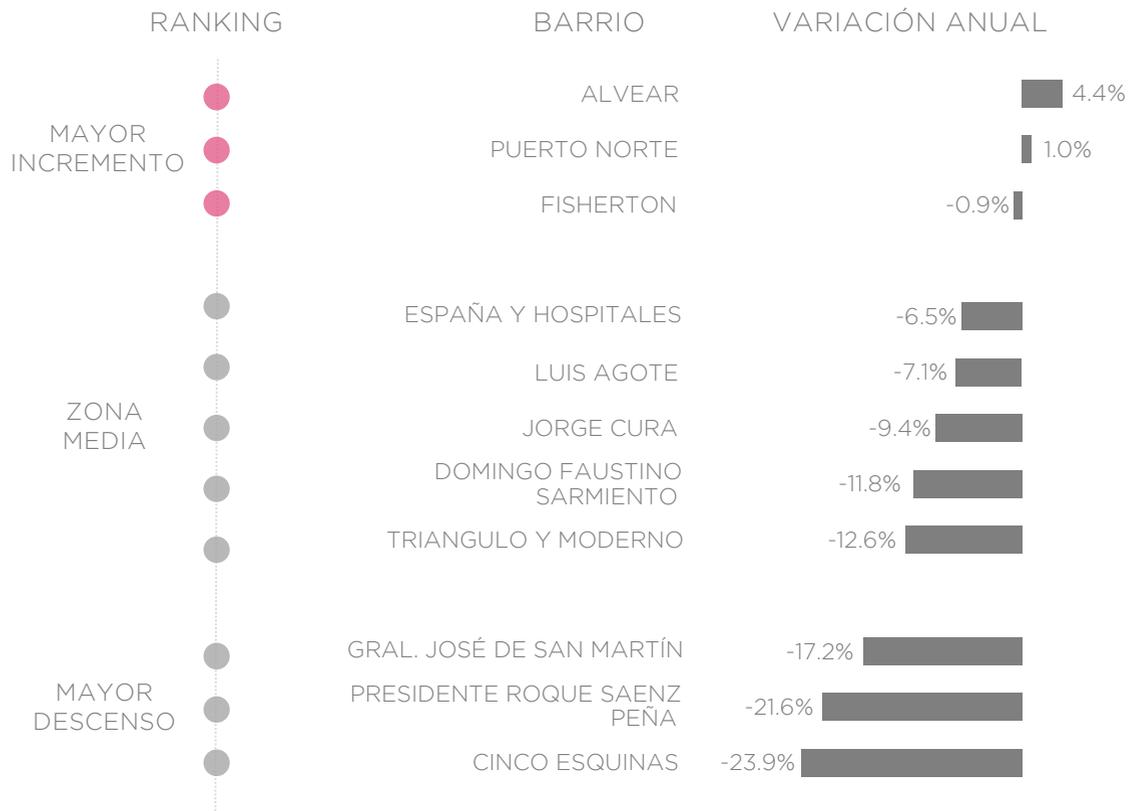
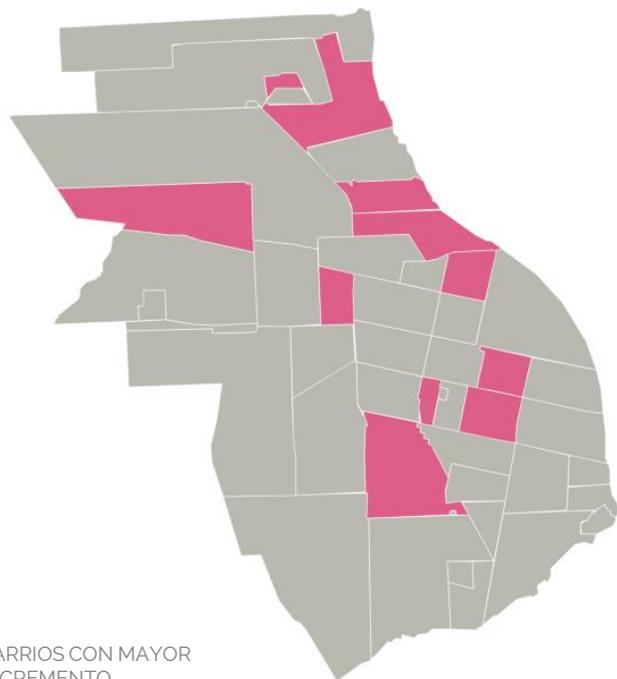
PRECIOS MEDIOS DE LAS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Distrito Norte es el que registra mayor precio medio y mayor rango de precio.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



Alvear y Puerto Norte son los únicos barrios con incremento de precio interanual.

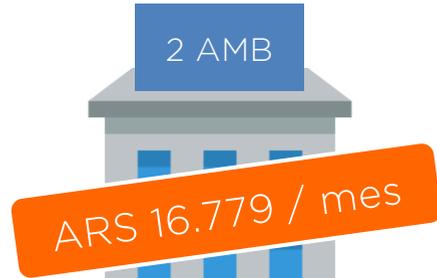
02

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 320 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 316 ARS/M2

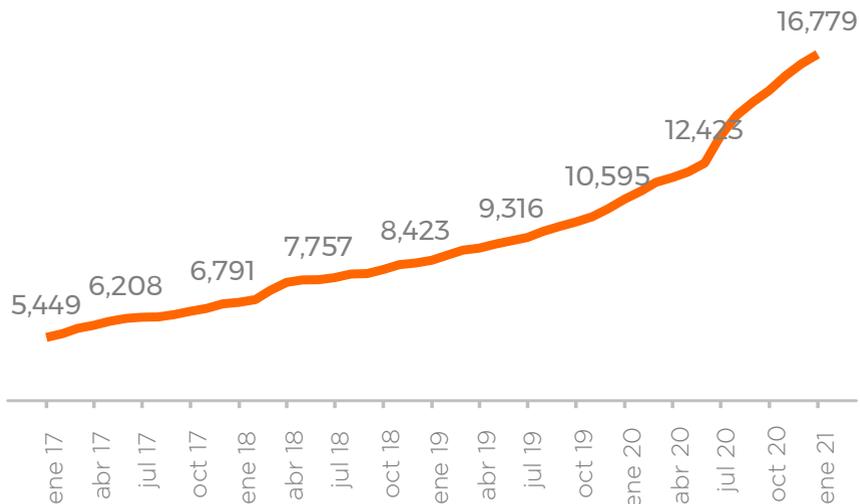
Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 16.779, o ARS 320 por m2.

Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 23.225.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	4.0%	4.0%	38.3%
ROSARIO INDEX	2.3%	2.3%	52.9%

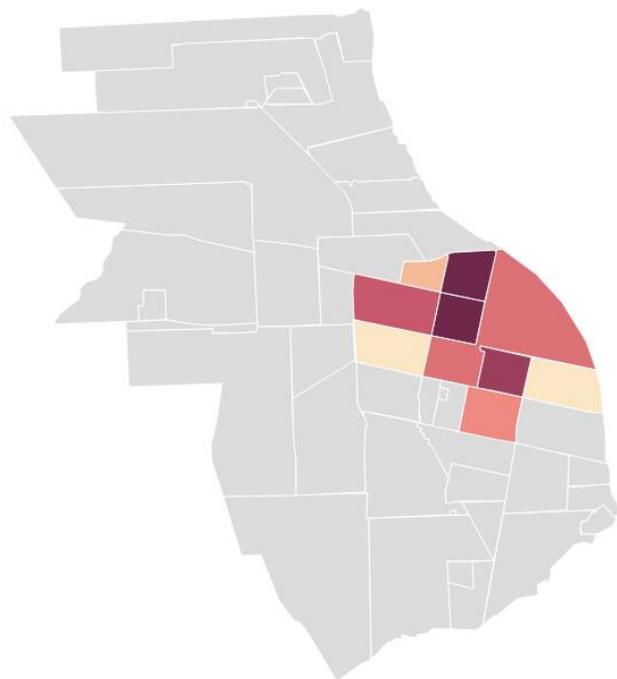
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 2.3% en el mes y se ubica en \$ 16.779 por mes.

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

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

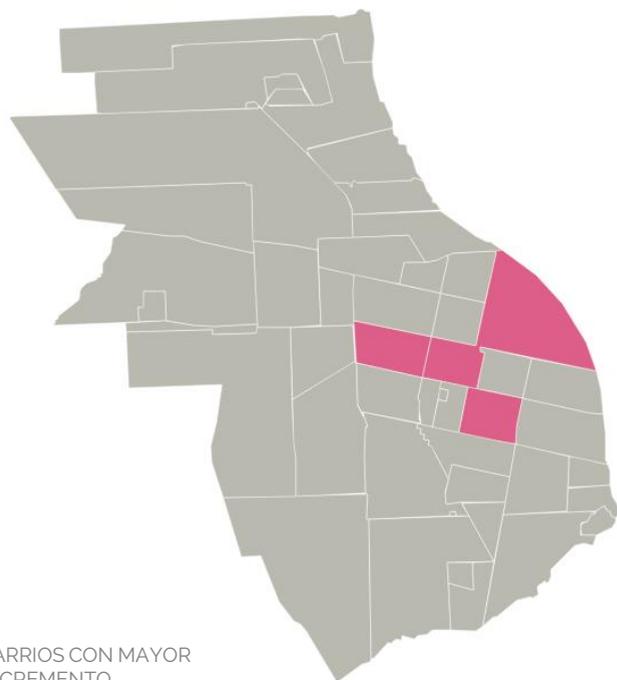


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	NUESTRA SRA. DE LOURDES	18,954
	ALBERTO OLMEDO	17,611
	BARRIO DEL ABASTO	17,304
ZONA MEDIA	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	16,741
	CENTRO	16,634
	ESPAÑA Y HOSPITALES	15,942
	LUIS AGOTE	15,809
MENOR PRECIO	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	15,783
	CINCO ESQUINAS	15,686

Nuestra Sra. De Lourdes es el barrio más caro para alquilar, \$ 18.954 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	ESPAÑA Y HOSPITALES	63.7%
	CENTRO	54.7%
	CINCO ESQUINAS	53.4%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	52.7%
ZONA MEDIA	NUESTRA SRA. DE LOURDES	50.5%
	LUIS AGOTE	46.9%
	ALBERTO OLMEDO	44.9%
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	44.8%
MAYOR DESCENSO	BARRIO DEL ABASTO	43.3%

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

03

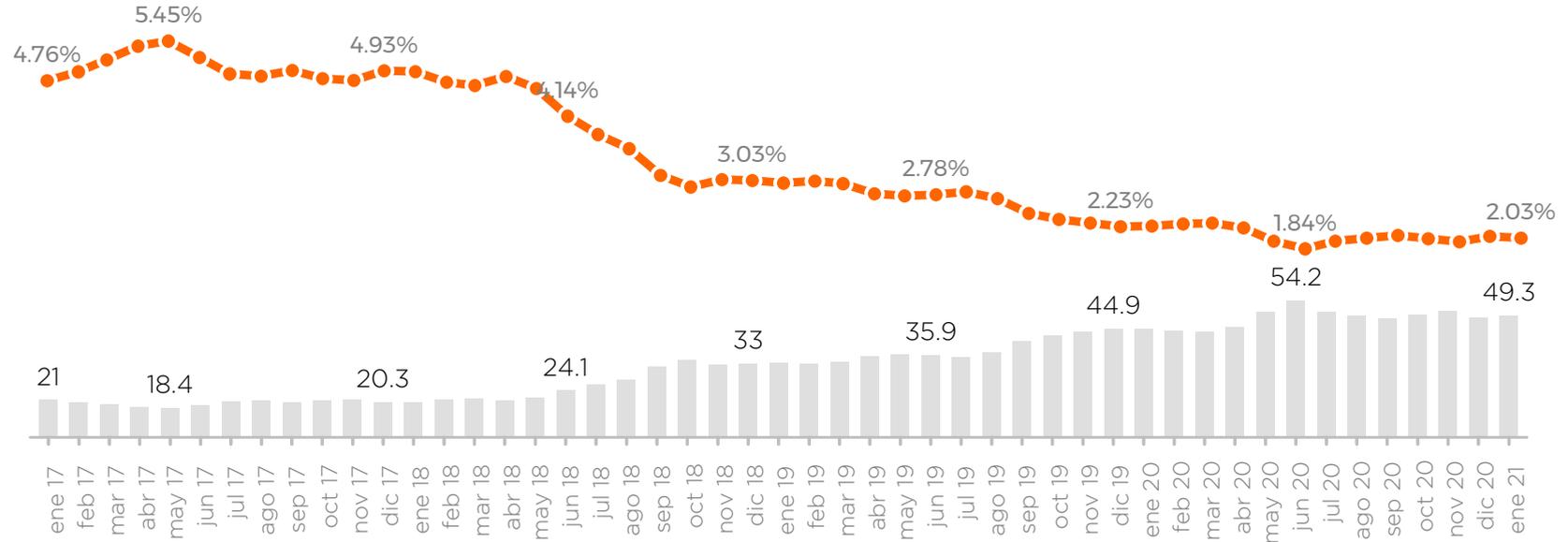
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



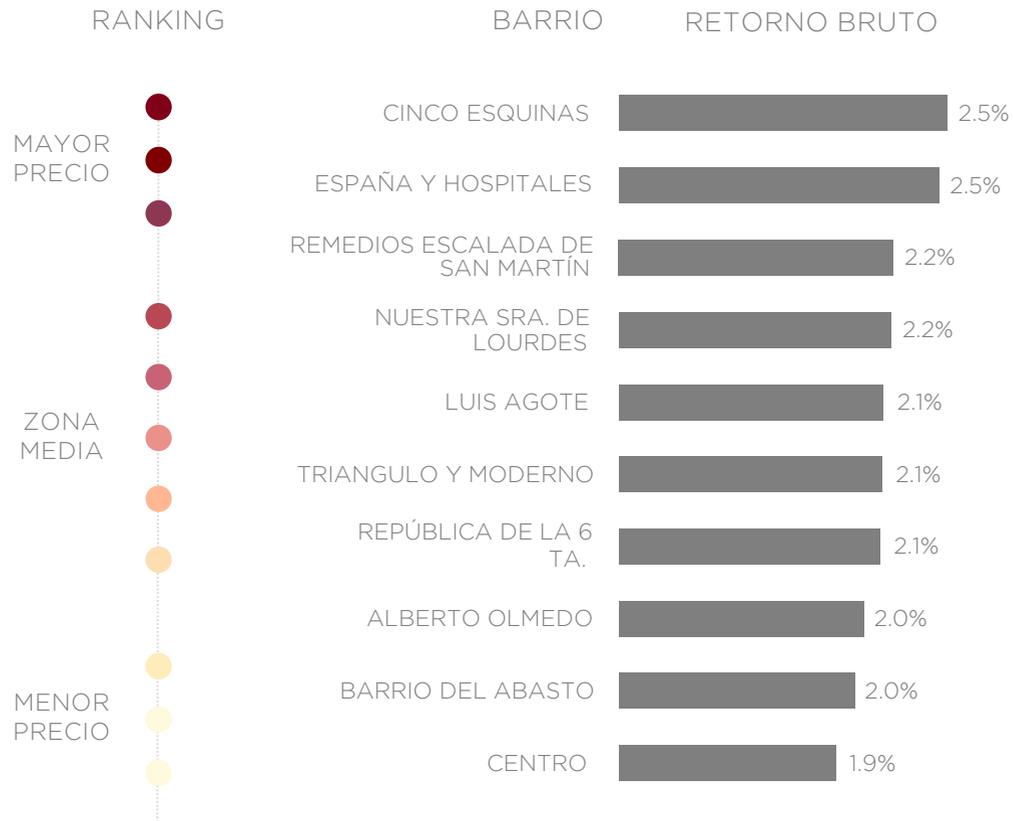
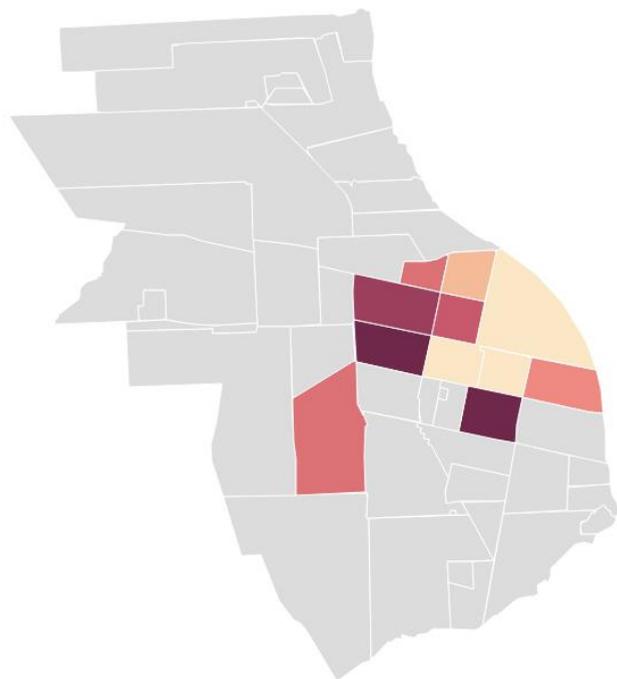
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler/precio culmina el año en 2.03% anual.

Se necesitan 49.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 10% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



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



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO