



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE ROSARIO

JULIO 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio deja de caer por primera vez desde julio 2021

El precio medio de los deptos. de la ciudad se ubica en USD 1.476 por m², sube 0.2% en el mes. El precio deja de caer por primera vez desde julio 2021. En 2023 el precio acumula una caída nominal de 2.0%, similar a la caída en CABA (-2.1%) pero por detrás del avance del precio en Córdoba (+1.4%). Desde el máximo de noviembre 2018 el precio acumula una caída nominal de 20.5% en dólares.

El departamento medio de un dormitorio y 50 m² tiene un precio medio de USD 75 mil. El departamento típico de dos dormitorios y 70 m² tiene un precio de USD 111 mil.

ALQUILER

Los precios suben 7.5% en julio y en 2023 avanzan por debajo de la inflación

El precio medio de alquiler de un depto. de 1 dormitorio se ubica en \$ 82.330 por mes, sube 7.5% en julio. El precio en Rosario es 5% superior al precio de Córdoba (\$ 78.183 por mes) pero 53% inferior al precio de CABA (\$ 176.244 por mes). En 2023 sube 61.4%, levemente por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses cae 12% en términos reales (contemplando la inflación).

Puerto Norte es el barrio más caro para alquilar, \$ 134.139 por mes. España y Hospitales es el más económico, \$ 74.324 por mes.

RENTABILIDAD

El retorno se mantiene estable en torno al 4.16% anual

La relación alquiler/precio se ubica en 4.16% anual. Se necesitan 24.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra, lo mismo que un año atrás.

Remedios Escalada de San Martín 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 1.439 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.513 USD/M2

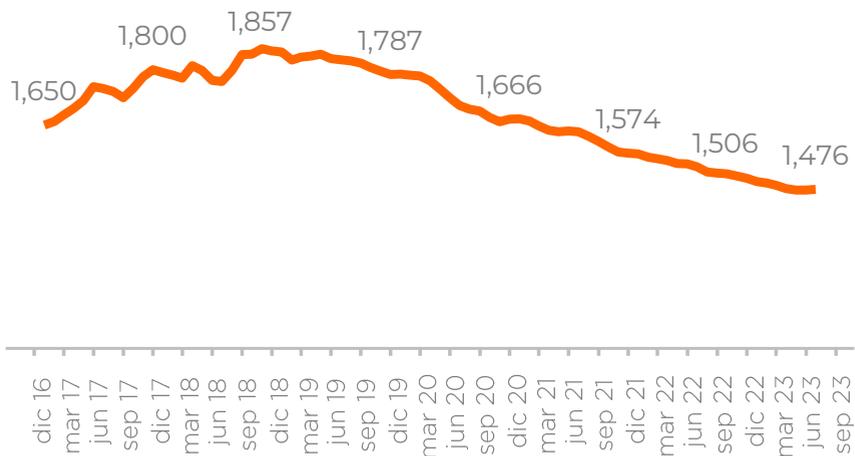
El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un precio medio de USD 75 mil.

El departamento típico de dos dormitorios y 70 m2 tiene un precio de USD 111 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION EN USD	4.6%	2.7%	25.7%
ROSARIO INDEX	0.2%	-2.0%	-3.9%
CAC EN USD	4.6%	-2.5%	28.3%

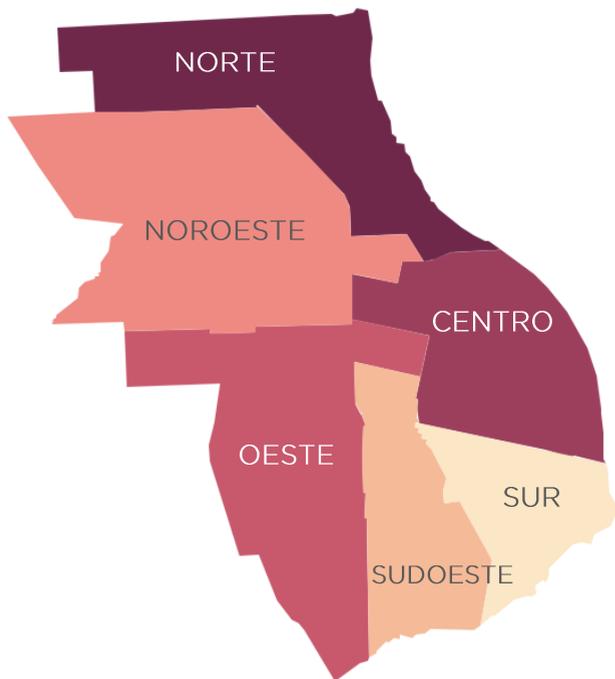
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los depts. de la ciudad se ubica en USD 1.476 por m2, sube 0.2% en el mes. El precio deja de caer por primera vez desde julio 2021. En 2023 el precio acumula una caída nominal de 2.0%, similar a la caída en CABA (-2.1%) pero por detrás del avance del precio en Córdoba (+1.4%). Desde el máximo de noviembre 2018 el precio acumula una caída nominal de 20.5% en dólares.

VENTA

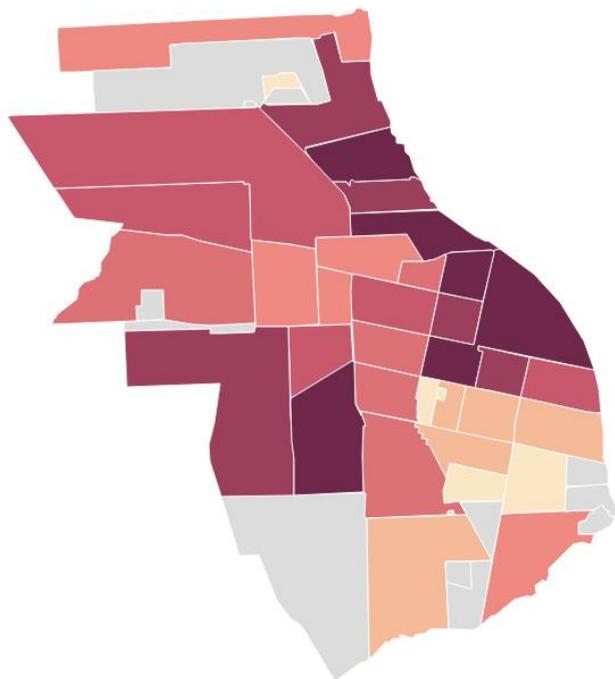
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	1,935	1.5%	1.8%
ROSARIO	1,476	0.2%	-3.9%
CENTRO	1,471	0.1%	-4.5%
OESTE	1,437	0.4%	-1.8%
NOROESTE	1,238	1.2%	-5.5%
SUDOESTE	1,159	-0.2%	-16.1%
SUR	841	-3.0%	-0.9%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	PUERTO NORTE	2,313
	DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	2,186
	ALBERTO OLMEDO	1,585
ZONA MEDIA	GODOY	1,417
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	1,334
	CINCO ESQUINAS	1,225
	CELEDONIO ESCALADA	1,180
	ESPAÑA Y HOSPITALES	1,044
MENOR PRECIO	LATINOAMERICA	623
	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	609
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	507

Puerto Norte es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.313 por m2. Rucci es el mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

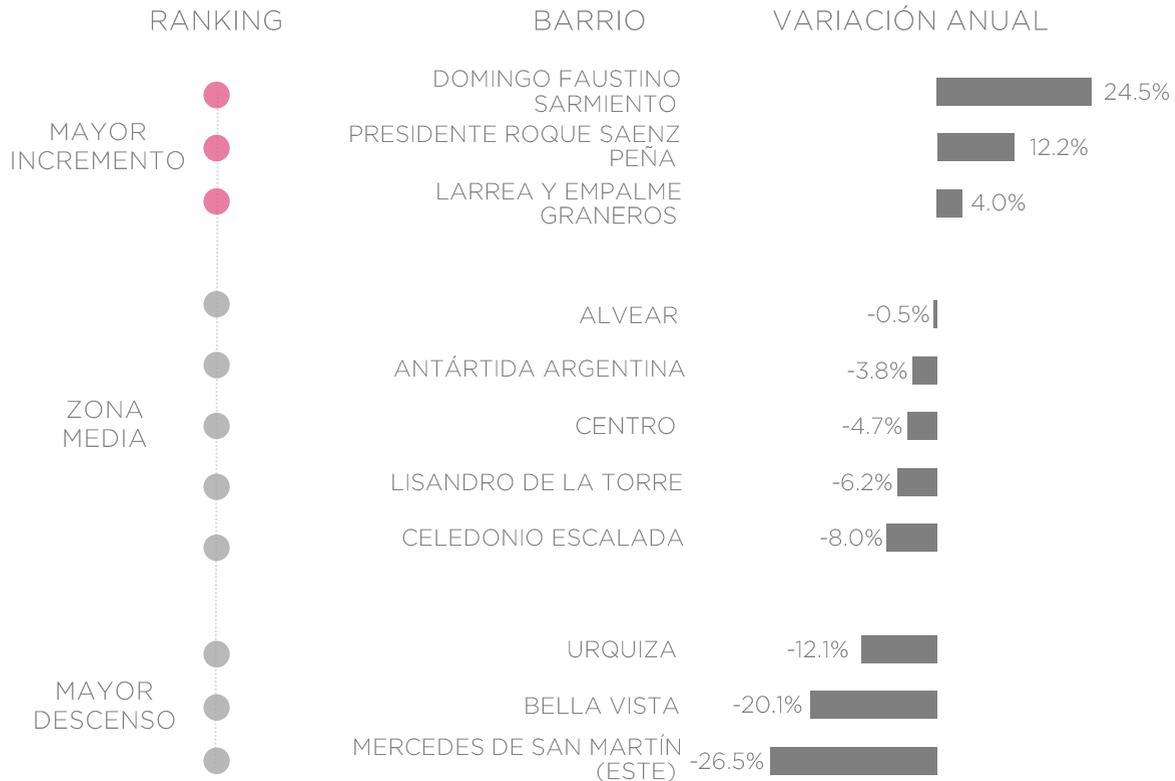
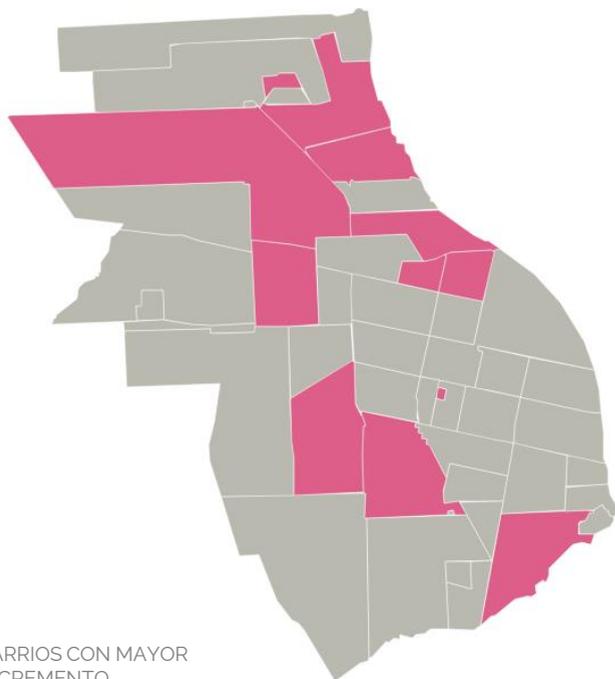
PRECIOS MEDIOS DE LOS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Distrito Norte es el que registra mayor precio medio y mayor rango de precio.
El Distrito Sur es la zona con menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



Domingo Faustino Sarmiento (Norte) es el barrio con mayor incremento interanual de precio. Mercedes de San Martín es el de mayor retroceso.



02

PRECIOS DE ALQUILER

precio de alquiler mensual de un departamento de
un dormitorio y 50 m² de superficie cubierta

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



ARS 82.330 / mes

SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.568 ARS/M2



ARS 96.458 / mes

SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.312 ARS/M2

Alquiler medio de departamento de un dormitorio se ubica en ARS 82.330, o ARS 1.568 por m2.

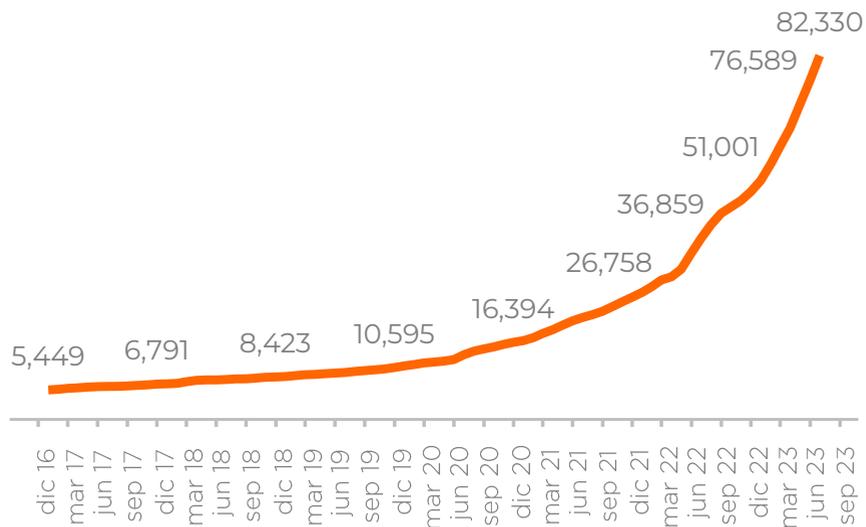
Alquiler de departamento de dos dormitorios ARS 96.458.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



VARIACIONES ACUMULADAS

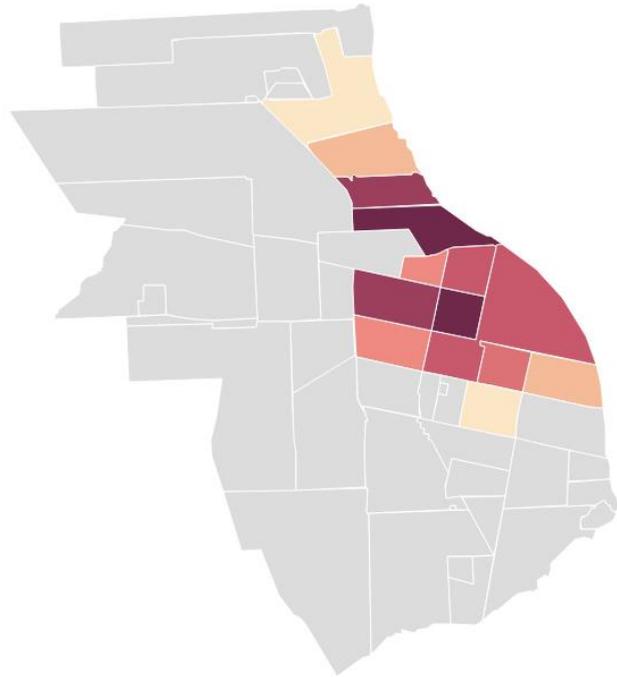
SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	7.6%	62.5%	116.4%
ROSARIO INDEX	7.5%	61.4%	104.4%

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

El precio medio de alquiler de un depto. de 1 dormitorio se ubica en \$ 82.330 por mes, sube 7.5% en julio. El precio en Rosario es 5% superior al precio de Córdoba (\$ 78.183 por mes) pero 53% inferior al precio de CABA (\$ 176.244 por mes). En 2023 sube 61.4%, levemente por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses cae 12% en términos reales (contemplando la inflación).

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	PUERTO NORTE	134,139
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	110,105
	LISANDRO DE LA TORRE	100,283
ZONA MEDIA	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	99,276
	ALBERTO OLMEDO	98,744
	CENTRO	96,930
	BARRIO DEL ABASTO	96,280
	LUIS AGOTE	92,701
MENOR PRECIO	CINCO ESQUINAS	91,106
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	89,364
	DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	79,792
	ALBERDI	78,758
	ESPAÑA Y HOSPITALES	74,324

Puerto Norte es el barrio más caro para alquilar, \$ 134.139 por mes. España y Hospitales es el más económico, \$ 74.324 por mes.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

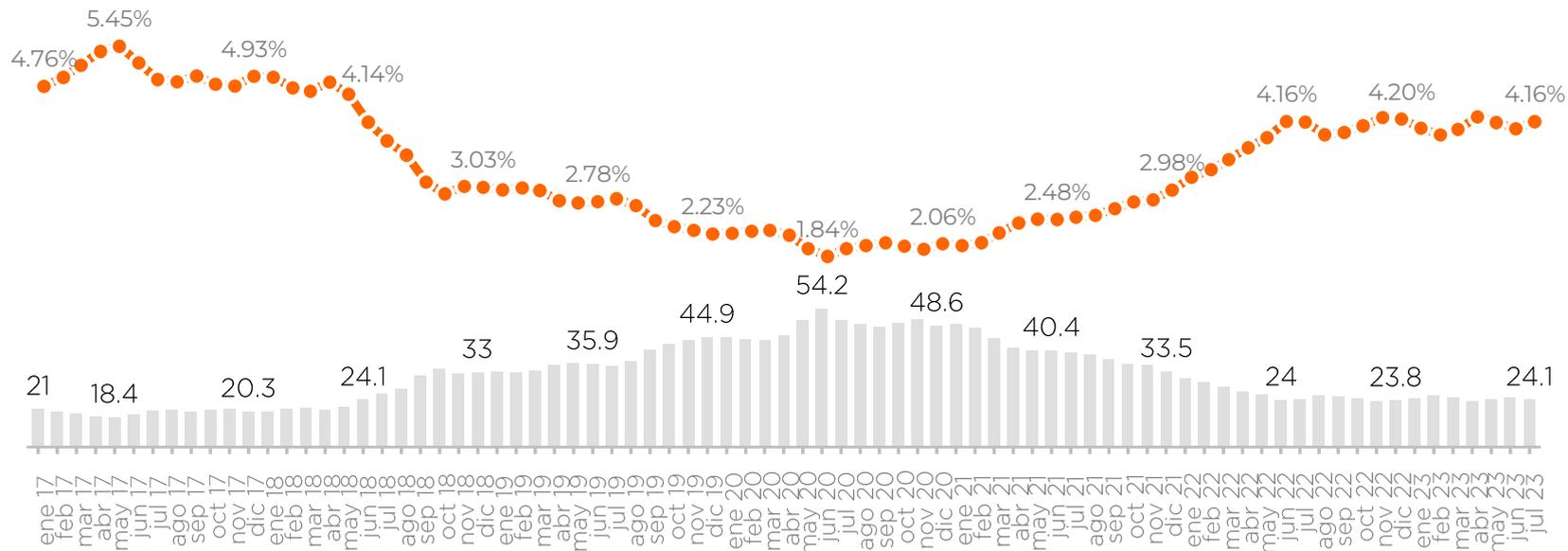
Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



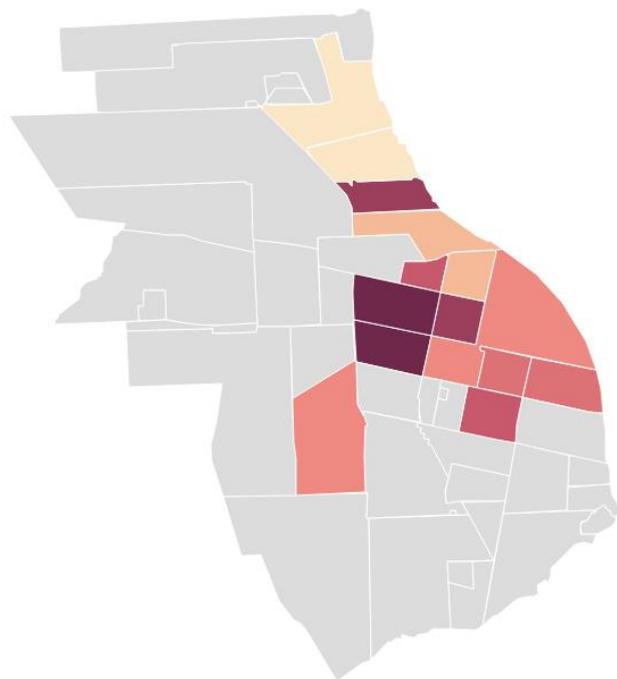
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler/precio se ubica en 4.16% anual.

Se necesitan 24.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra, lo mismo que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	4.8%
	CINCO ESQUINAS	4.7%
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	4.5%
ZONA MEDIA	LISANDRO DE LA TORRE	4.5%
	ESPAÑA Y HOSPITALES	4.5%
	LUIS AGOTE	4.5%
	BARRIO DEL ABASTO	4.3%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	4.2%
	TRIANGULO Y MODERNO	4.0%
MENOR PRECIO	CENTRO	3.9%
	ALBERTO OLMEDO	3.9%
	PUERTO NORTE	3.6%
	ALBERDI	3.3%
	DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	2.3%

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



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO