

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES Y VENTAS MAYO 2024

EN BASE AL PORTAL

 **propia.** EL BUSCADOR
DE PROPIEDADES
DE LA REGIÓN



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA ⁽¹⁾ MAYO 2024



DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:
C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes:

C.I. Andrea RINESI
C.I. Roberto FUCCI
C.I. Juan Pablo ESTAPE
C.I. Agustín AMERISO
C.I. Maria Luz ERMACORA

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DIRECTORIO

C.I. Patricio ARPINI

Báscolo, Paula Julieta;
Lapelle, Hernán Claudio.

Análisis de Alquileres Habitacionales y Ventas en base al Portal Propia,

mayo de 2024. Instituto de
Investigaciones Económicas,
Facultad de Ciencias
Económicas y Estadística,
Universidad Nac. de Rosario.
Rosario, mayo 2024.

EQUIPO DE TRABAJO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

Dr. Hernán C. LAPELLE
Lic. Paula J. BÁSCOLO

Oferta habitacional en la 2da
Circunscripción de Santa Fe **3**

Oferta habitacional en la
ciudad de Rosario **9**

Viviendas en Alquiler en la ciudad
de Rosario: valores ofertados **13**

Viviendas a la Venta en la ciudad
de Rosario: valores ofertados **15**

Alquileres y Salarios:
ejercicio comparativo **18**

 **propia.** EL BUSCADOR
DE PROPIEDADES
DE LA REGIÓN

(1) Para mayor información puede visitar su web www.propia.com.ar



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



El análisis se realiza a partir de los datos suministrados por el Portal Propia, plataforma colaborativa del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) que ofrece la oferta de propiedades de los corredores inmobiliarios matriculados en la 2da circunscripción de Santa Fe. La información se corresponde al 23 de mayo de 2024, referencia temporal del análisis que aquí presentado.

La puesta a punto de la base de datos junto al procesamiento de la misma y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

OFERTA HABITACIONAL EN LA 2da CIRCUNSCRIPCIÓN DE SANTA FE

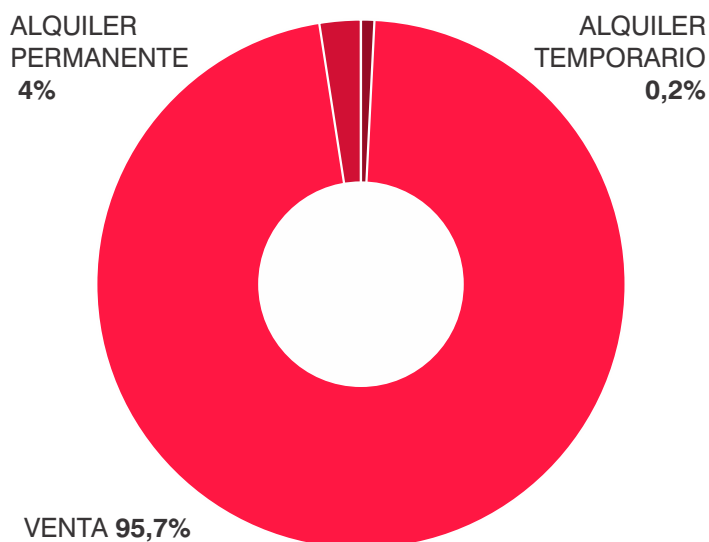
La base suministrada posee un total de 51.517 viviendas, de las cuales 2.082 están ofertadas en alquiler permanente, 108 en alquiler temporario, mientras que las 49.327 restantes están disponibles para la venta. Es decir, el 95,7% de las viviendas publicadas en PROPIA están ofertadas a la venta, el 4% tienen como destino el alquiler permanente y el 0,2% el alquiler temporario (Gráfico 1).

GRÁFICO 1

Distribución de las viviendas según destino (Ventas, Alquiler Permanente y Alquiler temporario)

En %, mayo 2024.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



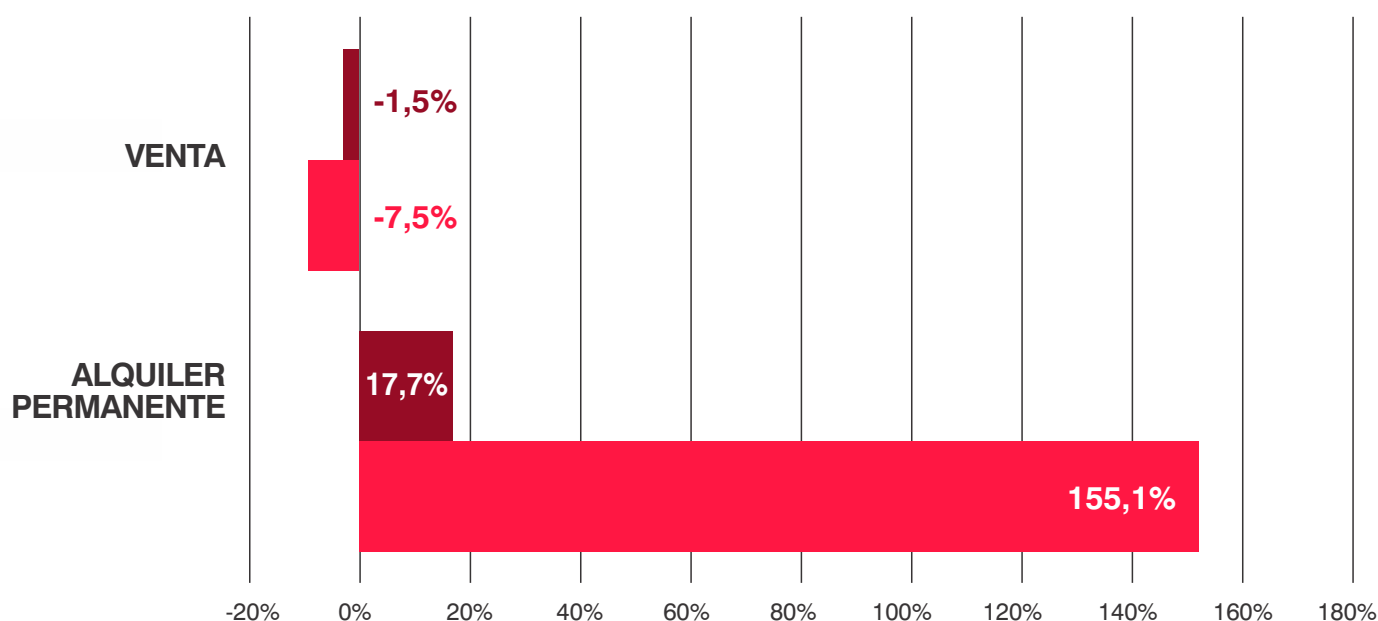
La cantidad de viviendas ofrecidas en alquiler permanente registró un importante crecimiento en el transcurso del año, con una variación del 155% en mayo de 2024 con respecto a diciembre 2023. Si bien el mayor incremento se observó entre diciembre del año pasado y marzo de 2024, en los últimos dos meses, la disponibilidad de viviendas ofrecidas en alquiler permanente aumentó un 17,7%. Por su parte, las viviendas publicadas a la venta tuvieron una caída del 7,5% entre mayo de 2024 y diciembre de 2023 (Gráfico 2).

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **MAYO 2024**



GRÁFICO 2

Variación porcentual de la disponibilidad de viviendas en Venta, Alquiler permanente y Alquiler temporario. Mayo-24 vs. diciembre-23 y mayo-24 vs. marzo-24



● VARIACIÓN MAYO 24 / MARZO 24

● VARIACIÓN MAYO 24 / DICIEMBRE 23

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En relación con la distribución por localidades, la ciudad de Rosario concentra el 90% de la oferta publicada de alquileres permanentes en la Región y el 86,6% de los inmuebles para la venta (Cuadro 1). Le siguen con proporciones muy alejadas, Funes, Roldán, Granadero Baigorria, San Lorenzo, y Capitán Bermúdez. En cuanto a los alquileres temporarios, casi la mitad de la oferta se concentra en Rosario, mientras que aumenta la importancia relativa de Funes y Roldán, con participaciones de 24% y 19,4%, respectivamente.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



CUADRO 1

Distribución de inmuebles habitacionales para Alquiler (permanente y temporario) y para Venta por localidad. En cantidades y en %. Mayo 2024.

LOCALIDAD	ALQUILER PERMANENTE	%	ALQUILER TEMPORARIO	%	VENTA	%
Rosario	1.871	89,9%	55	50,9%	42.697	86,6%
Funes	80	3,8%	26	24,1%	1.794	3,6%
Roldán	51	2,4%	21	19,4%	1.224	2,5%
Granadero Baigorria	10	0,5%	1	0,9%	555	1,1%
San Lorenzo	13	0,6%	0	0	404	0,8%
Capitán Bermudez	0	0	1	0,9%	228	0,5%
Resto de localidades	57	2,7%	4	3,7%	2.425	4,9%
TOTAL	2.082	100%	108	100%	49.327	100%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Al considerar el tipo de vivienda, se observa una predominancia de los departamentos en la oferta total de inmuebles en la Región, con una participación del 82,7% en el caso de alquileres permanentes y del 73,1% en lo que respecta a la oferta de inmuebles a la venta.

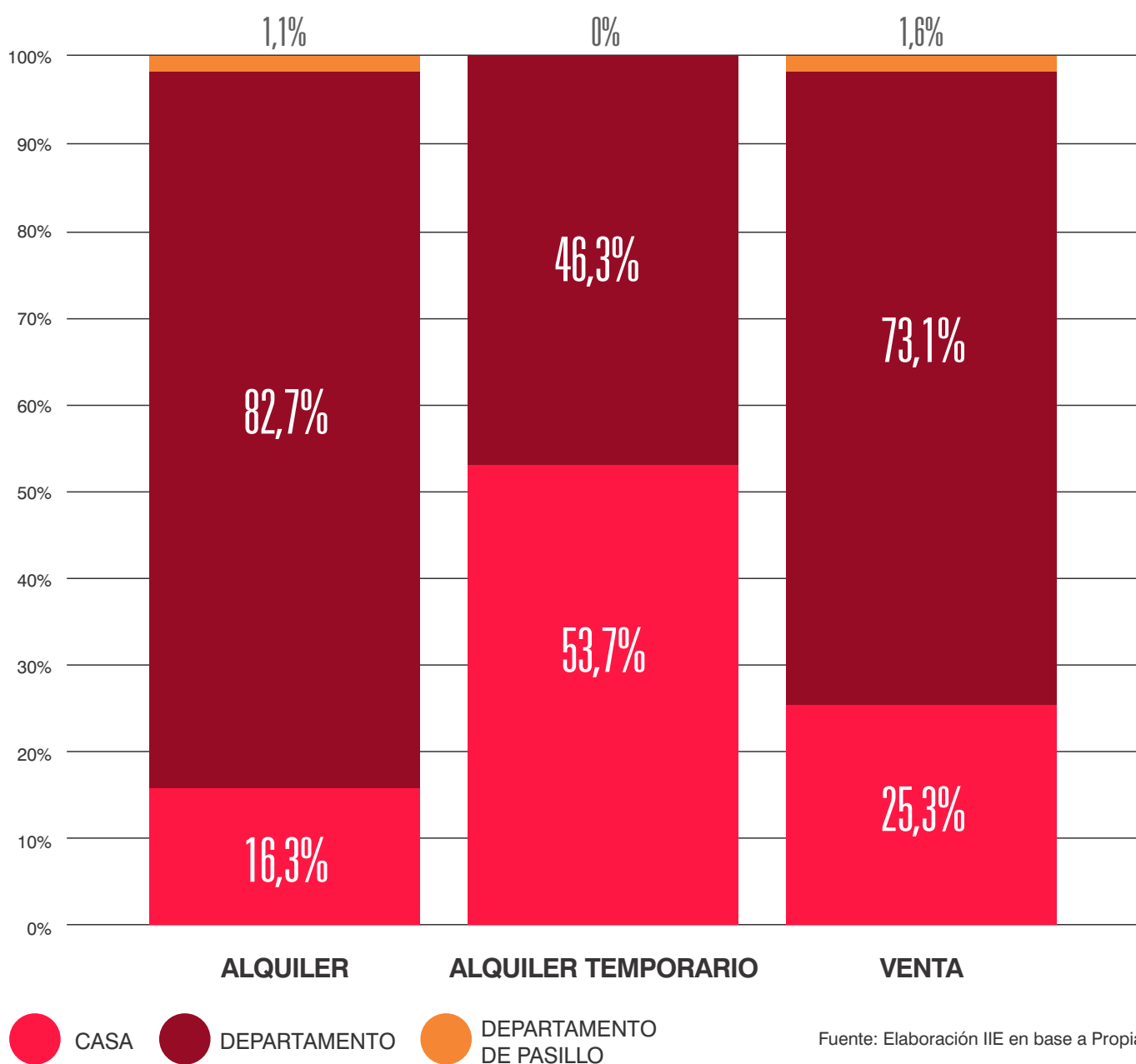
Por su parte, el 16,3% de los inmuebles publicados en alquiler permanente son casas, mientras que asciende a 25,3% cuando se consideran los que están disponibles a la venta. Los departamentos de pasillo tienen una participación marginal tanto en lo que se refiere a disponibilidad para alquiler permanente como a venta (Gráfico 3). La composición de la oferta de alquileres temporales según tipo de vivienda tiene una morfología distinta, correspondiendo 53,7% de los anuncios a casas y el 46,3% a departamentos.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



GRÁFICO 3

Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) y Venta por tipo de propiedad. En %. Mayo 2024.



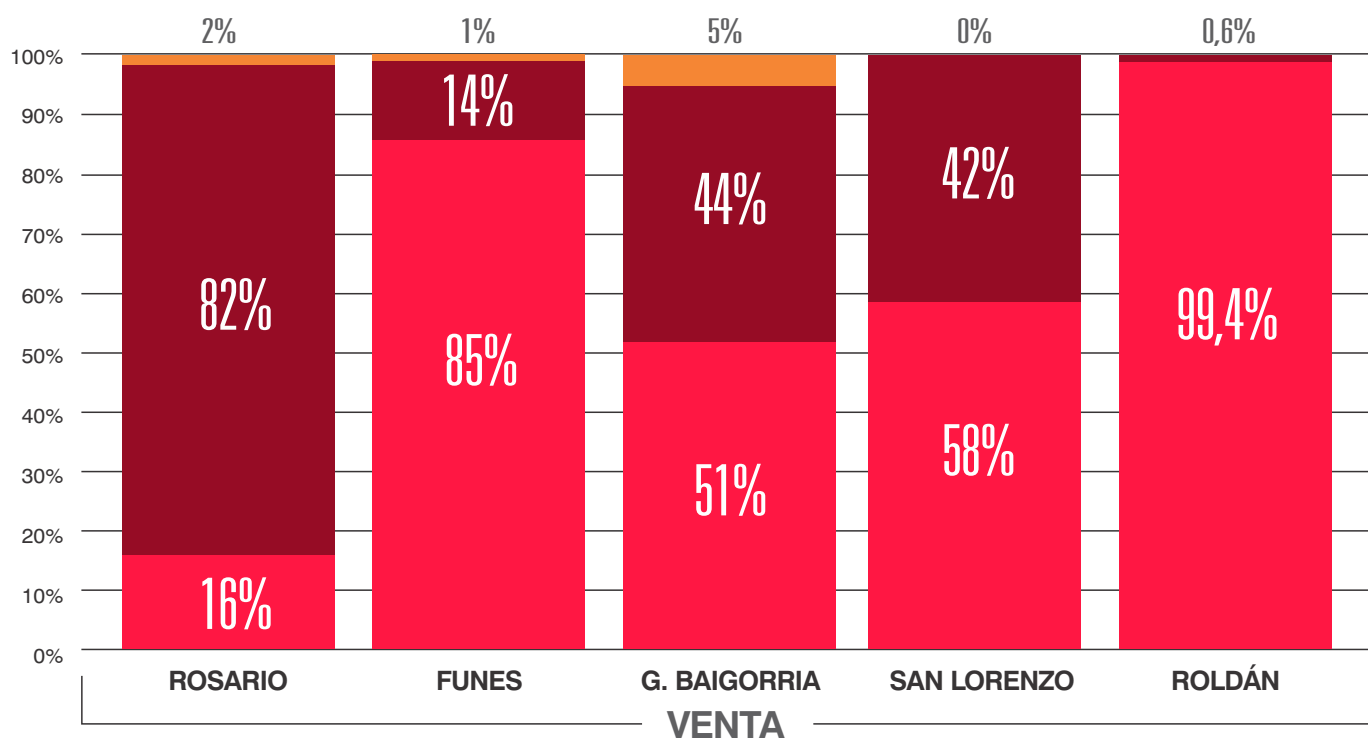
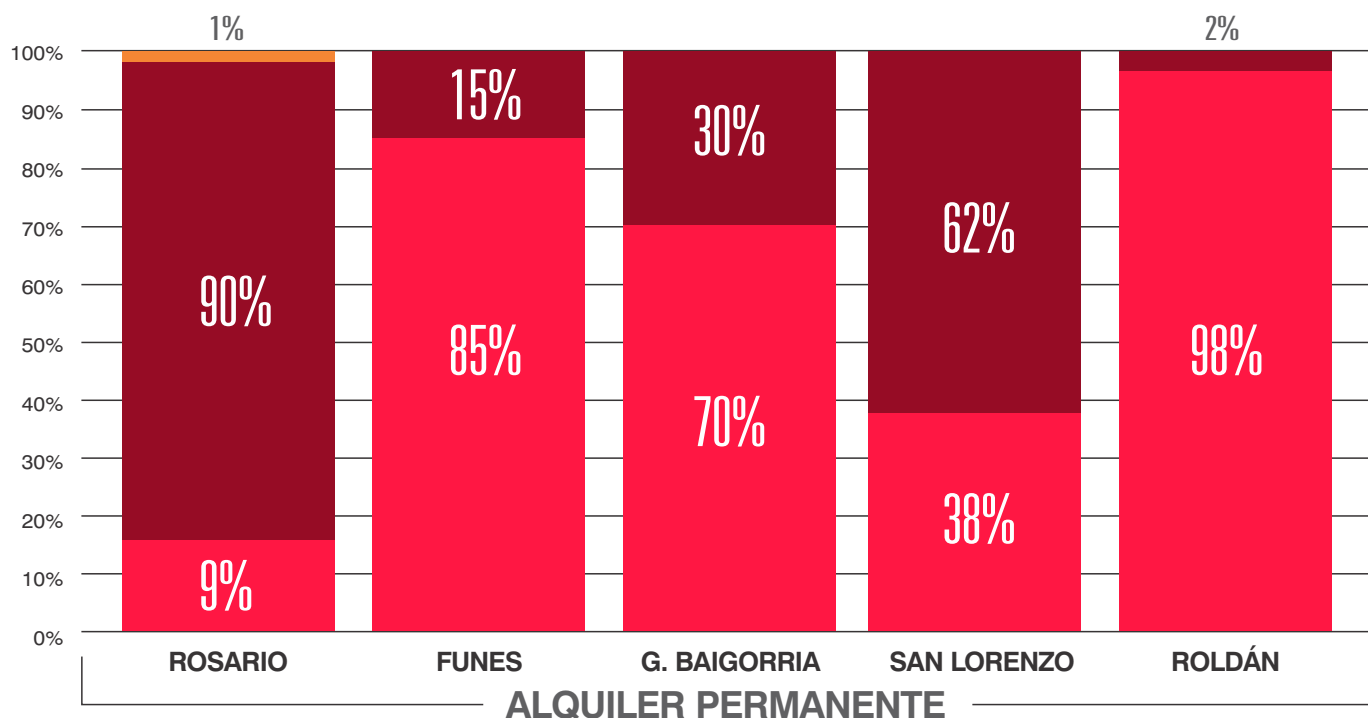
Como se observa en los Gráficos 4 y 5, la oferta en Rosario tanto de viviendas en alquiler permanente como a la venta está concentrada en departamentos, representando el 90% y el 82% respectivamente. En el resto de las localidades es más relevante la participación de las casas en la oferta de viviendas.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



GRÁFICOS 4 Y 5

Disponibilidad de inmuebles según tipo de vivienda por localidad, en %.



● CASA
 ● DEPARTAMENTO
 ● DEPARTAMENTO DE PASILLO

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

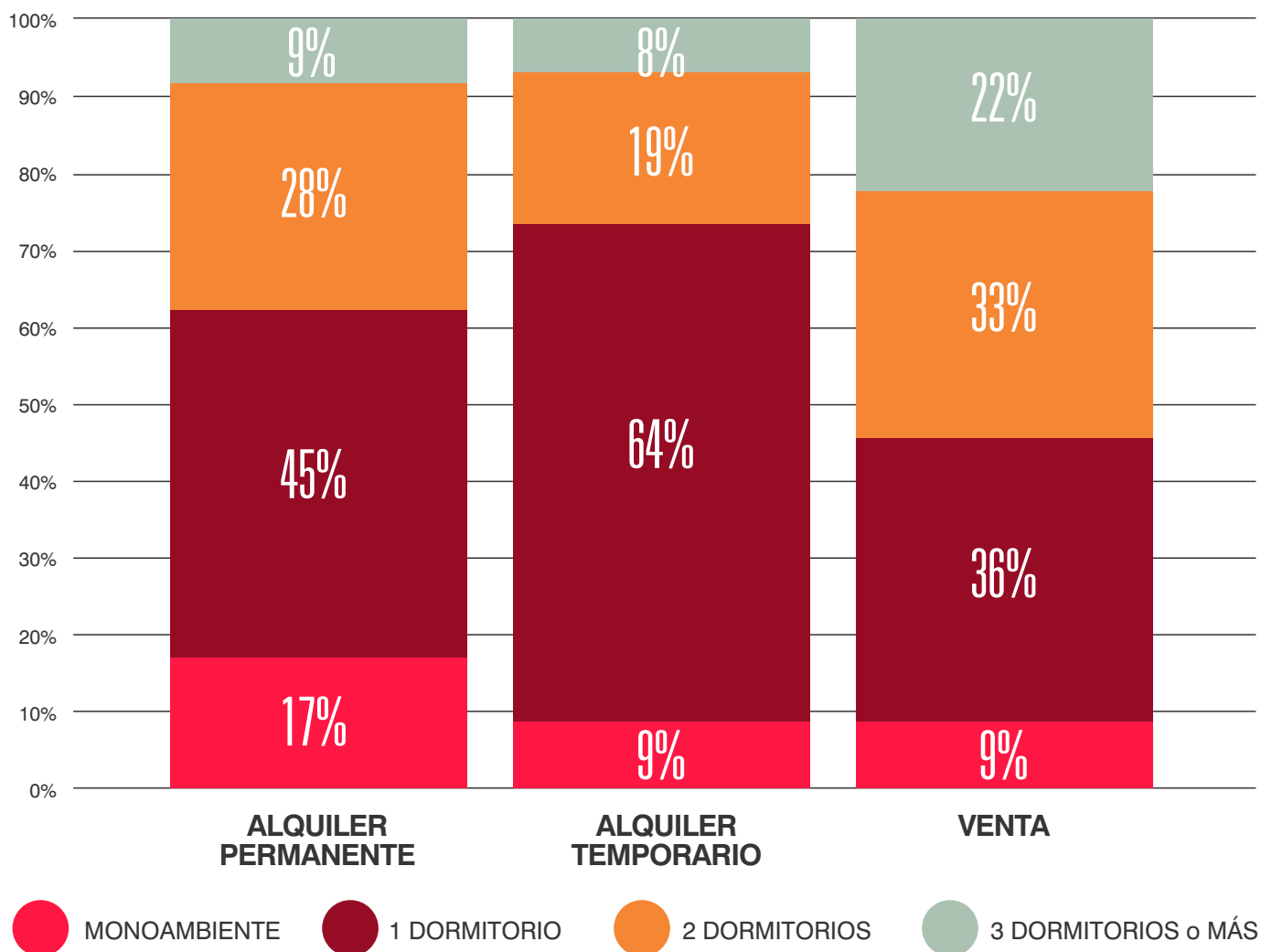
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



Considerando la distribución de las viviendas según número de habitaciones, el 45% de las viviendas ofrecidas en alquiler permanente posee 1 dormitorio, le siguen las viviendas de 2 dormitorios con el 28%, los monoambientes con el 17%, y el resto (9%) corresponde a viviendas de 3 o más dormitorios. En cuanto a las viviendas ofrecidas a la venta, tienden a ser de mayor tamaño, con participaciones relativas de 9% de monoambientes, 36% viviendas de un dormitorio, 33% de 2 dormitorios y 22% de 3 o más dormitorios. Por su parte, en las viviendas ofrecidas en alquiler temporario predominan las de un dormitorio (64%) (Gráfico 6).

GRÁFICO 6

Distribución Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) o Venta según cantidad de dormitorios. En %, mayo 2024.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



OFERTA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE ROSARIO

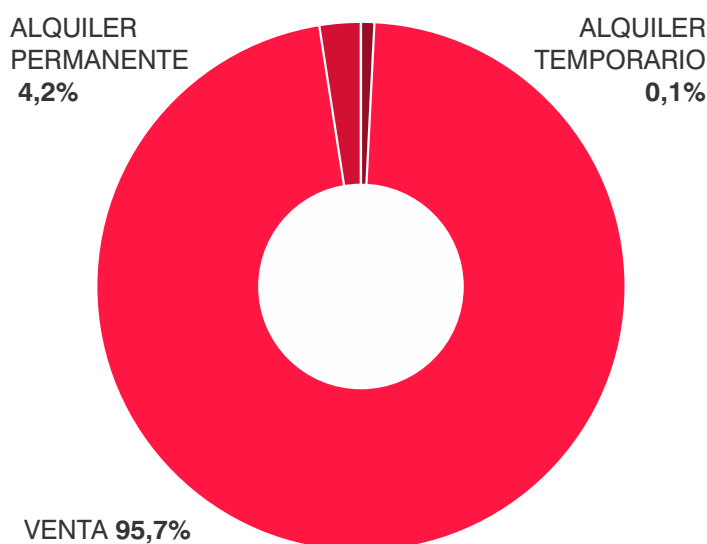
En la presente sección se describe con mayor detalle la oferta habitacional en la ciudad de Rosario dada la alta representatividad entre las localidades de la 2da circunscripción de Santa Fe. De hecho, las viviendas ofrecidas en la misma ascienden a 44.623, lo que significa el 86,6% del total. En relación con su distribución, aproximadamente el 96% están ofrecidas para la venta, el 4,2% para Alquiler permanente y, el 0,1% restante en Alquiler transitorio (Gráfico 7).

GRÁFICO 7

Distribución de las viviendas según destino (Ventas, Alquiler permanente y Alquiler temporario) en la ciudad de Rosario.

En %, mayo 2024.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



En relación con datos previos, es clara la tendencia en cuanto a la oferta de unidades habitacionales en la ciudad: se incrementan las viviendas disponibles para alquiler permanente y disminuyen las que están a la venta. Tal como se observa en el cuadro 2, entre mayo y marzo de este año la oferta de viviendas para alquilar se incrementó un 18,9%, mientras que la disponibilidad para la venta refleja una caída de 1,9% en relación con marzo de 2024.

CUADRO 2

Variación porcentual de la disponibilidad de viviendas en Venta, Alquiler permanente y Alquiler temporario. Marzo-24 vs. diciembre-23 y mayo-24 vs. marzo-24.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

TIPO DE OPERACIÓN	Marzo-24 vs. diciembre-23	Mayo-24 vs. marzo-24
Alquiler permanente	129,1%	18,9%
Venta	-6,7%	-1,9%

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



En cuanto a la distribución por barrios, el Centro de la ciudad concentra la mayor disponibilidad de viviendas para alquilar como para la venta. De hecho, representa casi el 35% de lo ofrecido para alquiler permanente y el 29,4% de las viviendas para la venta (cuadro 3). En materia de disponibilidad de alquiler permanente, con proporciones muy similares y en torno al 7% de lo ofertado, se encuentran los barrios Martín, Nuestra Sra. de Lourdes, Alberto Olmedo (Pichincha) y República de la Sexta. En relación a las viviendas en ventas, los barrios más significativos después del Centro son Martín, Nuestra Sra. de Lourdes y Alberto Olmedo, con proporciones de 9,2%, 8,7% y 7,4%, respectivamente.

CUADRO 3

Distribución de inmuebles habitacionales para Alquilar (permanente y temporario) y para Venta por localidad. En cantidades y %. Mayo 2024.

BARRIO	ALQUILER PERMANENTE	%	VENTA	%	TOTAL	%
Centro	650	34,7%	12.543	29,4%	13.218	29,6%
Martín	135	7,2%	3.916	9,2%	4.053	9,1%
Ntra. Sra. de Lourdes	144	7,7%	3.733	8,7%	3.884	8,7%
Alberto Olmedo	132	7,1%	3.140	7,4%	3.276	7,3%
República de la Sexta	141	7,5%	2.744	6,4%	2.885	6,5%
Barrio del Abasto	89	4,8%	2.522	5,9%	2.612	5,9%
Fisherton	31	1,7%	1.710	4,0%	1.743	3,9%
Luis Agote	51	2,7%	1.624	3,8%	1.676	3,8%
Echesortu	105	5,6%	1.154	2,7%	1.262	2,8%
Resto	393	21,0%	9.611	22,5%	10.014	22,4%
TOTAL	1.871	100%	42.697	100%	44.623	100%

Nota: el total no es la suma de los alquileres permanentes y ventas dado que falta las unidades destinadas a alquileres temporarios.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

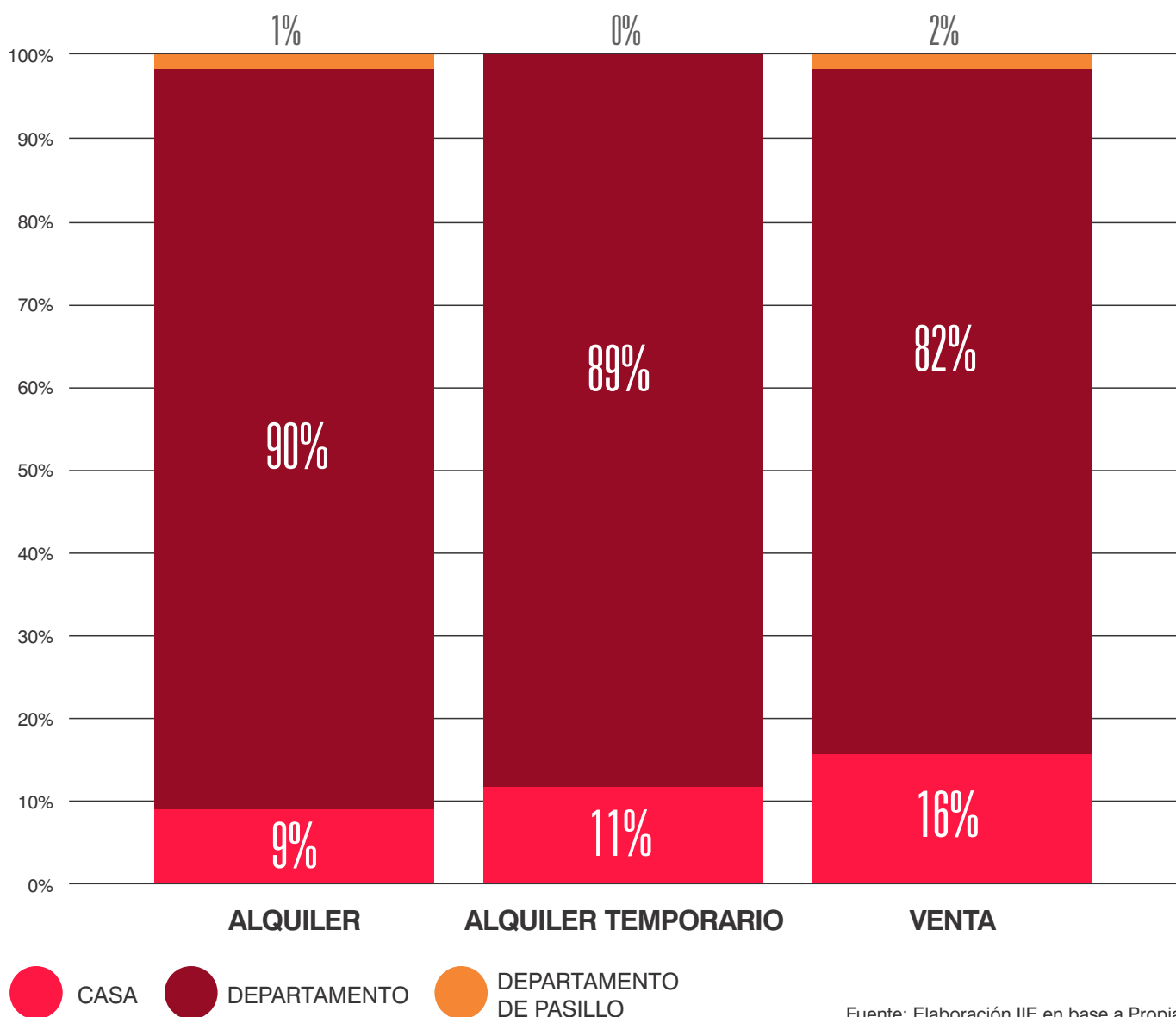
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



En relación al tipo de vivienda, en Rosario prevalece la oferta de departamentos ya sea para alquiler permanente, transitorio, como para la venta. De hecho, la disponibilidad asciende al 90%, 89% y 82%, respectivamente (gráfico 8). El resto de la oferta se corresponde, principalmente, a casas, con proporciones de 9% para alquiler permanente, 11% alquiler temporario y 16% para la venta. El peso de los departamentos de pasillos es muy bajo en el total ofrecido.

GRÁFICO 8

Distribución de las Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) y Venta según tipo de propiedad en la ciudad de Rosario. Mayo 2024. En %



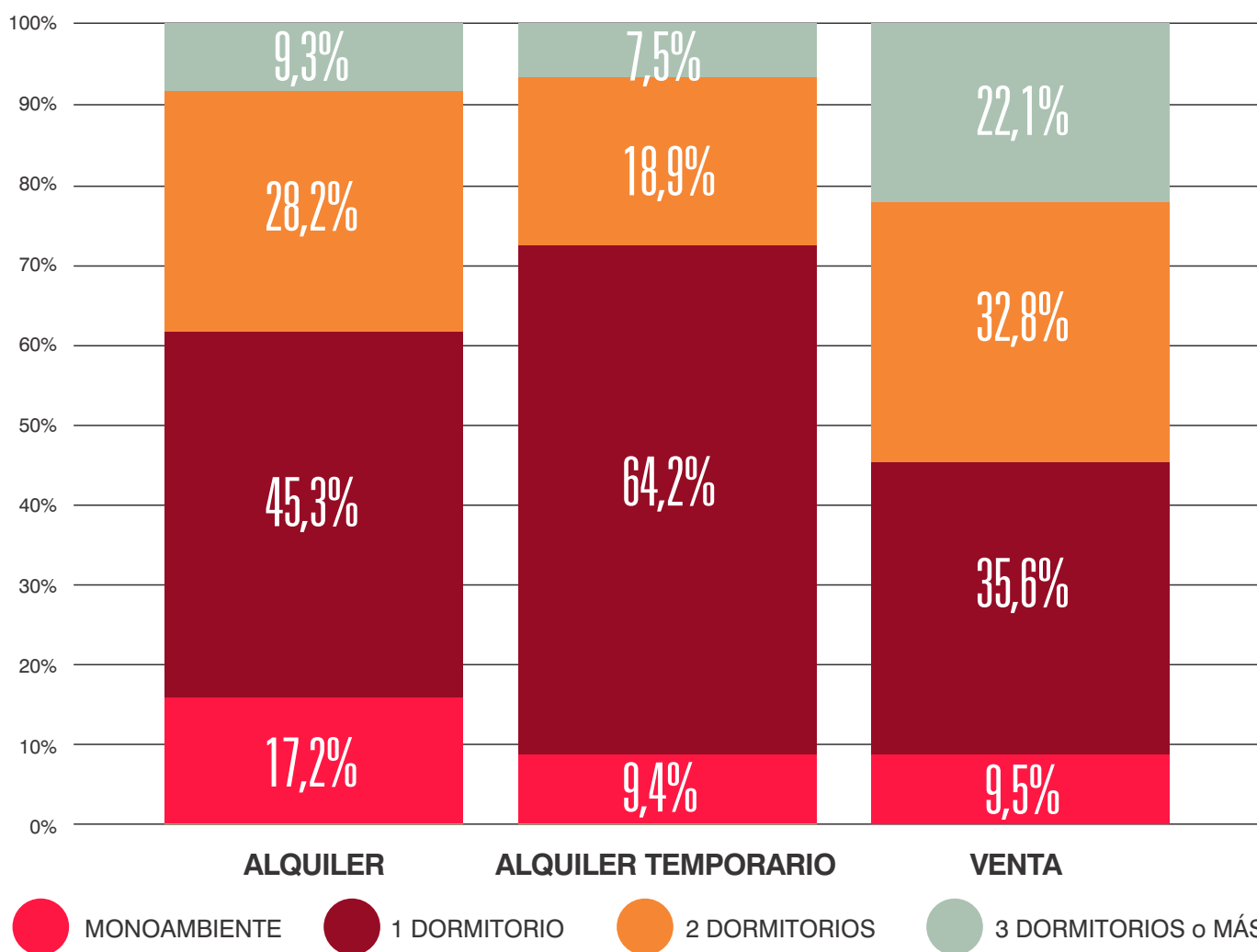
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



Considerando la cantidad de habitaciones, en alquileres permanentes prevalecen las unidades más pequeñas dado que 62,5% de las unidades se corresponden con monoambientes y departamentos de un dormitorio (Gráfico 9). Le siguen en importancia, las viviendas de dos dormitorios con el 28,2%, mientras que el 9,3% restante son unidades de 3 dormitorios o más. En el caso de las ventas, la participación de las viviendas de uno y dos dormitorios son similares: 35,6% y 32,8%, respectivamente. Seguidamente se encuentran las unidades de 3 dormitorios y más, con el 22,1% del total ofrecido para la venta en la ciudad de Rosario. Los monoambientes destinados a la venta significan el 9,5% de la disponibilidad total.

GRÁFICO 9

Distribución de las Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) y Venta según cantidad de habitaciones en la ciudad de Rosario. Mayo 2024. En %



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



VIVIENDAS EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE ROSARIO: VALORES OFERTADOS

A continuación, se presenta información referida al valor ofertado de alquileres de departamentos en barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según cantidad de habitaciones correspondientes a mayo de 2024 (Cuadro 4).

El valor promedio de un monoambiente asciende a \$150.000 para Rosario. En barrio Martín y Ntra. Sra. de Lourdes, el valor ofertado se encuentra por encima de la media de la ciudad, mientras que por debajo están República de la Sexta, Echesortu y Alberto Olmedo (Pichincha).

En el caso de departamentos de 1 dormitorio, el valor promedio en Rosario es de \$185.000, encontrándose por encima los ofertados en los barrios del Abasto, Martín, Echesortu y Ntra. Sra. de Lourdes, mientras que por debajo Alberto Olmedo (Pichincha) y República de la Sexta. En el caso de departamentos de dos dormitorios, la mediana para la localidad de Rosario es de \$260.000, encontrándose sólo entre los barrios desagregados, el del Abasto por encima de dicho valor, mientras que por debajo se sitúan Alberto Olmedo (Pichincha) y Nuestra Sra. de Lourdes, Martín y República de la Sexta.

CUADRO 4

Valor promedio alquiler de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Mayo 2024. En pesos.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	140.000	172.500	245.000
Barrio del Abasto	150.000	210.000	282.500
Centro	150.000	185.000	260.000
Echesortu	145.000	190.000	-
Martín	165.000	200.000	250.000
Ntra. Sra. de Lourdes	160.000	190.000	250.000
República de la Sexta	130.000	170.000	250.000
PROMEDIO GENERAL	150.000	185.000	260.000

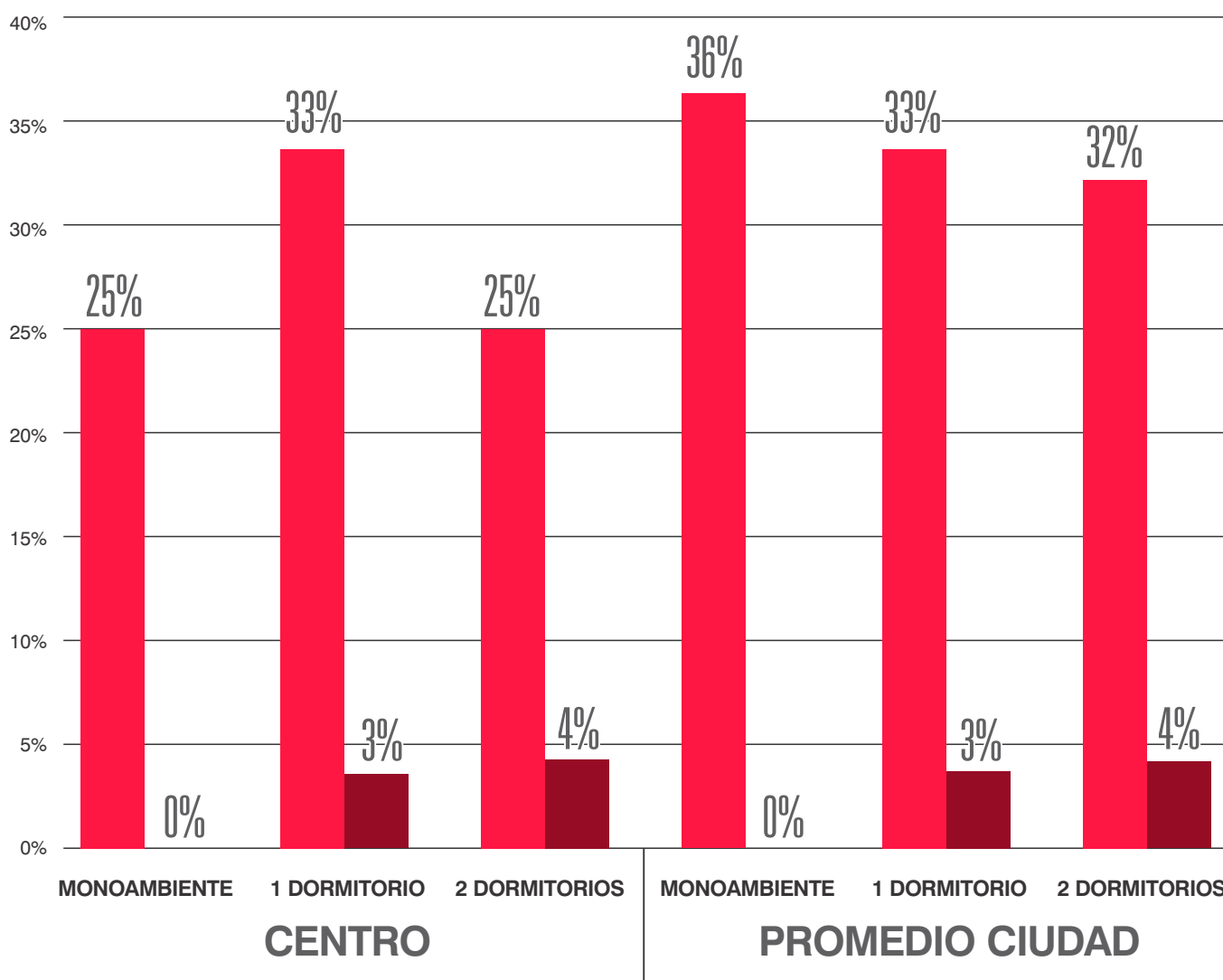
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



Se observa una desaceleración de los incrementos de los valores ofertados de alquileres en los últimos dos meses, con aumentos del 3% entre marzo y mayo de 2024 en los departamentos de un dormitorio y de 4% en los de dos dormitorios. Por su parte, los valores de oferta de los alquileres de monoambientes en el mes de mayo no registraron variación con respecto al mes de marzo (Gráfico 10).

GRÁFICO 10

Variación porcentual valor promedio alquiler de departamentos Barrio Centro y promedio Ciudad de Rosario. Mayo-24 vs. Marzo-24 y Marzo-24 vs. Diciembre -23



● VARIACIÓN MARZO 24 / DICIEMBRE 23

● VARIACIÓN MAYO 24 / MARZO 24

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



VIVIENDAS A LA VENTA EN LA CIUDAD DE ROSARIO: VALORES OFERTADOS

Resulta de interés analizar los valores ofertados de viviendas de departamentos para la venta en la ciudad de Rosario. Los valores medios obtenidos a mayo de 2024 se presentan el cuadro 5. Tal como se observa, el promedio de la ciudad en departamentos de tipo monoambientes se ubica en torno a los 49 mil dólares. Por encima de dicho promedio, se encuentran los ofrecidos en los barrios Alberto Olmedo (Pichincha), el Centro y Nuestra Sra. de Lourdes, mientras que por debajo de dicha media, el resto de los barrios desagregados. En relación con departamentos de un dormitorio, el valor promedio ronda los 71 mil dólares. Por encima de dicho guarismo, se encuentran los localizados en los barrios de Alberto Olmedo (Pichincha), Barrio del Abasto, Centro y Nuestra Sra. de Lourdes. En el resto de los barrios se registran valores que están por debajo de la media de la ciudad, encontrándose en Echesortu y Luis Agote los valores ofertados más bajos. En cuanto a departamentos de dos dormitorios, la media de la ciudad asciende a 128 mil dólares aproximadamente. En Alberto Olmedo (Pichincha), Centro, Martín y Nuestra Sra. de Lourdes, los valores ofertados para este tipo de unidades se encuentran por encima del promedio de la ciudad.

CUADRO 5

Valor promedio ofertado de ventas de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Mayo 2024. En dólares.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	53.814	73.306	135.000
Barrio del Abaso	47.750	75.000	125.000
Centro	54.900	77.000	139.450
Echesortu	42.000	60.000	95.000
Luis Agote	41.000	59.000	89.900
Martín	46.300	64.200	132.290
Ntra. Sra. de Lourdes	53.000	78.000	131.000
República de la Sexta	40.000	64.500	105.000
PROMEDIO	49.000	71.387	128.010

Nota: Promedio aquí se refiere al valor de la mediana de los valores anunciados, de aquellas publicaciones que estaban expresadas únicamente en dólares estadounidenses.

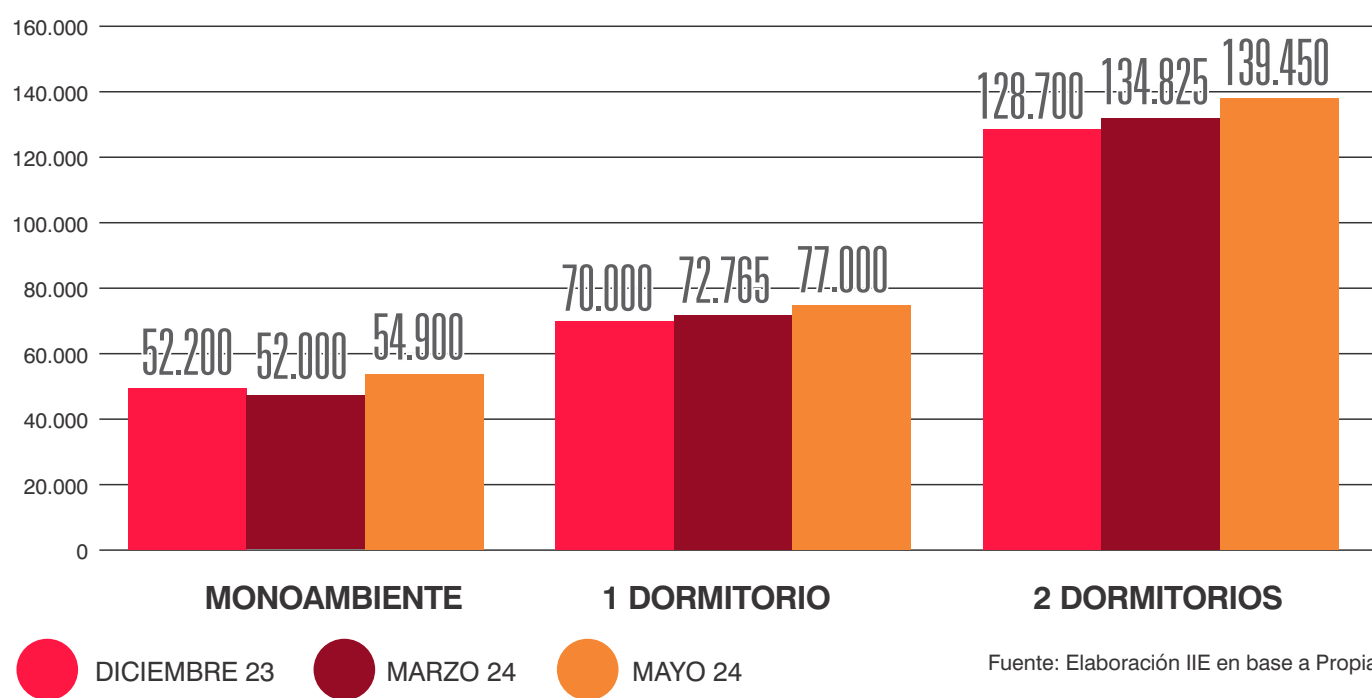
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



A continuación, se compara los valores medios ofertados de las unidades del Centro de la ciudad en relación con los de marzo de 2024 y diciembre de 2023. Tal como se observa en el gráfico 11, los monoambientes registraron las menores subas en los valores ofertados. De hecho entre diciembre de 2023 y mayo de 2024, subieron en dólares un 5,2%. Los departamentos de un dormitorio subieron un 10% entre diciembre de 2023 y 2024, mientras que los de dos dormitorios lo hicieron en un 8,4% en igual período.

GRÁFICO 11

Valor promedio ofertado de ventas de departamentos en el Centro de la ciudad de Rosario. Diciembre 2023, Marzo y Mayo 2024. En dólares.



Además, se estimó el valor del metro cuadrado en los barrios de mayor proporción de unidades ofertadas, considerando departamentos monoambientes, uno y dos dormitorios (cuadro 6). Los valores más altos en departamentos monoambiente, 1 dormitorio y 2 dormitorios se registran en el Centro, con guarismos de 1.571, 1.693 y 1.688 dólares el metro cuadrado, respectivamente. En monoambientes, le siguen en términos de valores, los barrios Nuestra Sra. de Lourdes y Alberto Olmedo (Pichincha), con valores de 1.500 y 1.477 dólares el metro cuadrado, respectivamente. En un dormitorio, los barrios recién mencionados también lideran los precios, sólo que en Alberto Olmedo el valor del metro cuadrado está por encima del de Nuestra Sra. de Lourdes (1.570 vs 1.532 dólares por metro cuadrado). En el caso de dos dormitorios, después del Centro el valor del metro cuadrado más alto se encuentra en Alberto Olmedo con 1.667 dólares, seguido por barrio Martín con 1.630.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



CUADRO 6

Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Mayo 2024. En dólares.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	1.477	1.570	1.667
Barrio del Abaso	1.330	1.467	1.439
Centro	1.571	1.693	1.688
Echesortu	1.300	1.339	1.212
Luis Agote	1.254	1.284	1.124
Martin	1.418	1.414	1.630
Ntra. Sra. de Lourdes	1.500	1.532	1.597
República de la Sexta	1.226	1.373	1.409
PROMEDIO	1.433	1.500	1.569

Al analizar la evolución de los valores del metro cuadrado, el gráfico 12 muestra los valores medios de los departamentos monoambientes, uno y dos dormitorios correspondientes al centro de la ciudad de Rosario. A lo largo del período analizado, se observa una suba en los tres tipos de viviendas analizadas. La suba más pronunciada se registró en el metro cuadrado de departamentos de un dormitorio, que entre diciembre de 2023 y mayo de 2024 fue de 11,2% en dólares. El menor incremento se observó en el metro cuadrado de los departamentos de dos dormitorios, que entre el año pasado y mayo de 2024 fue de 4,9%. La suba en el metro cuadrado de los monoambientes fue de 5,4% entre diciembre de 2023 y mayo de 2024.

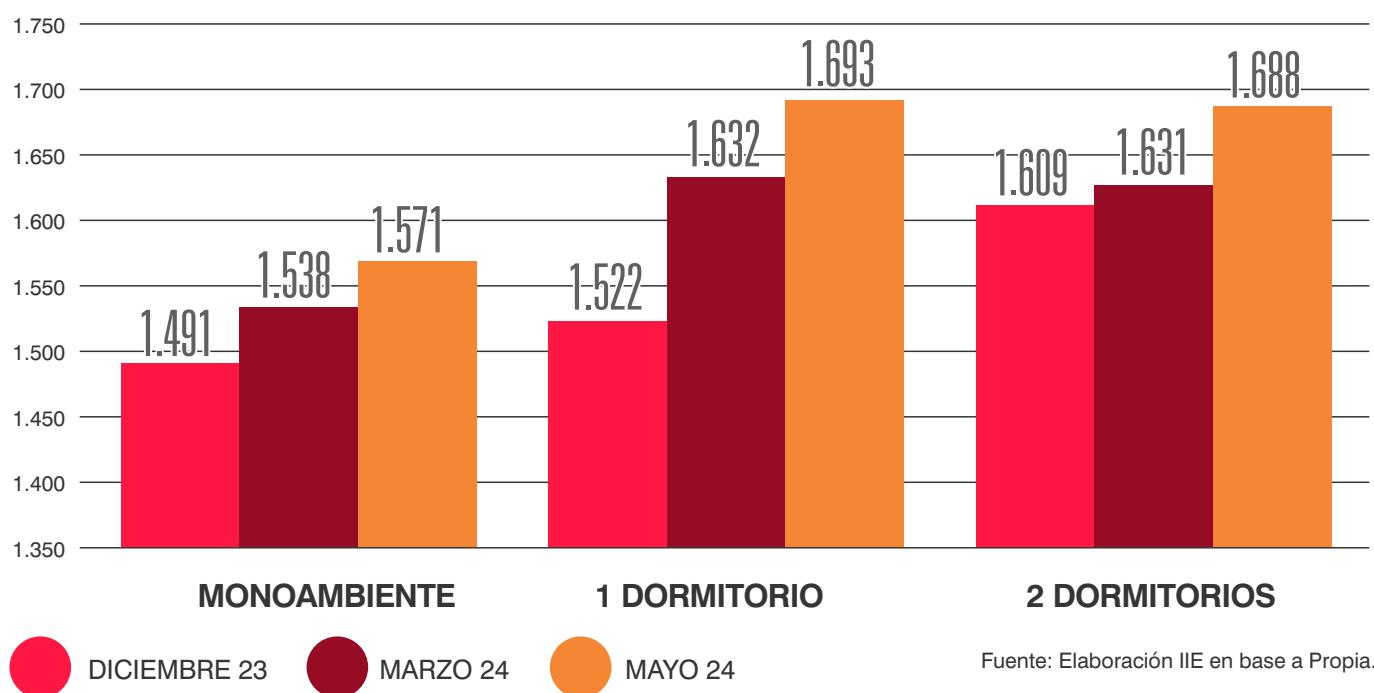


PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **MAYO 2024**



GRÁFICO 12

Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para el Centro de la ciudad de Rosario. Diciembre 2023, Marzo y Mayo de 2024. En dólares.



ALQUILERES Y SALARIOS: EJERCICIO COMPARATIVO

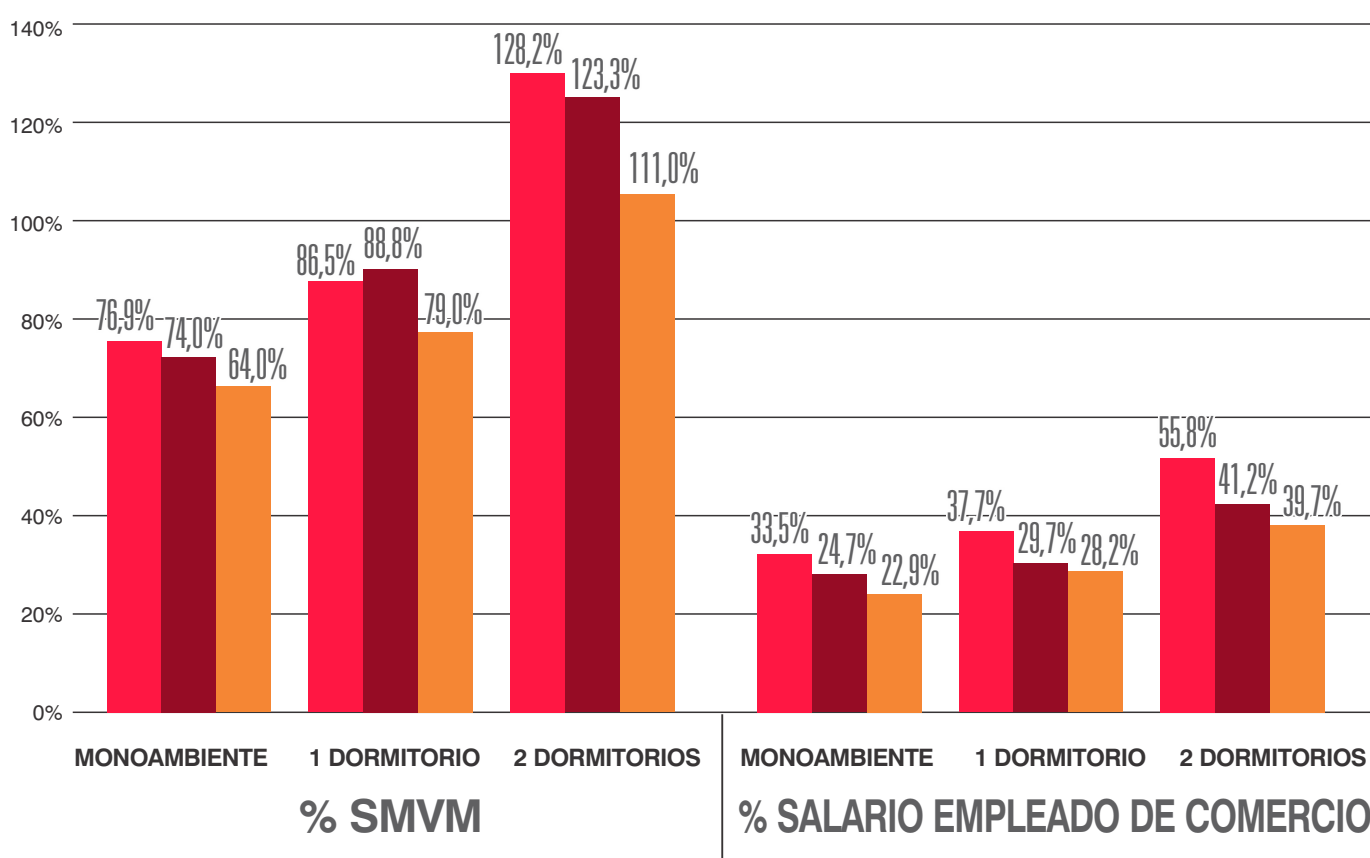
Se realizó un ejercicio de comparación entre los valores ofertados de los alquileres en la ciudad de Rosario en relación con el Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM) y la Remuneración de un empleado de comercio (categoría Maestranza A - sin antigüedad). Tal como se observa en el gráfico 13, un trabajador que percibe el Salario Mínimo Vital y Móvil destinaría en mayo de 2024 el 64% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente en el centro de la ciudad de Rosario. Por su parte, un empleado de comercio destinaría un 23% de su salario al pago del alquiler de un monoambiente. Como es lógico, dichas proporciones aumentan a medida que se consideran departamentos de mayor cantidad de dormitorios. Por otro lado, el peso de los alquileres en los salarios (SMVM o empleado de comercio) disminuye en el período considerado dado que como se mostró los valores ofertados de alquileres en PROPIA registraron subas no tan importante mientras que en estos últimos meses existieron nuevos acuerdos salariales.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



GRÁFICO 13

Proporción del valor promedio ofertado de alquiler de departamento en Barrio Centro de Rosario en Salario Mínimo Vital y Móvil y en Remuneración Empleado de Comercio.



● DICIEMBRE 23
 ● MARZO 24
 ● MAYO 24

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Nota: Salario empleado de comercio corresponde a categoría Maestranza A, sin antigüedad, jornada completa según la Escala Salarial Empleados de Comercio.

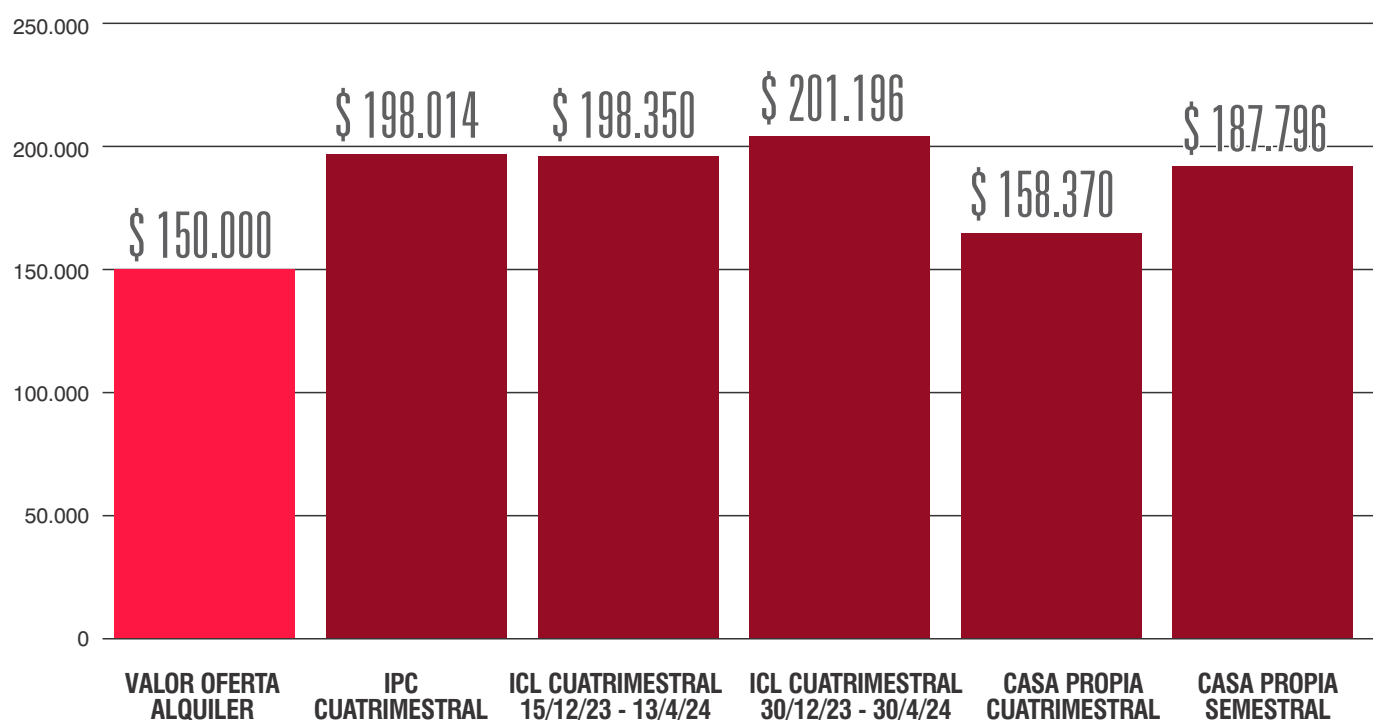
Por otro lado, se hizo el ejercicio de comparar cuánto se estaría pagando a mayo de 2024 si el contrato se hubiera firmado en diciembre versus/en relación con lo que hoy se está ofreciendo por dicha unidad monoambiente en el centro de la ciudad de Rosario (\$150.000). Para ello, se tomó el valor promedio de oferta de diciembre de 2023 (\$120.000) y se lo actualizó por diversos índices de precios: Índice de Precios al Consumidor (IPC), Índice de Contrato de Locación (ICL) y Coeficiente Casa Propia. Los resultados se aprecian en el gráfico 14.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2024



GRÁFICO 14

Valor promedio ofertado alquiler en Mayo y valor alquiler mayo según tipo de actualización y plazo.



Fuente: Elaboración IIE

Finalmente, se volvió a practicar el ejercicio primero pero considerando los valores obtenidos en la segunda simulación. Los resultados se muestran en el gráfico 15, que relaciona los valores medios de alquileres en mayo aplicando los distintos índices de actualización con el Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM) y la Remuneración de un empleado de comercio (categoría Maestranza A - sin antigüedad).

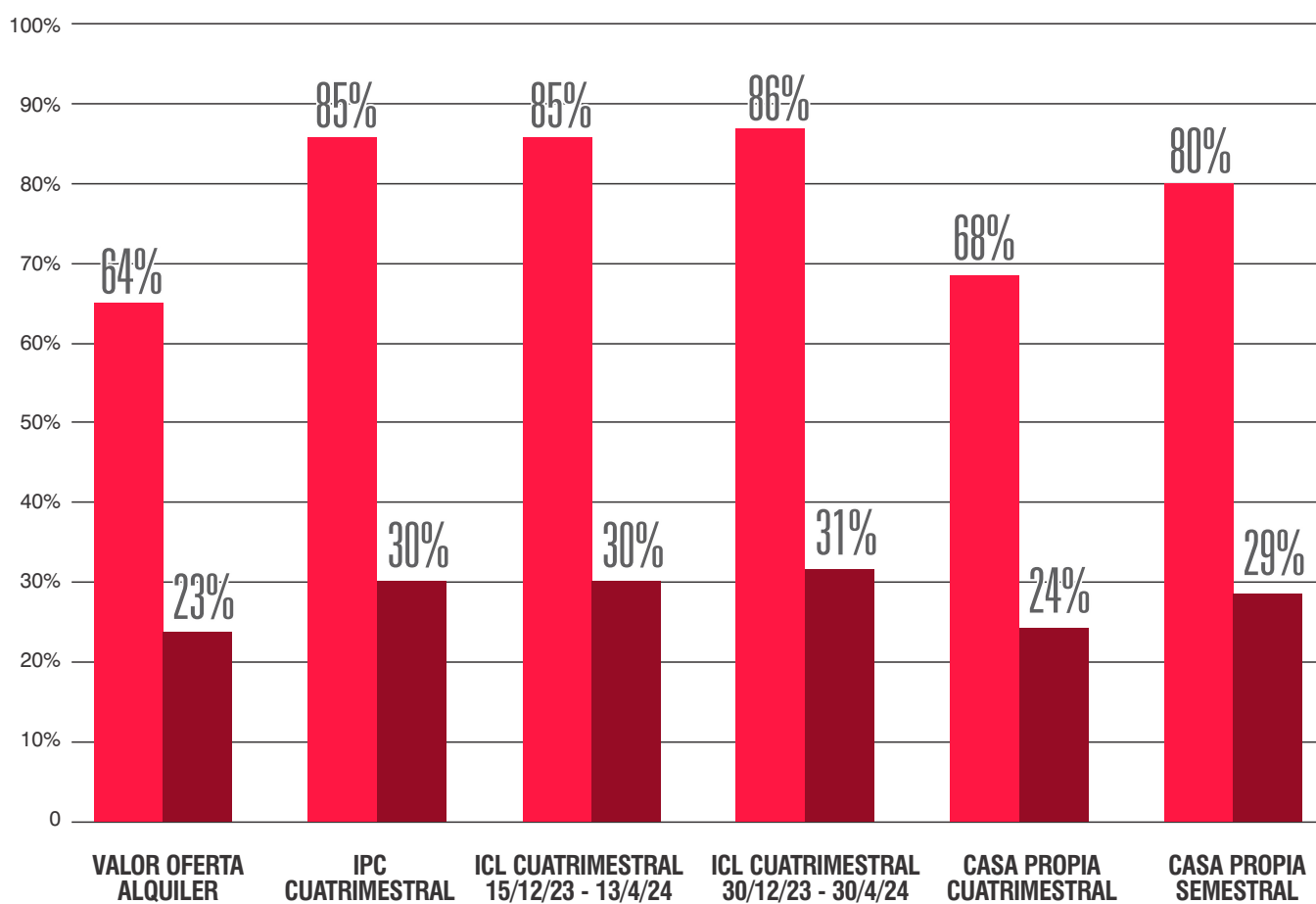


PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **MAYO 2024**



GRÁFICO 15

Proporción del valor promedio ofertado de alquiler y Valor alquiler según tipo de actualización en Salario Mínimo Vital y Móvil y en Remuneración Empleado de Comercio.



Fuente: Elaboración IIE