



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE ROSARIO
FEBRERO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio se mantiene estable en febrero

El precio medio de los deptos. de la ciudad se ubica en USD 1.491 por m2, sin cambios en el mes. El precio medio en Rosario es 32% inferior al precio de CABA (USD 2.192 por m2) pero 26% superior al de Córdoba (USD 1.184 por m2). En los últimos 12 meses el precio medio cae 30.8% en términos reales. Actualmente se ubica 19.7% 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 113 mil.

ALQUILER

El incremento de precio sigue desacelerándose: sube 6.7% en febrero

El precio medio de alquiler de un departamento de 1 dormitorio se ubica en \$ 211.708 por mes. El incremento de precio continúa desacelerándose: sube 6.7% en febrero, luego de registrar +12.3% en enero y +22.7% en diciembre. En los últimos 12 meses el precio medio de alquiler en Rosario sube 23.8 p.p. por debajo de la inflación.

Puerto Norte es el barrio más caro para alquilar, \$ 332.036 por mes. España y Hospitales es el más económico, \$ 167.460 por mes.

RENTABILIDAD

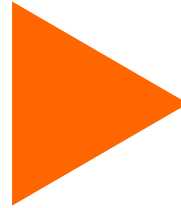
El retorno se ubica en torno al 3.59% bruto anual, retrocede

La relación alquiler/precio retrocede y se ubica en 3.59% anual. Se necesitan 27.9 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9.5% 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 1.434 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.548 USD/M2

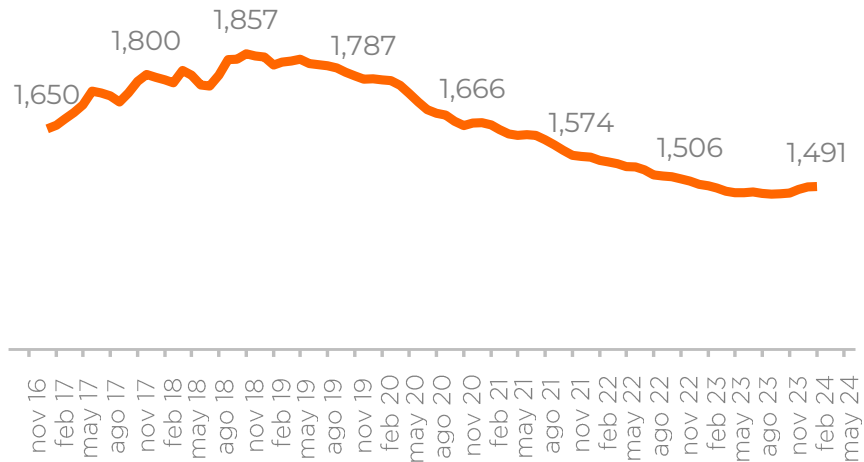
El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un precio medio de USD 75 mil.

El departamento típico de dos dormitorios y 70 m2 tiene un precio de USD 113 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION EN USD	20.5%	24.2%	30.7%
ROSARIO INDEX	0.0%	0.5%	-0.1%
CAC EN USD	20.5%	17.6%	41.7%

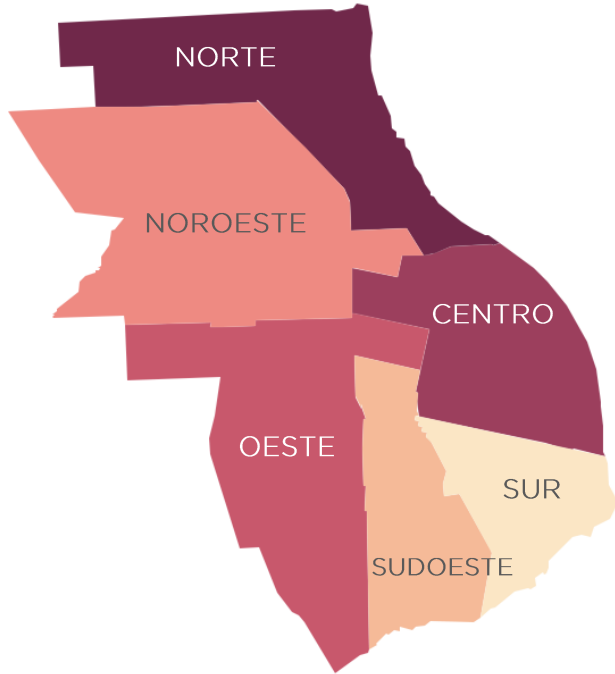
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los depts. de la ciudad se ubica en USD 1.491 por m2, sin cambios en el mes. El precio medio en Rosario es 32% inferior al precio de CABA (USD 2.192 por m2) pero 26% superior al de Córdoba (USD 1.184 por m2). En los últimos 12 meses el precio medio cae 30.8% en términos reales. Actualmente se ubica 19.7% por debajo del máximo de noviembre 2018.

VENTA

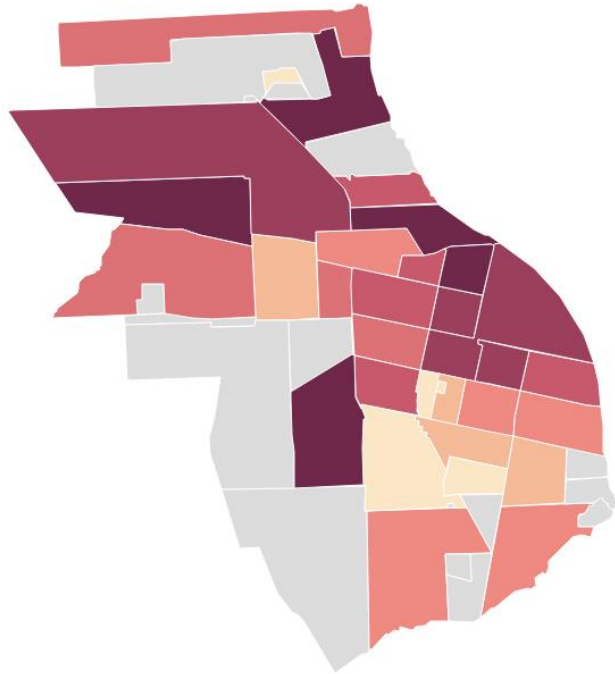
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	1,928	0.4%	0.0%
ROSARIO	1,491	0.0%	-0.1%
CENTRO	1,484	0.1%	-0.4%
OESTE	1,438	-0.7%	-1.1%
NOROESTE	1,375	1.4%	11.4%
SUDOESTE	1,111	0.9%	-10.8%
SUR	865	-3.0%	2.9%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



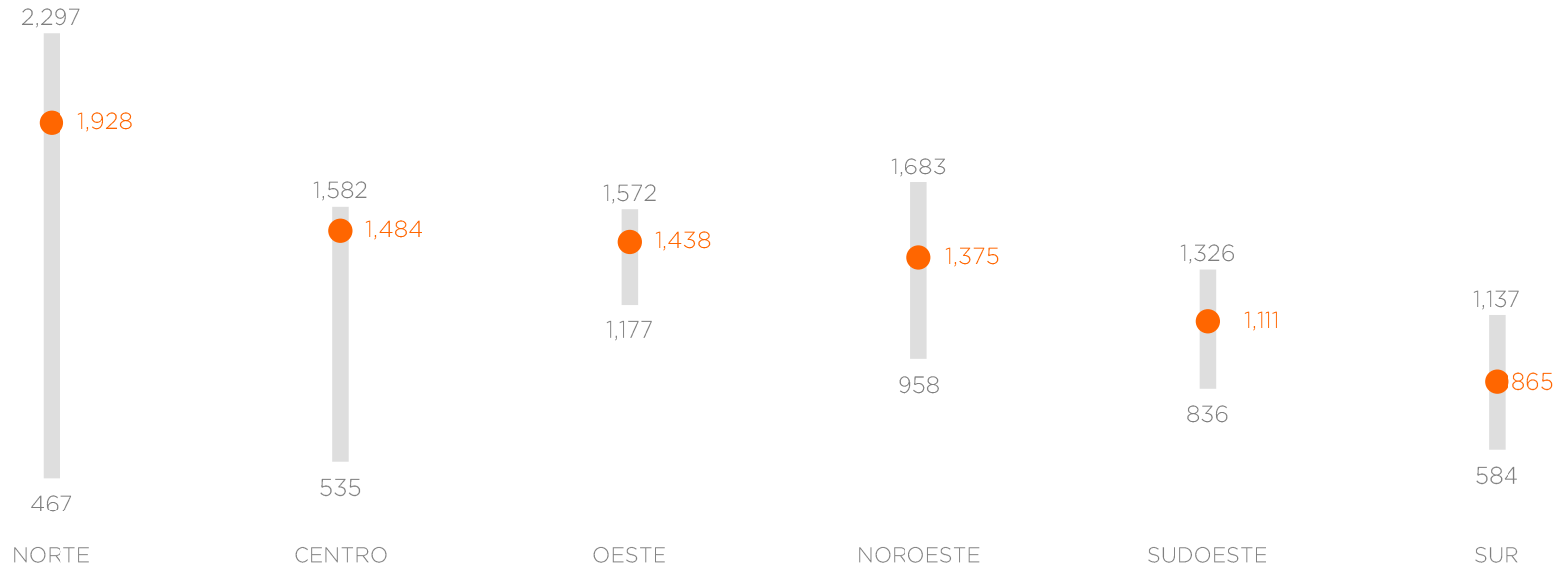
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	PUERTO NORTE	2,297
	FISHERTON	1,683
	ALBERDI	1,617
ZONA MEDIA	BARRIO DEL ABASTO	1,424
	LUIS AGOTE	1,308
	ANTÁRTIDA ARGENTINA	1,230
	PRESIDENTE ROQUE SAENZ PEÑA	1,137
	BELGRANO	958
MENOR PRECIO	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	584
	LATINOAMERICA	535
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	467

Puerto Norte es el barrio más caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.283 por m2. Rucci es el más económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

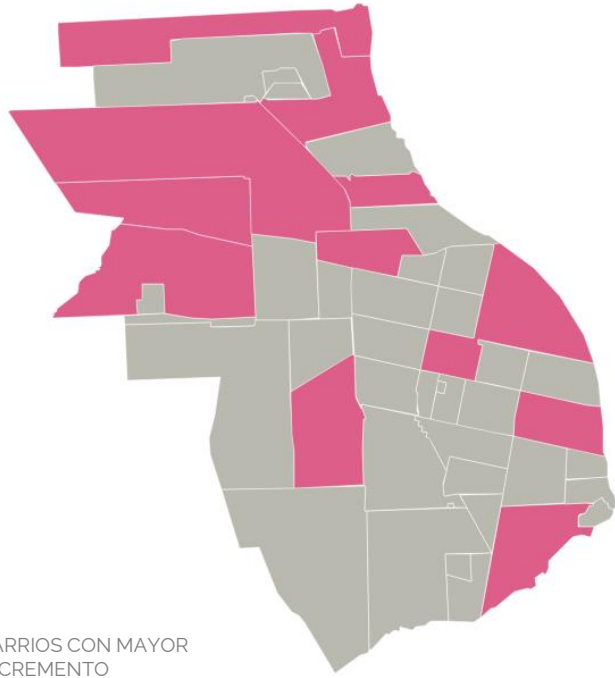
PRECIOS MEDIOS DE LOS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	PRESIDENTE ROQUE SAENZ PEÑA	23.2%
	FISHERTON	22.5%
	CELEDONIO ESCALADA	8.0%
ZONA MEDIA	CENTRO	0.7%
	LUIS AGOTE	-0.5%
	BELGRANO	-2.5%
	BARRIO DEL ABASTO	-3.6%
	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	-6.6%
MAYOR DESCENSO	JORGE CURA	-11.9%
	PARQUE CASADO	-18.0%
	LATINOAMERICA	-27.0%

Pres. Roque Saenz Peña (Sur) es el barrio con mayor incremento interanual de precio. Latinoamérica es el de mayor retroceso.



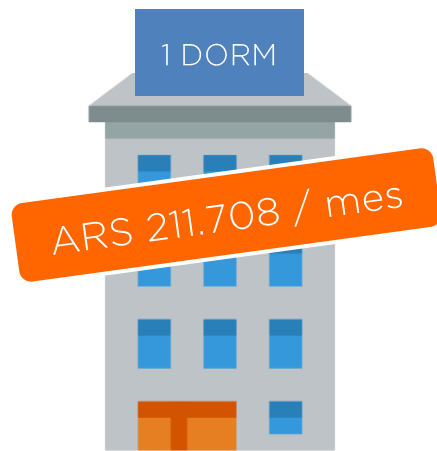
02

PRECIOS DE ALQUILER

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

ALQUILER

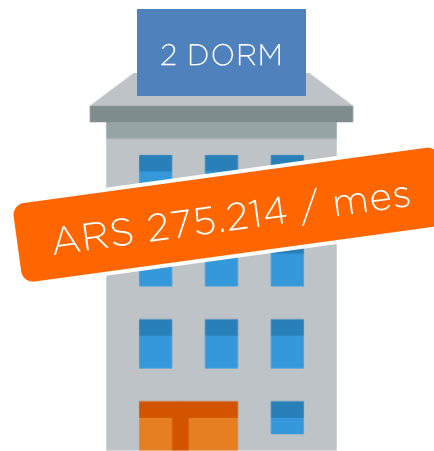
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 4.033 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 3.744 ARS/M2

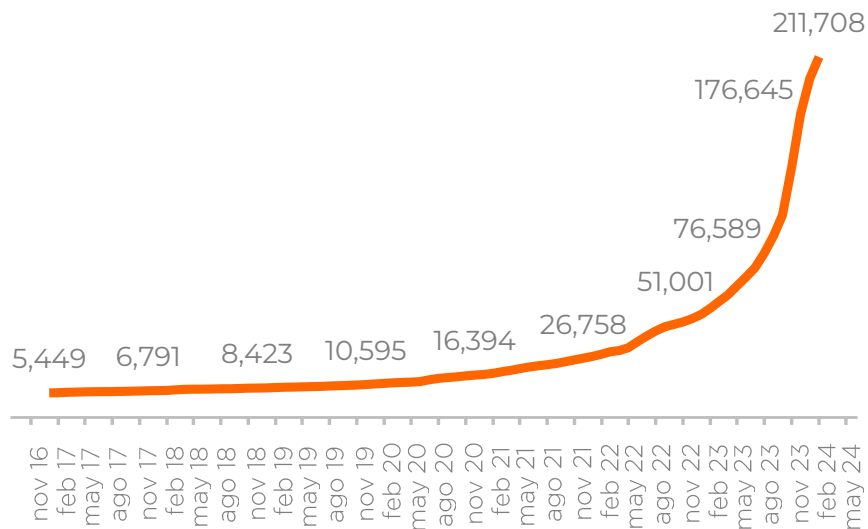
El alquiler medio de un departamento de un dormitorio se ubica en ARS 211.708 o ARS 4.033 por m2.

El alquiler de departamento de dos dormitorios se ubica en ARS 275.214.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



VARIACIONES ACUMULADAS

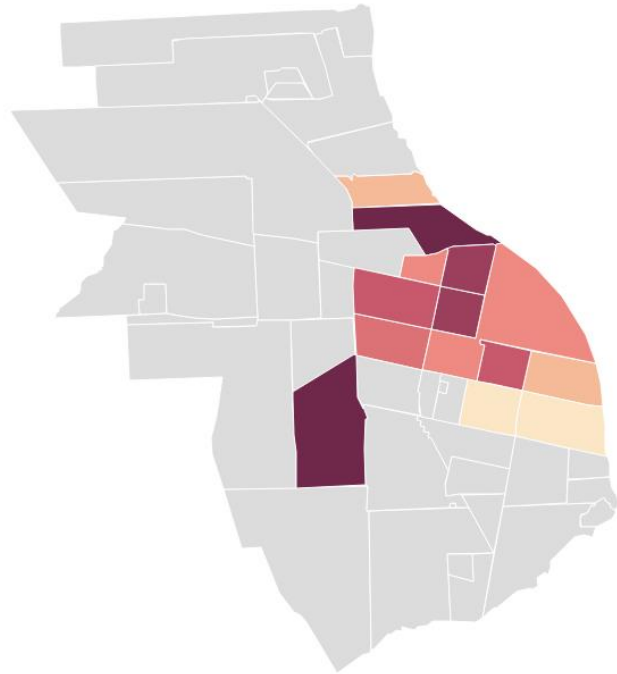
SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	18.0%	42.3%	292.3%
ROSARIO INDEX	6.7%	19.8%	268.5%

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

El precio medio de alquiler de un departamento de 1 dormitorio se ubica en \$ 211.708 por mes. El incremento de precio continúa desacelerándose: sube 6.7% en febrero, luego de registrar +12.3% en enero y +22.7% en diciembre. En los últimos 12 meses el precio medio de alquiler en Rosario sube 23.8 p.p. por debajo de la inflación.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	PUERTO NORTE	332,036
	TRIANGULO Y MODERNO	227,416
	ALBERTO OLMEDO	222,211
ZONA MEDIA	NUESTRA SRA. DE LOURDES	217,113
	BARRIO DEL ABASTO	215,552
	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	212,957
	CINCO ESQUINAS	211,097
	CENTRO	209,264
MENOR PRECIO	LUIS AGOTE	206,658
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	200,677
	LISANDRO DE LA TORRE	198,698
	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	170,445
	ESPAÑA Y HOSPITALES	167,460

Puerto Norte es el barrio más caro para alquilar, \$ 332.036 por mes. España y Hospitales es el más económico, \$ 167.460 por mes.

03

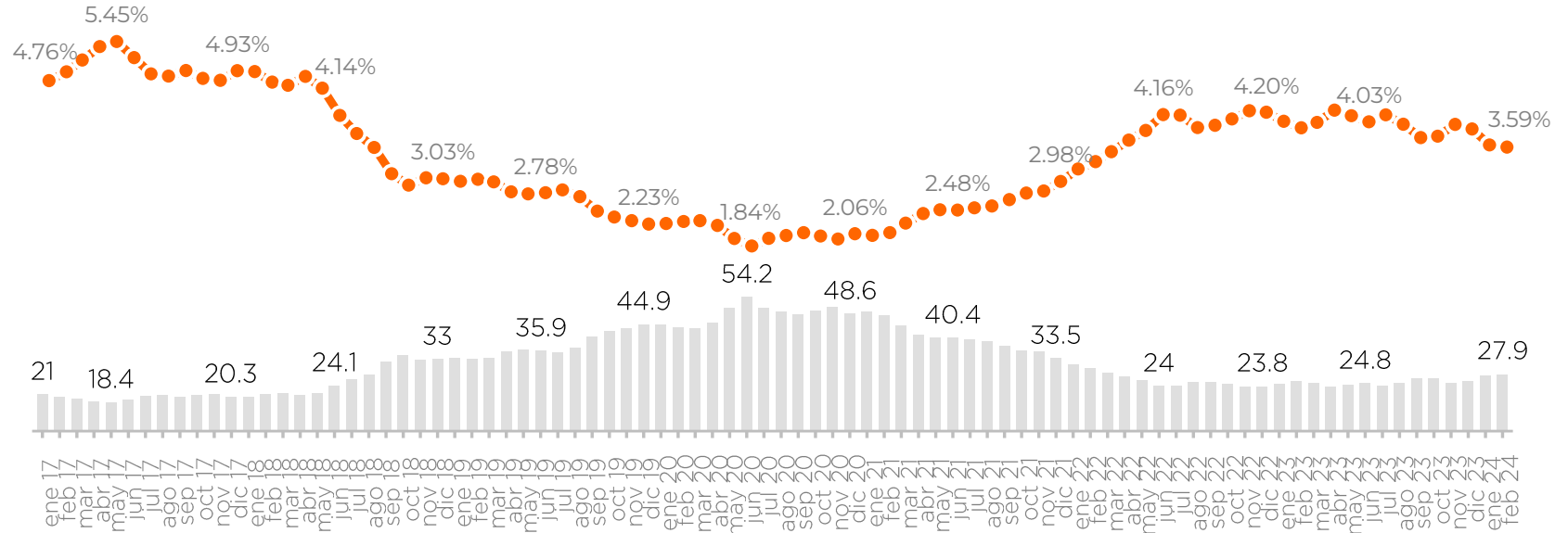
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



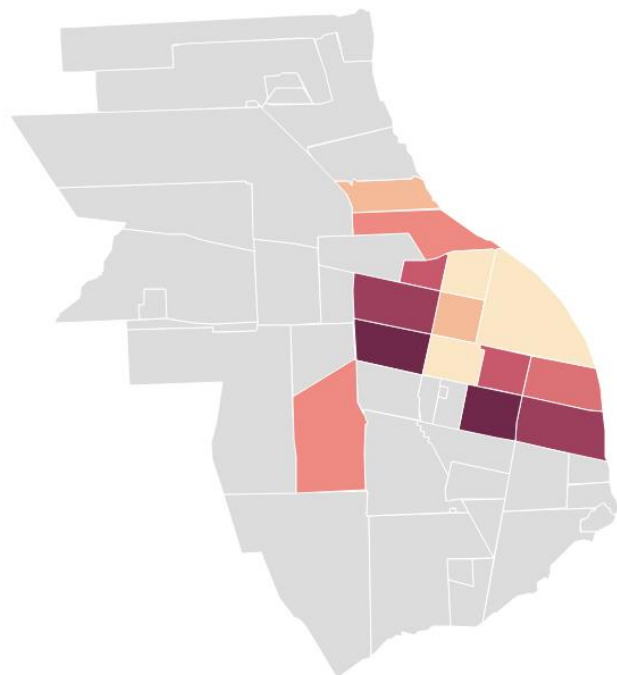
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler/precio retrocede y se ubica en 3.59% anual.

Se necesitan 27.9 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9.5% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	CINCO ESQUINAS	4.3%
	ESPAÑA Y HOSPITALES	4.1%
ZONA MEDIA	REMEDIOS ESCALADA DE SAN MARTÍN	4.0%
	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	3.8%
	LUIS AGOTE	3.8%
	BARRIO DEL ABASTO	3.6%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	3.6%
	TRIANGULO Y MODERNO	3.5%
MENOR PRECIO	PUERTO NORTE	3.5%
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	3.4%
	LISANDRO DE LA TORRE	3.4%
	ALBERTO OLMEDO	3.4%
	CENTRO	3.2%

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



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO