



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE ROSARIO

ABRIL 2021

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios bajan 1.7% en 2021

El precio medio de los deptos. de la ciudad disminuye 0.7% en el mes y se ubica en USD 1.636 por m². En 2021 los precios acumulan descenso de 1.7%. El segmento de unidades en pozo registra otra tendencia: incremento entre 2 y 3% en 2021.

90% de los barrios con descenso de precio interanual. Los barrios de los distritos Oeste y Sur son los que más disminuyen.

ALQUILER

Precios suben 17.6% en 2021

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 4.7% en el mes y se ubica en \$ 19.284 por mes. En el 2021 acumulan suba de 17.6%, levemente por encima de la inflación. Los deptos. a estrenar suben más, 19.6% en 2021.

Puerto Norte es el barrio más caro para alquilar, \$ 26.565 por mes.

RENTABILIDAD

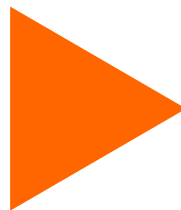
2.41% anual, subiendo

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 2.41% anual. Se necesitan 41.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 8% menos que un año atrás.

España y Hospitales y Remedios de Escalada de San Martín 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

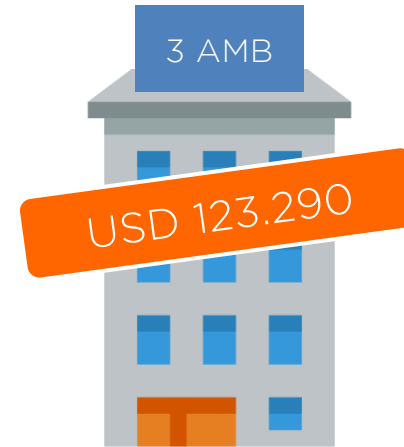
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.595 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.677 USD/M2

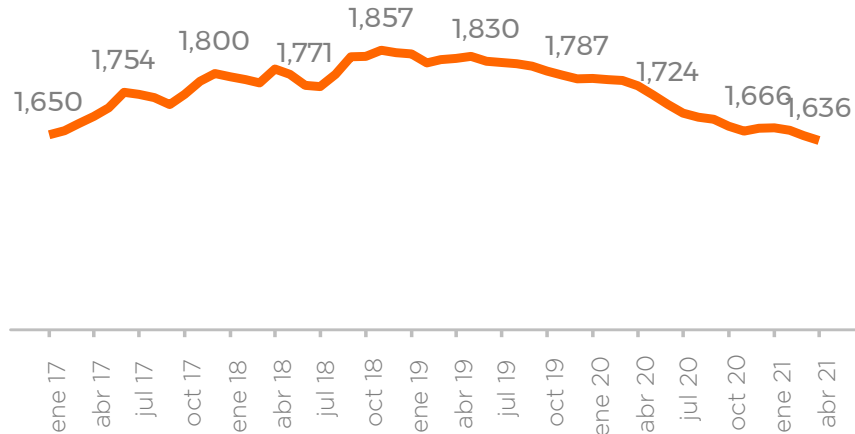
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 83 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2 tiene un precio de USD 123 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION EN USD	3.0%	15.6%	-1.1%
ROSARIO INDEX	-0.7%	-1.7%	-7.6%
CAC EN USD	4.2%	12.2%	-2.7%

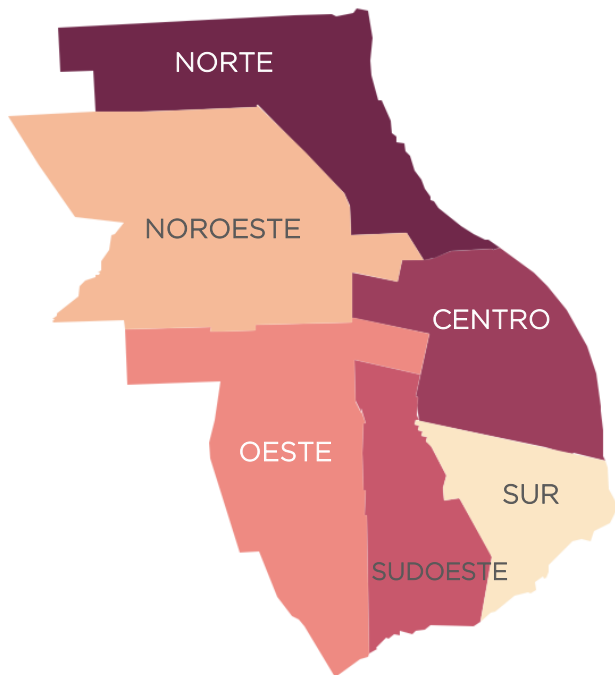
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los depts. de la ciudad disminuye 0.7% en el mes y se ubica en USD 1.636 por m2. En 2021 los precios acumulan descenso de 1.7%. El segmento de unidades en pozo registra otra tendencia: incremento entre 2 y 3% en 2021.

VENTA

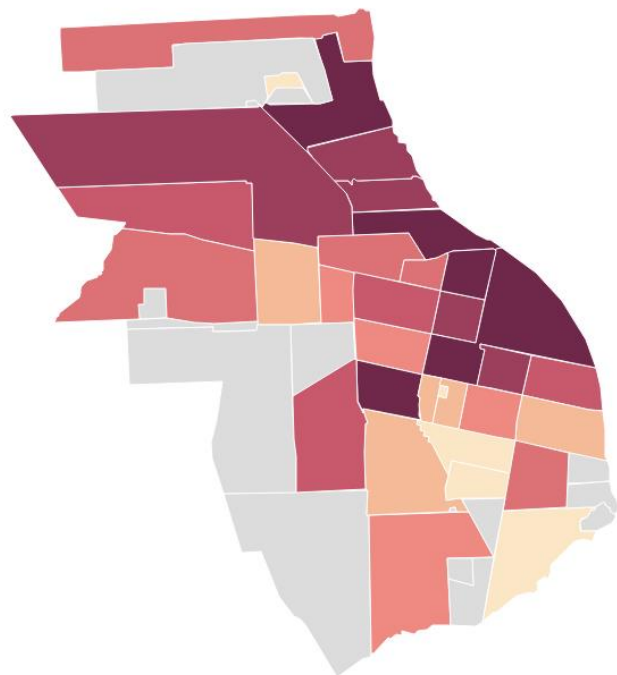
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	2,054	-1.5%	-0.6%
CENTRO	1,643	-0.7%	-6.3%
ROSARIO	1,636	-0.7%	-7.6%
SUDOESTE	1,570	0.1%	-0.7%
OESTE	1,441	0.0%	-22.0%
NOROESTE	1,371	-2.4%	-11.0%
SUR	1,045	1.1%	-25.0%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO NORTE	2,408
	●	ALBERDI	1,920
	●	BELLA VISTA	1,786
ZONA MEDIA	●	NUESTRA SRA. DE LOURDES	1,641
	●	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	1,482
	●	LUDUEÑA SUR Y NORTE	1,439
	●	MERCEDES DE SAN MARTÍN (ESTE)	1,306
	●	ALVEAR	1,217
	●	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	864
MENOR PRECIO	●	LATINOAMERICA	839
	●	JOSÉ IGNACIO RUCCI	575

Puerto Norte es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.408 por m2. Rucci es el mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



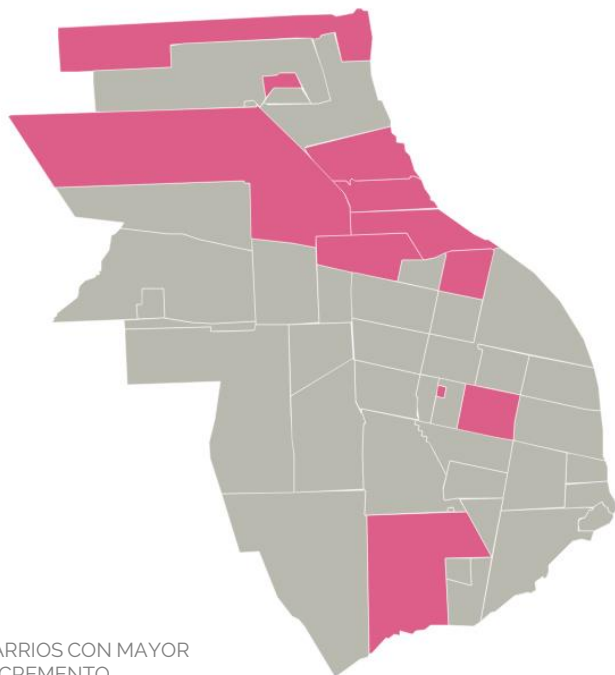
PRECIOS MEDIOS DE LAS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	5.6%
	LATINOAMERICA	4.7%
	PUERTO NORTE	2.1%
ZONA MEDIA	LISANDRO DE LA TORRE	-4.0%
	LUIS AGOTE	-6.0%
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	-8.3%
	ANTÁRTIDA ARGENTINA	-12.5%
	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	-14.2%
MAYOR DESCENSO	ALBERDI	-19.9%
	PARQUE CASADO	-20.6%
	CINCO ESQUINAS	-23.1%

90% de los barrios con descenso de precio interanual. Los barrios de los distritos Oeste y Sur son los que más disminuyen



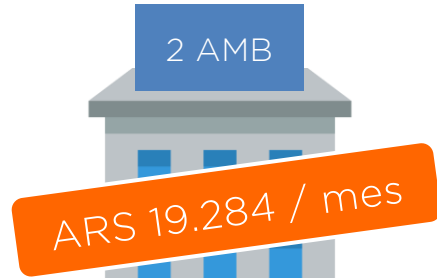
02

PRECIOS DE ALQUILER

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

ALQUILER

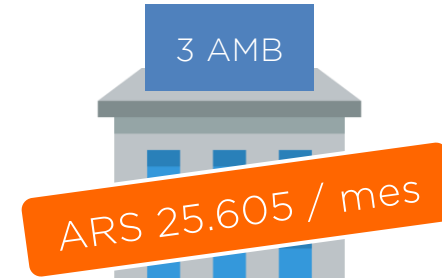
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 367 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 348 ARS/M2

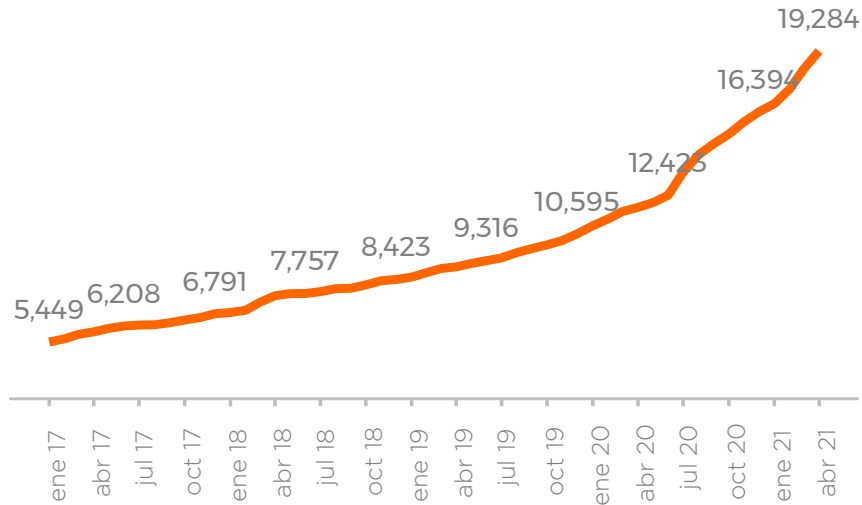
Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 19.284, o ARS 367 por m2.

Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 25.605.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	3.4%	16.8%	45.2%
ROSARIO INDEX	4.7%	17.6%	62.8%

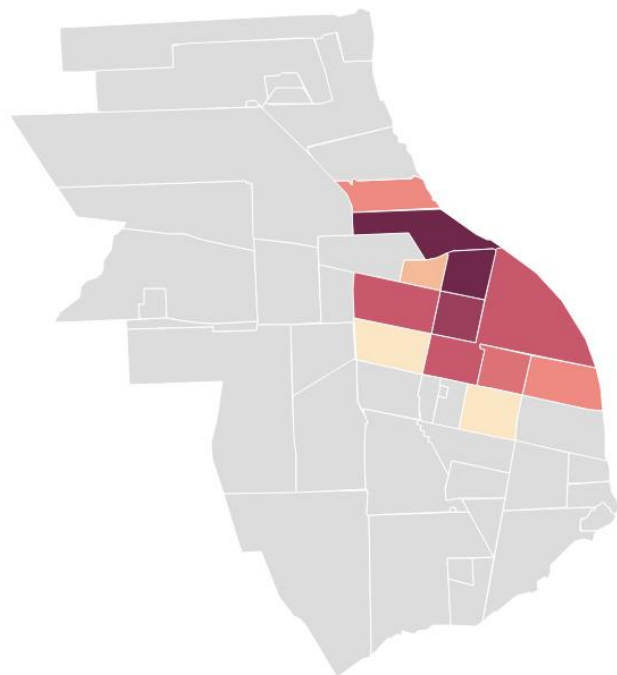
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 4.7% en el mes y se ubica en \$ 19.284 por mes.

En 2021 acumulan suba de 17.6%, levemente por encima de la inflación. Los deptos. a estrenar suben más, 19.6% en 2021.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

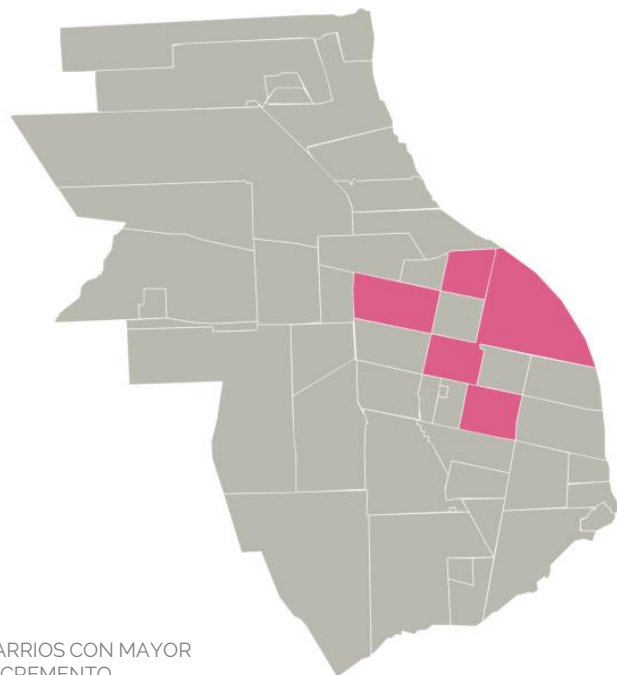


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	PUERTO NORTE	26,565
	ALBERTO OLMEDO	21,465
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	20,158
ZONA MEDIA	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	19,865
	CENTRO	19,336
	BARRIO DEL ABASTO	19,085
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	18,806
	LISANDRO DE LA TORRE	18,384
MENOR PRECIO	LUIS AGOTE	18,099
	ESPAÑA Y HOSPITALES	17,030
	CINCO ESQUINAS	15,676

Puerto Norte es el barrio más caro para alquilar, \$ 26.565 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING

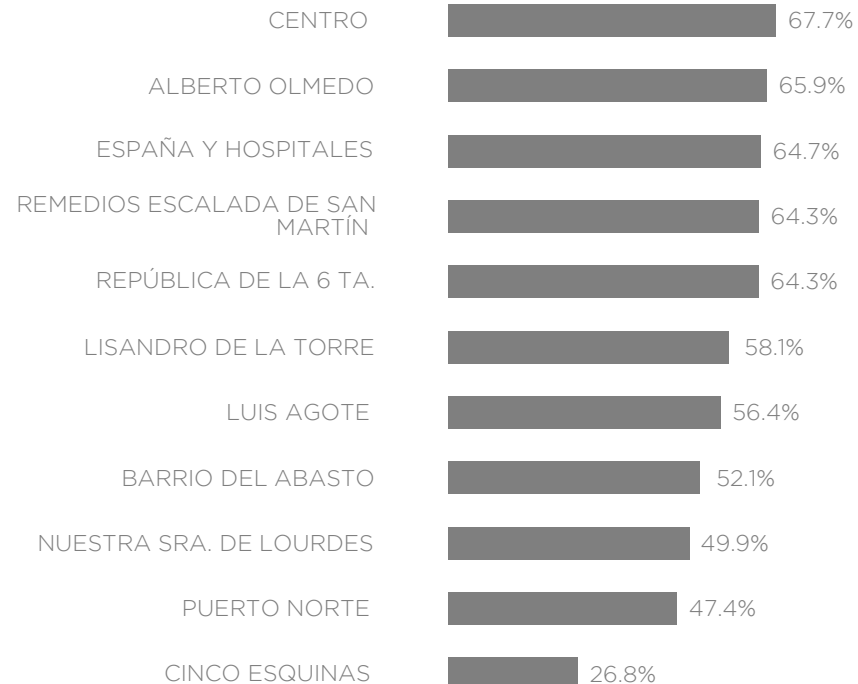
MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

BARRIO

VARIACIÓN ANUAL



Centro y Alberto Olmedo son los barrios con mayor incremento interanual de precio.



03

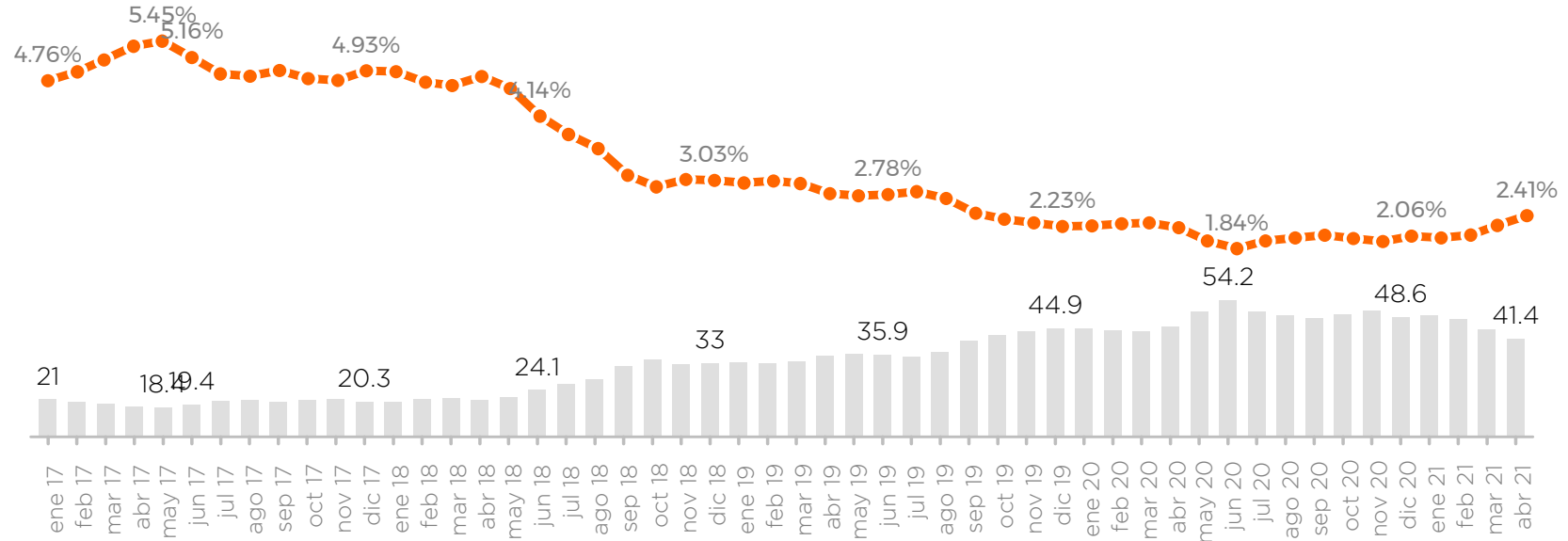
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



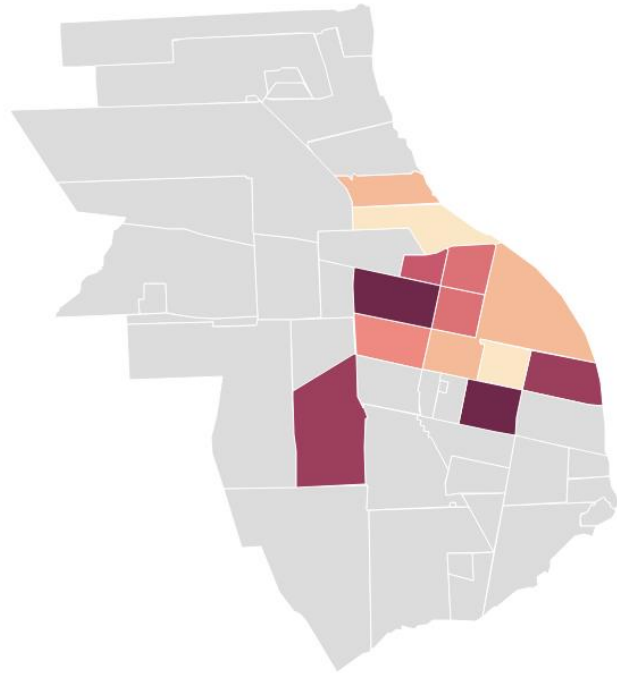
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 2.41% anual.

Se necesitan 41.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 8% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	ESPAÑA Y HOSPITALES	2.7%
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	2.7%
ZONA MEDIA	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	2.6%
	TRIANGULO Y MODERNO	2.5%
	LUIS AGOTE	2.5%
	ALBERTO OLMEDO	2.5%
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	2.5%
	CINCO ESQUINAS	2.4%
MENOR PRECIO	LISANDRO DE LA TORRE	2.3%
	CENTRO	2.2%
	BARRIO DEL ABASTO	2.2%
	PUERTO NORTE	2.2%

España y Hospitales y Remedios de Escalada de San Martín son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO