



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE ROSARIO
OCTUBRE 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio sube 0.1% en el mes y acumula -2.3% en 2023

El precio medio de los deptos. de la ciudad se ubica en USD 1.471 por m2, sube 0.1% en octubre. El precio se mantiene estable desde agosto'23. Sin embargo, en 2023 acumula una caída de 2.3%, mayor a la caída en CABA (-1.5%) y por detrás del avance del precio en Córdoba (+4.0%). El precio se ubica 20.8% por debajo del máximo de noviembre 2018.

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 12.4% en octubre y registran incremento récord

El precio medio de alquiler de un depto. de 1 dormitorio se ubica en \$ 114.491 por mes, sube 12.4% en octubre registrando el mayor incremento mensual desde el inicio de la serie (dic'16). En 2023 el precio acumula +124.5%, levemente por arriba de la inflación. En los últimos 12 meses cae 4.5% en términos reales (contemplando la inflación).

Puerto Norte es el barrio más caro para alquilar, \$ 196.108 por mes. Lisandro de la Torre es el más económico, \$ 120.920 por mes.

RENTABILIDAD

El retorno se ubica en torno al 3.78% anual

La relación alquiler/precio se ubica en 3.78% anual. Se necesitan 26.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 8.0% más que un año atrás.

Remedios Escalada de San Martín y Luis Agote 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 1.430 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.512 USD/M2

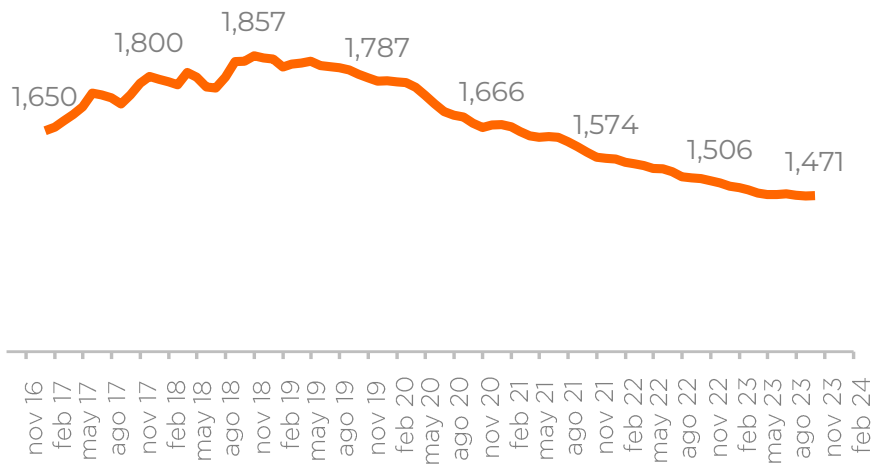
El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un precio medio de USD 75 mil.

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	-11.2%	-21.2%	-21.5%
ROSARIO INDEX	0.1%	-2.3%	-3.1%
CAC EN USD	-11.2%	-20.8%	-17.4%

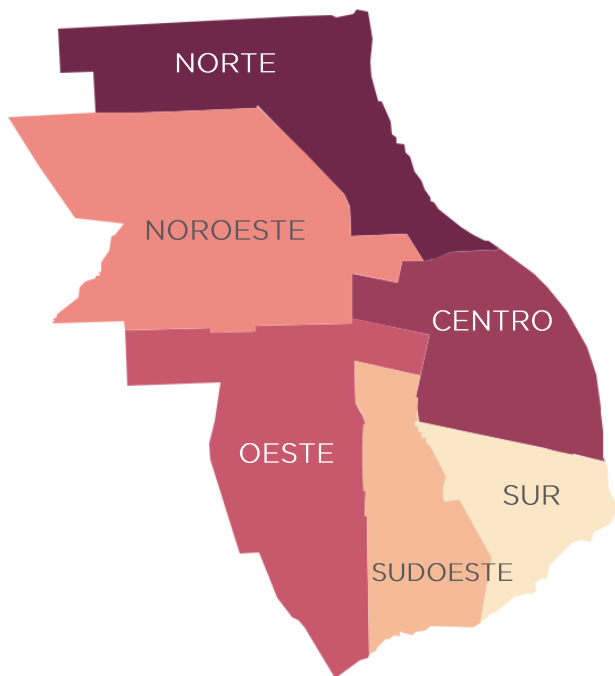
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los deptos. de la ciudad se ubica en USD 1.471 por m2, sube 0.1% en octubre. El precio se mantiene estable desde agosto'23. Sin embargo, en 2023 acumula una caída de 2.3%, mayor a la caída en CABA (-1.5%) y por detrás del avance del precio en Córdoba (+4.0%). El precio se ubica 20.8% por debajo del máximo de noviembre 2018. Los departamentos nuevos son los que mejor resisten la caída de precio.

VENTA

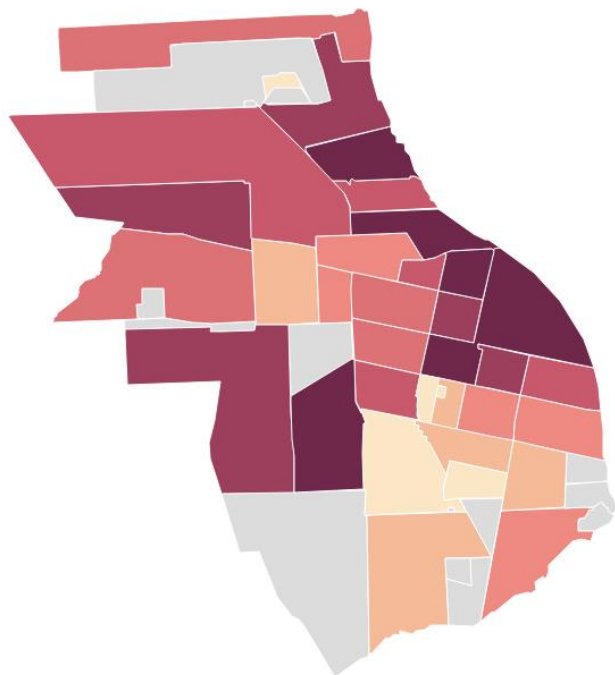
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



	DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
●	NORTE	1,919	-0.1%	-0.3%
○	ROSARIO	1,471	0.1%	-3.1%
●	CENTRO	1,466	0.1%	-3.4%
●	OESTE	1,429	0.2%	-2.1%
●	NOROESTE	1,287	1.1%	0.4%
●	SUDOESTE	1,011	-0.8%	-26.6%
●	SUR	832	-0.9%	-7.2%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	PUERTO NORTE	2,303
	DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	2,245
	ALBERTO OLMEDO	1,570
ZONA MEDIA	FISHERTON	1,463
	BELLA VISTA	1,323
	CELEDONIO ESCALADA	1,230
	AZCUENAGA	1,174
	BELGRANO	933
	LATINOAMERICA	611
MENOR PRECIO	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	595
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	466

Puerto Norte es el barrio más caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.303 por m2. Rucci es el más económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

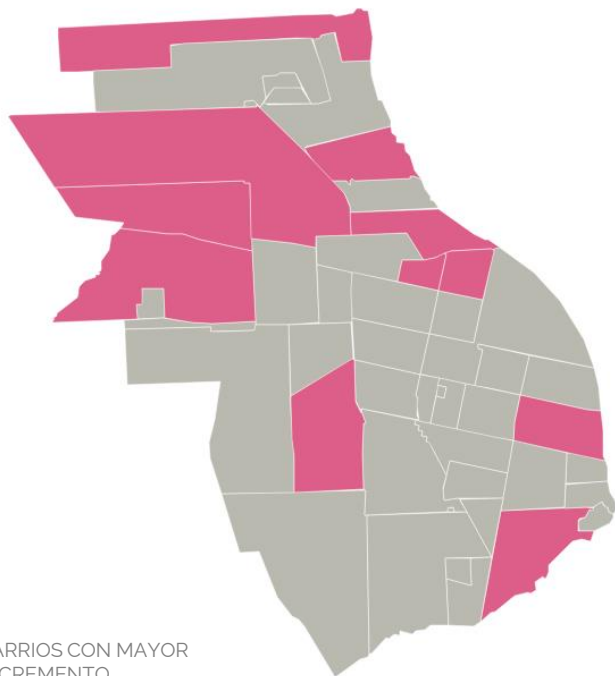
PRECIOS MEDIOS DE LOS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO	26.7%
	PRESIDENTE ROQUE SAENZ PEÑA	13.1%
	FISHERTON	3.1%
ZONA MEDIA	LUIS AGOTE	-0.7%
	CENTRO	-3.2%
	LISANDRO DE LA TORRE	-4.6%
	MATHEU	-6.7%
	LATINOAMERICA	-9.2%
MAYOR DESCENSO	BELGRANO	-13.0%
	BELLA VISTA	-17.2%
	MERCEDES DE SAN MARTÍN (ESTE)	-28.5%

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 114.491 / mes

SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.181 ARS/M2



ARS 126.928 / mes

SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.727 ARS/M2

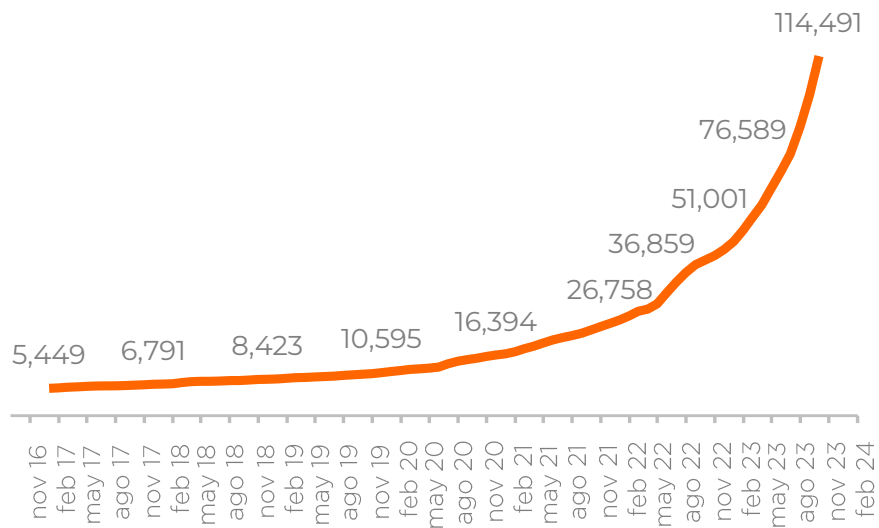
El alquiler medio de un departamento de un dormitorio se ubica en ARS 114.491, o ARS 2.181 por m2.

El alquiler de departamento de dos dormitorios se ubica en ARS 126.928.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	9.5%	122.7%	145.5%
ROSARIO INDEX	12.4%	124.5%	141.0%

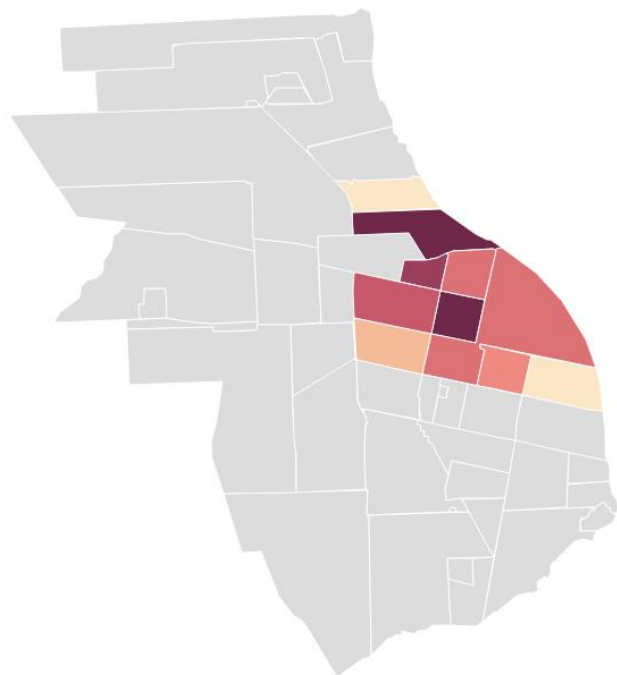
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

El precio medio de alquiler de un depto. de 1 dormitorio se ubica en \$ 114.491 por mes, sube 12.4% en octubre registrando el mayor incremento mensual desde el inicio de la serie (dic'16). En 2023 el precio acumula +124.5%, levemente por arriba de la inflación.

En los últimos 12 meses cae 4.5% en términos reales (contemplando la inflación).

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	PUERTO NORTE	196,108
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	148,291
	LUIS AGOTE	143,309
ZONA MEDIA	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	142,488
	ALBERTO OLMEDO	139,401
	CENTRO	138,792
	BARRIO DEL ABASTO	138,110
	CINCO ESQUINAS	128,511
MENOR PRECIO	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	123,851
	LISANDRO DE LA TORRE	120,920

Puerto Norte es el barrio más caro para alquilar, \$ 196.108 por mes. Lisandro de la Torre es el más económico, \$ 120.920 por mes.



03

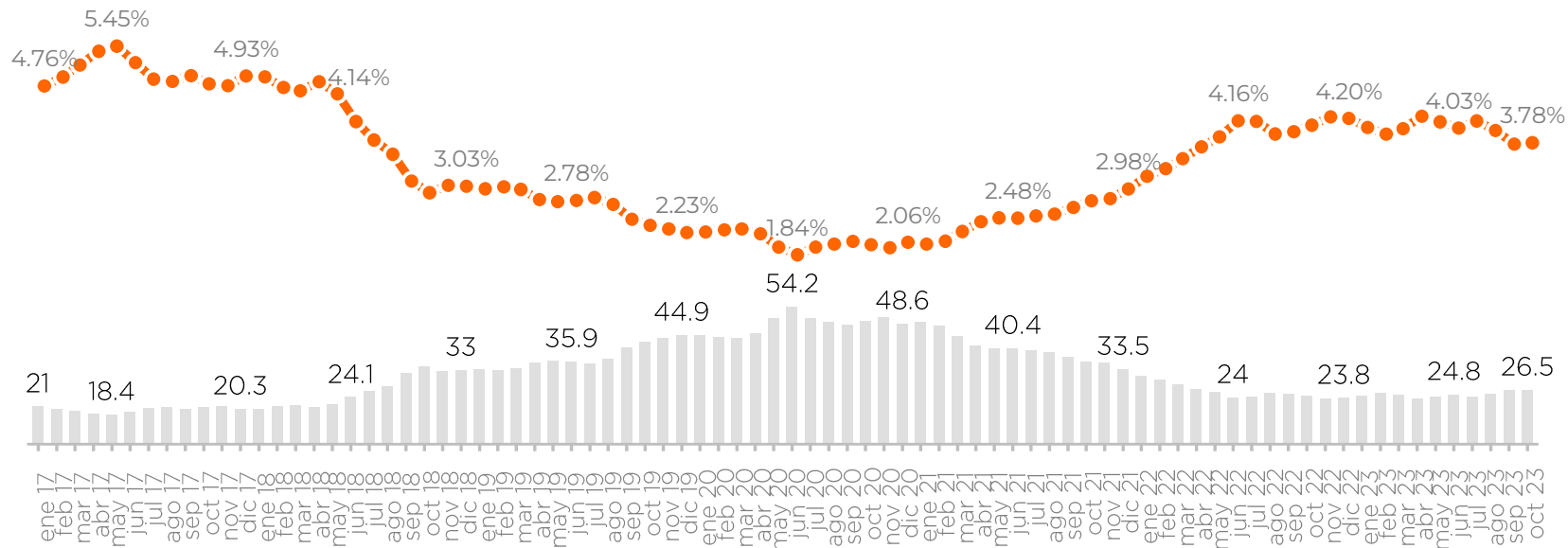
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

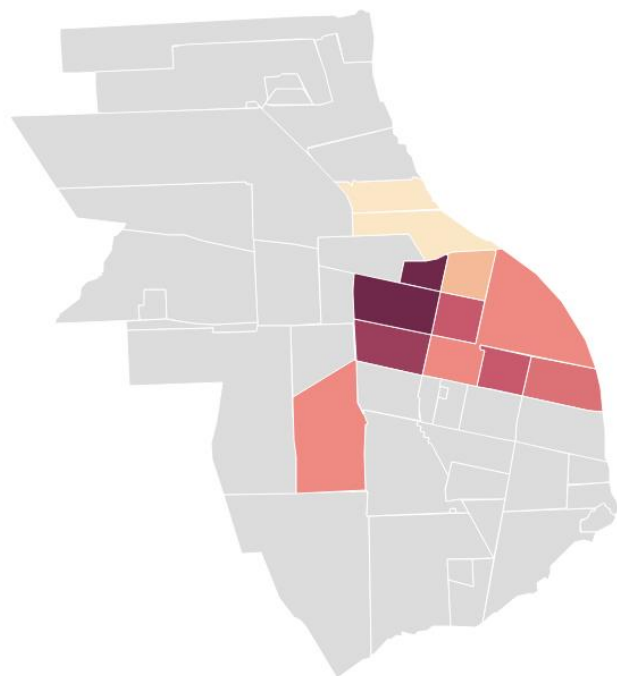


La relación alquiler/precio se ubica en 3.78% anual.

Se necesitan 26.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 8.0% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



	RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	●	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	4.5%
	●	LUIS AGOTE	4.4%
	●	CINCO ESQUINAS	4.4%
ZONA MEDIA	●	NUESTRA SRA. DE LOURDES	4.0%
	●	BARRIO DEL ABASTO	4.0%
	●	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	3.8%
	●	CENTRO	3.6%
	●	TRIANGULO Y MODERNO	3.6%
MENOR PRECIO	●	ALBERTO OLMEDO	3.6%
	●	LISANDRO DE LA TORRE	3.6%
	●	PUERTO NORTE	3.4%

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



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO