



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE ROSARIO
ABRIL 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio sube 0.6% en abril y acumula 7 meses consecutivos de incremento

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.503 por m², sube 0.6% en abril y registra siete meses consecutivos de incremento. En 2024 avanza muy por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 63.6%. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio en el año.

El departamento medio de un dormitorio y 50 m² tiene un precio medio de USD 76 mil. El departamento típico de dos dormitorios y 70 m² tiene un precio de USD 114 mil.

ALQUILER

El incremento de precio sigue desacelerándose: +2.9% en abril

El precio medio de alquiler de un departamento de 1 dormitorio se ubica en \$ 224.089 por mes. El incremento de precio continúa desacelerándose: sube 2.9% en abril, registrando el menor incremento mensual desde abril 2022. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio en 2024.

Puerto Norte es el barrio más caro para alquilar, \$ 347.762 por mes. Gral. José de San Martín es el más económico, \$ 167.744 por mes.

RENTABILIDAD

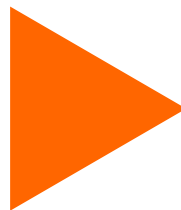
El retorno se recupera y se ubica en 3.88% bruto anual

La relación alquiler/precio se recupera y se ubica en 3.88% anual. Se necesitan 25.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9.1% más que un año atrás.

España y Hospitales es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.

ZONAPROP INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



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 1.452 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.554 USD/M2

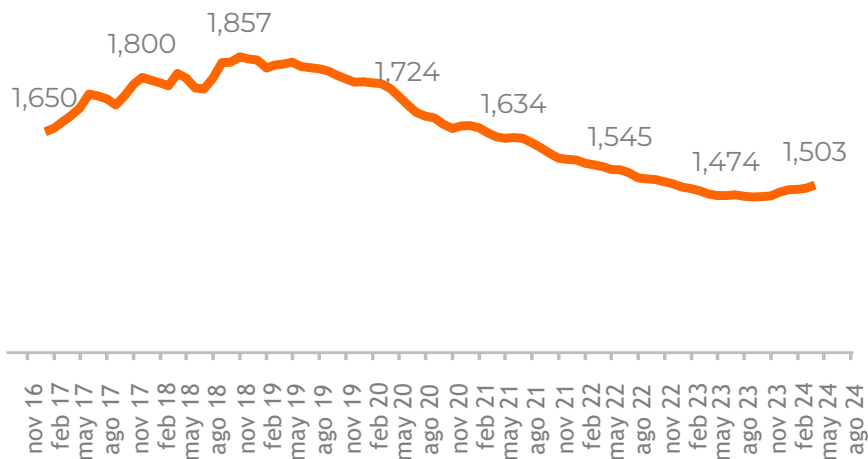
El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un precio medio de USD 76 mil.

El departamento típico de dos dormitorios y 70 m2 tiene un precio de USD 114 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION EN USD	12.0%	65.0%	65.9%
ROSARIO INDEX	0.6%	1.4%	1.7%
CAC EN USD	12.0%	40.4%	67.7%

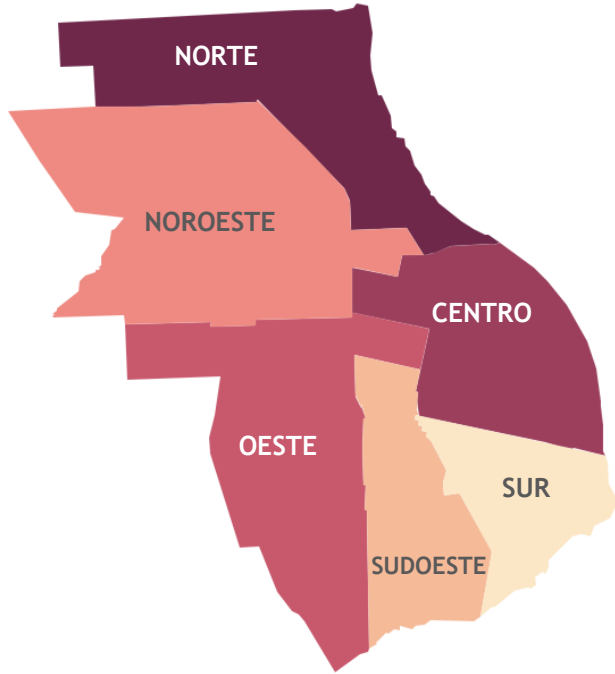
Nota: Tipo de cambio utilizado, promedio MULC y CCL

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

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.503 por m2, sube 0.6% en abril y registra siete meses consecutivos de incremento. En 2024 avanza muy por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 63.6%. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el cambio de tendencia (octubre 2023) el precio medio acumula +2.3%.

VENTA

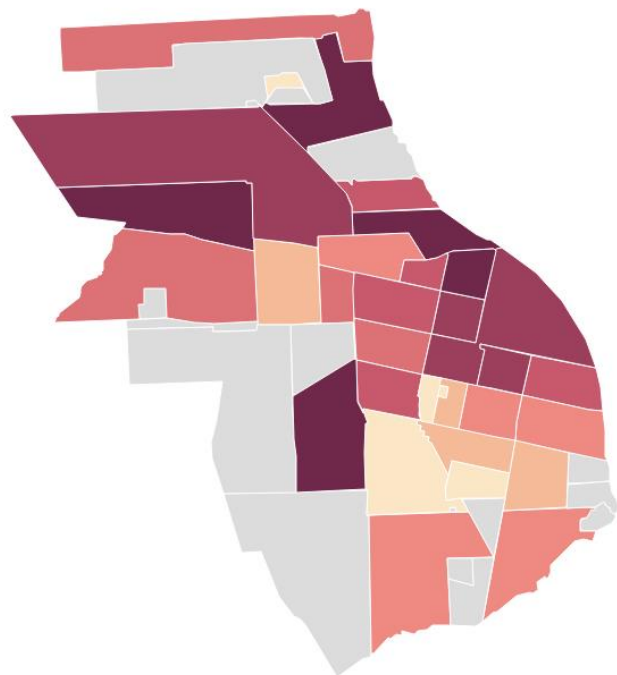
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



DISTRITO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
NORTE	1,944	0.6%	1.9%
ROSARIO	1,503	0.6%	1.7%
CENTRO	1,499	0.7%	1.6%
NOROESTE	1,414	0.9%	15.6%
OESTE	1,407	-1.0%	-0.9%
SUR	848	2.2%	-2.6%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



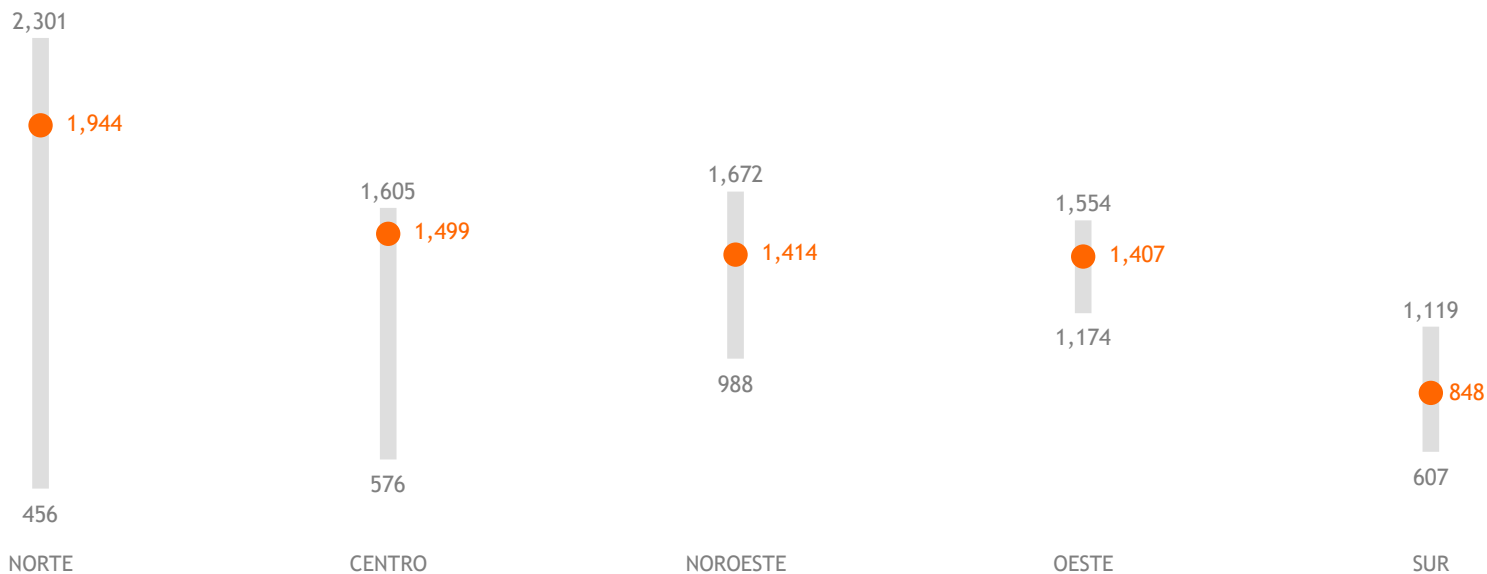
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	PUERTO NORTE	2,301
	FISHERTON	1,672
	ALBERDI	1,650
ZONA MEDIA	BELLA VISTA	1,507
	LUIS AGOTE	1,320
	LUDUEÑA SUR Y NORTE	1,203
	PRESIDENTE ROQUE SAENZ PEÑA	1,119
	BELGRANO	988
	NUESTRA SRA. DE LA GUARDIA	607
MENOR PRECIO	LATINOAMERICA	576
	JOSÉ IGNACIO RUCCI	456

Puerto Norte es el barrio más caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.301 por m2. Rucci es el más económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

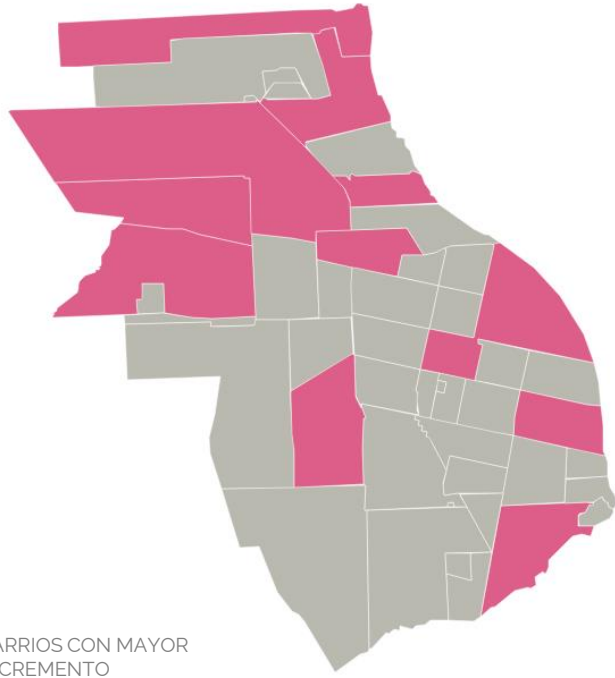
PRECIOS MEDIOS DE LOS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	29.4%
	FISHERTON	22.5%
	BELLA VISTA	15.1%
ZONA MEDIA	ANTÁRTIDA ARGENTINA	2.4%
	LISANDRO DE LA TORRE	1.2%
	BARRIO DEL ABASTO	0.4%
	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	-0.6%
	PARQUE CASADO	-6.3%
MAYOR DESCENSO	MATHEU	-16.4%
	ALVEAR	-16.8%
	GRAL. LAS HERAS	-19.0%

Pres. Roque Sáenz Peña (Sur) es el barrio con mayor incremento interanual de precio. General Las Heras es el de mayor retroceso.



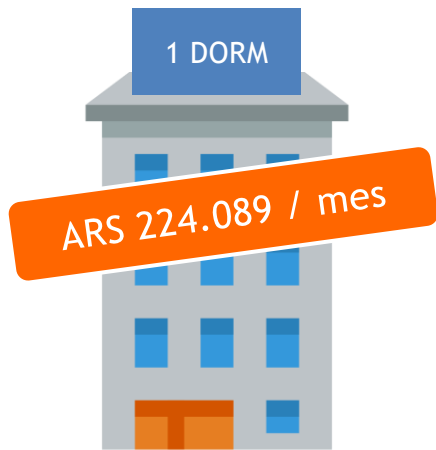
02

PRECIOS DE ALQUILER

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

ALQUILER

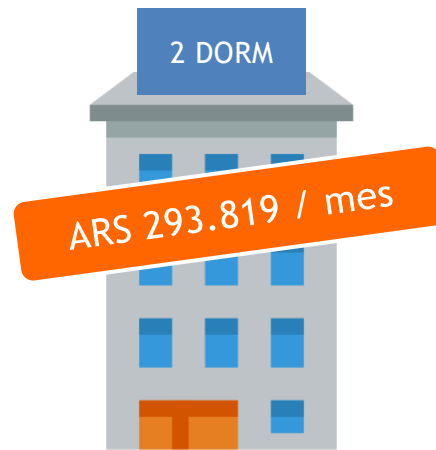
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 4.268 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 3.998 ARS/M2

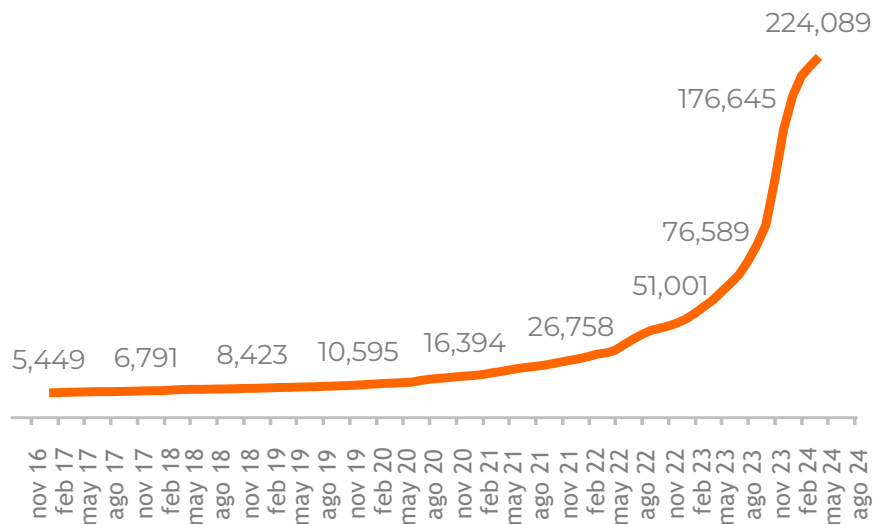
El alquiler medio de un departamento de un dormitorio se ubica en ARS 224.089 o ARS 4.268 por m2.

El alquiler de departamento de dos dormitorios se ubica en ARS 293.819.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



VARIACIONES ACUMULADAS

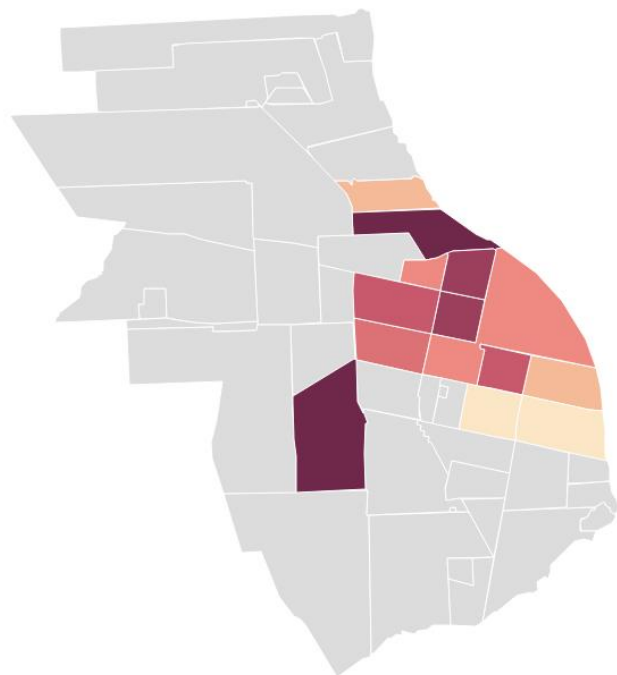
SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	10.8%	67.9%	296.1%
ROSARIO INDEX	2.9%	26.9%	241.3%

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

El precio medio de alquiler de un departamento de 1 dormitorio se ubica en \$ 224.089 por mes. El incremento de precio continúa desacelerándose: sube 2.9% en abril, registrando el menor incremento mensual desde abril 2022. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio en 2024. En los últimos 12 meses el precio medio de alquiler en Rosario cae 54.8% en términos reales.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	PUERTO NORTE	347,762
	ALBERTO OLMEDO	240,102
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	237,719
ZONA MEDIA	BARRIO DEL ABASTO	230,835
	TRIANGULO Y MODERNO	224,966
	ECHESORTU	223,065
	CENTRO	219,275
	LUIS AGOTE	218,382
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	209,037
MENOR PRECIO	LISANDRO DE LA TORRE	208,754
	CINCO ESQUINAS	199,500
	ESPAÑA Y HOSPITALES	184,863
	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	164,744

Puerto Norte es el barrio más caro para alquilar, \$ 347.762 por mes. Gral. José de San Martín es el más económico, \$ 167.744 por mes.



03

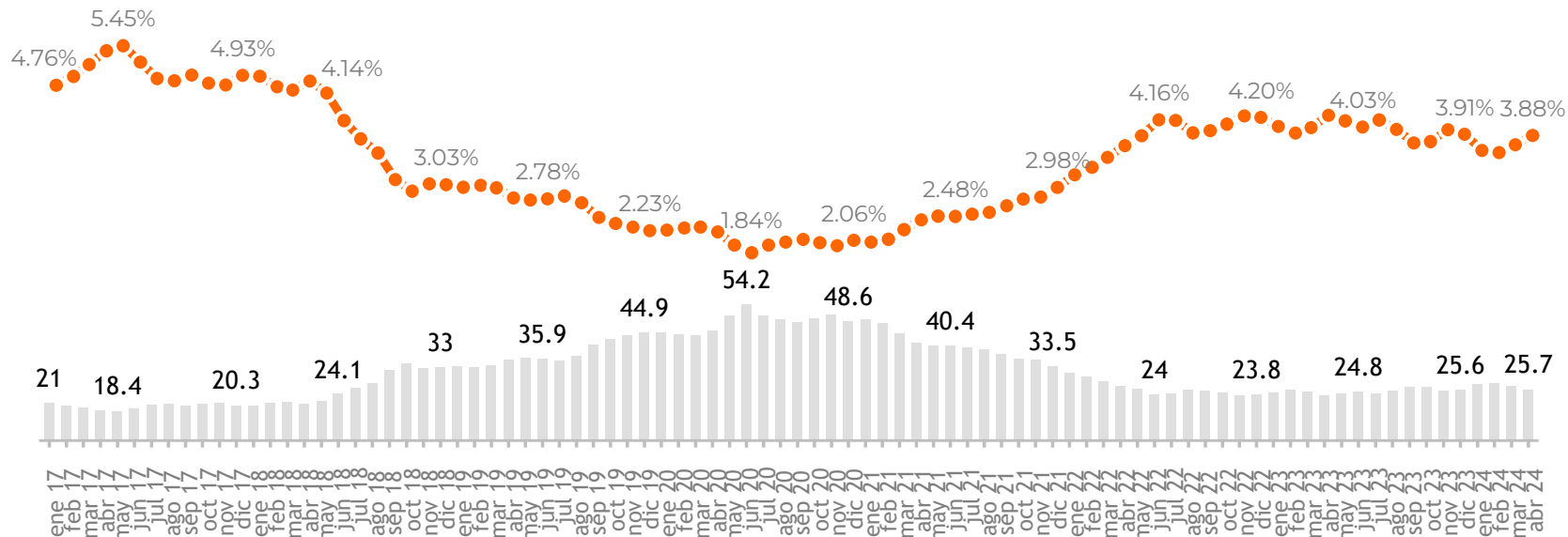
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



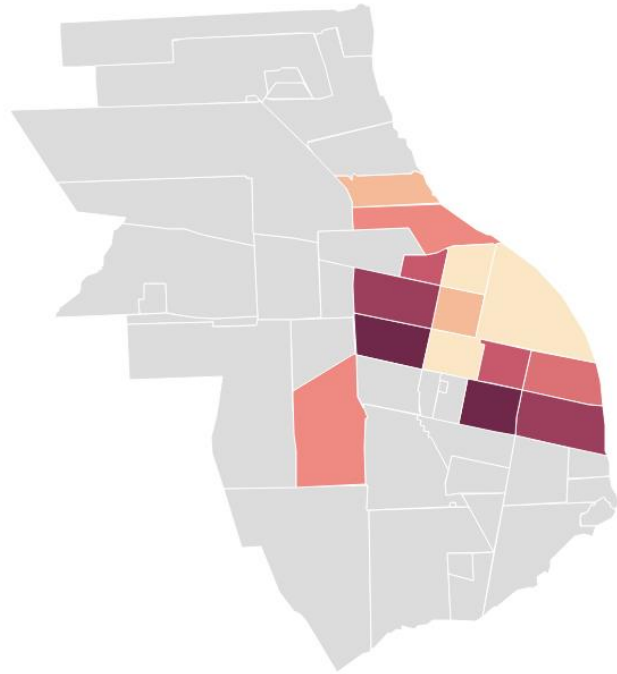
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler/precio se recupera y se ubica en 3.88% anual.

Se necesitan 25.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 9.1% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	ESPAÑA Y HOSPITALES	4.6%
	ECHESORTU	4.3%
	CINCO ESQUINAS	4.3%
ZONA MEDIA	LUIS AGOTE	4.1%
	GRAL. JOSÉ DE SAN MARTÍN	4.0%
	BARRIO DEL ABASTO	4.0%
	REPÚBLICA DE LA 6 TA.	3.9%
	NUESTRA SRA. DE LOURDES	3.8%
	PUERTO NORTE	3.8%
MENOR PRECIO	ALBERTO OLMEDO	3.7%
	LISANDRO DE LA TORRE	3.7%
	TRIANGULO Y MODERNO	3.6%
	CENTRO	3.5%

España y Hospitales es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO