

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES Y VENTAS MARZO 2025

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 MARZO 2025



DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:

C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes:

C.I. Andrea RINESI

C.I. Roberto FUCCI

C.I. Agustín AMERISO

C.I. Maria Luz ERMACORA

C.I. Santiago SABOLO

C.I. Marcos GARCÍA NOVAIRA

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Javier PEGORARO

C.I. Hernán LOGIUDICI

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DIRECTORIO

C.I. Patricio ARPINI

Báscolo, Paula Julieta;
Lapelle, Hernán Claudio.

Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia, marzo de 2025.

Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, UNR.
Rosario, marzo 2025.

EQUIPO DE TRABAJO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

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

CONTENIDO

Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia	3
Oferta habitacional en la 2da Circunscripción de Santa Fe	4
Oferta habitacional en la ciudad de Rosario	10
Viviendas en Alquiler en la ciudad de Rosario: valores ofertados	15
Viviendas en Venta en la ciudad de Rosario: valores ofertados	18
Relación Alquileres y Salarios	22
Escrituras de Compraventas e Hipotecarias	24
Aspectos metodológicos	25



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 MARZO 2025



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 25 de marzo de 2025, referencia temporal del análisis 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)



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



OFERTA HABITACIONAL EN LA 2da CIRCUNSCRIPCIÓN DE SANTA FE

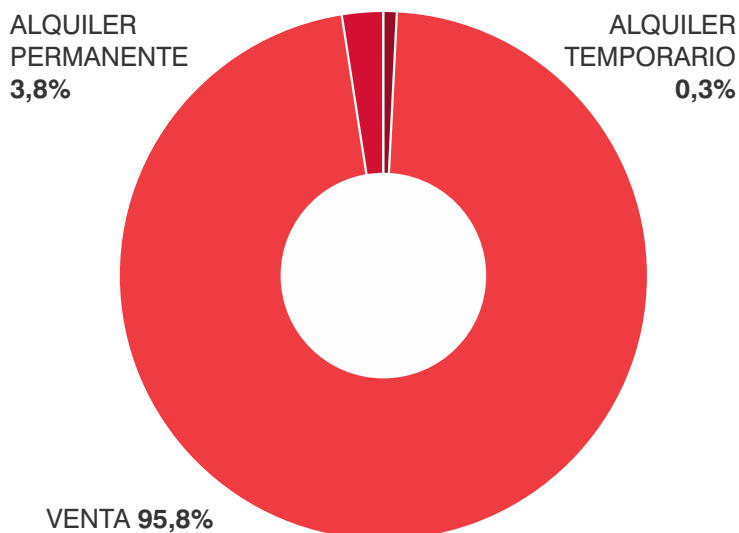
La base suministrada posee un total de 46.863 viviendas, de las cuales 1.803 están ofertadas en alquiler permanente, 153 en alquiler temporario y las 44.907 restantes están disponibles para la venta. Es decir, el 95,8% de las viviendas publicadas en PROPIA están ofertadas a la venta, el 3,8% tienen como destino el alquiler permanente y el 0,3% restante el alquiler temporario (Gráfico 1).

GRÁFICO 1

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

En %, marzo 2025.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



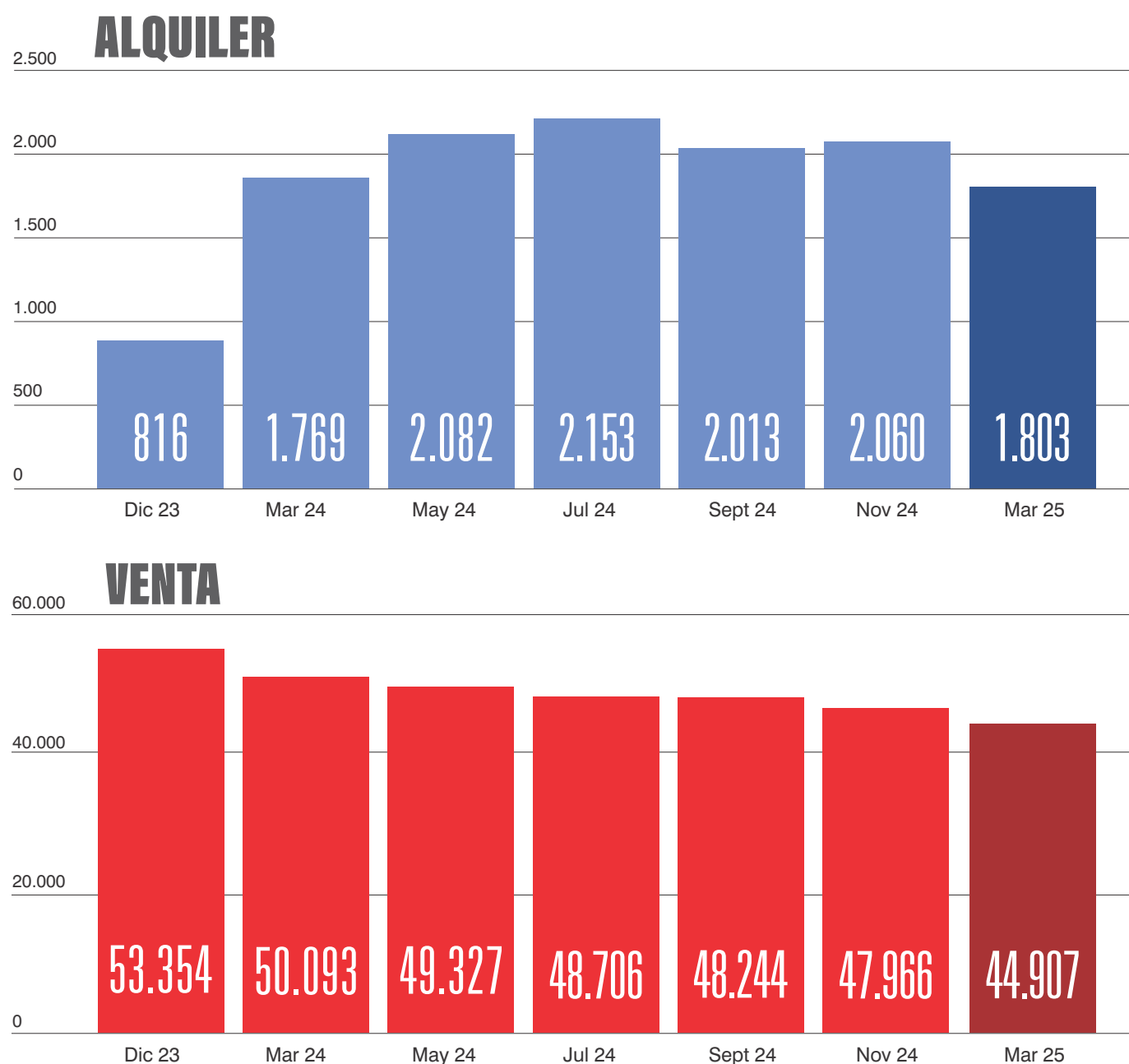
En marzo, la cantidad de viviendas ofrecidas para alquiler permanente se redujo un 12,5% en relación a noviembre de 2024 pero se mantuvo relativamente estable con respecto a marzo de 2024. El aumento más importante de la oferta se registró luego de la derogación de la ley de alquileres a fines de 2023 (Gráfico 2). Por su parte, la cantidad de viviendas publicadas a la venta mostró una tendencia hacia la baja a lo largo del todo el período analizado, con una contracción interanual de 10,4%.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



GRÁFICO 2 | Evolución de la disponibilidad de viviendas en Alquiler permanente y Venta.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En relación con la distribución por localidades, la ciudad de Rosario concentra el 87,6% de la oferta publicada de alquileres permanentes en la Región y el 85,7% de los inmuebles para la venta (Cuadro 1). Le siguen, aunque con proporciones muy alejadas, Funes, Roldán, Granadero Baigorria, San Lorenzo y Pueblo Esther. En cuanto a los alquileres temporarios, el 49% de la oferta se concentra en Rosario, mientras que aumenta la importancia relativa de Funes y Roldán, con participaciones de 20,9% cada uno.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



CUADRO 1

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

LOCALIDAD	ALQUILER PERMANENTE	%	ALQUILER TEMPORARIO	%	VENTA	%
Rosario	1.579	87,6%	75	49,0%	38.491	85,7%
Funes	58	3,2%	32	20,9%	1.633	3,6%
Roldán	58	3,2%	32	20,9%	1.114	2,5%
Granadero Baigorria	11	0,6%	0	0%	495	1,1%
San Lorenzo	18	1,0%	1	0,7%	378	0,8%
Pueblo Esther	19	1,1%	4	2,6%	254	0,6%
Resto de localidades	60	3,3%	9	5,9%	2.542	5,7%
TOTAL	1.803	100%	153	100%	44.907	100%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

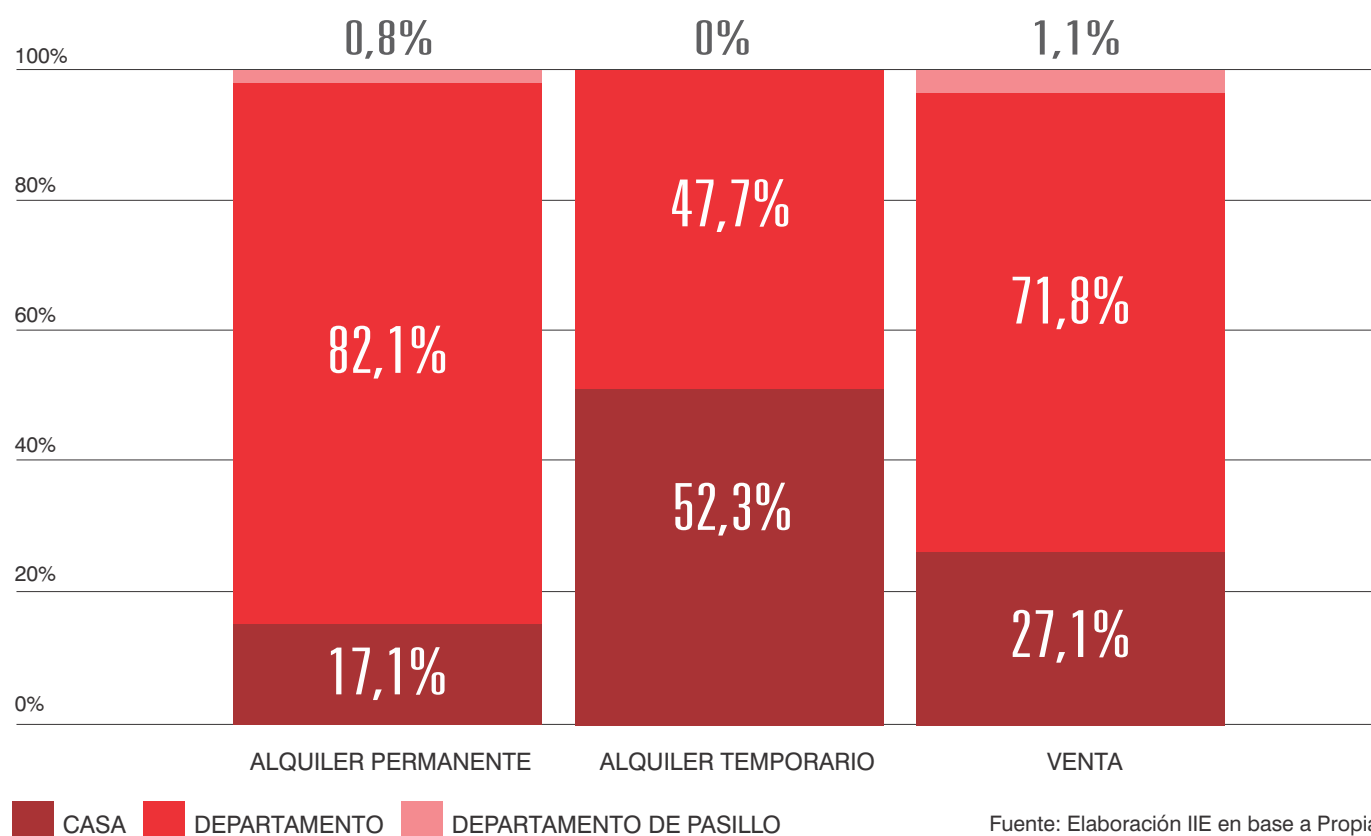
Al considerar el tipo de vivienda, se observa una predominancia de los departamentos en la oferta total de inmuebles en la Región, con una participación del 82,1% en el caso de alquileres permanentes y del 71,8% en lo que respecta a la venta (Gráfico 3). Por su parte, el 17,1% de los inmuebles publicados en alquiler permanente son casas, mientras que asciende a 27,1% 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. La composición de la oferta de alquileres temporales según tipo de vivienda tiene una morfología distinta, correspondiendo el 52,3% de los anuncios a casas y el 47,7% a departamentos.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



GRÁFICO 3 | Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) y Venta por tipo de propiedad. En %, marzo 2025.



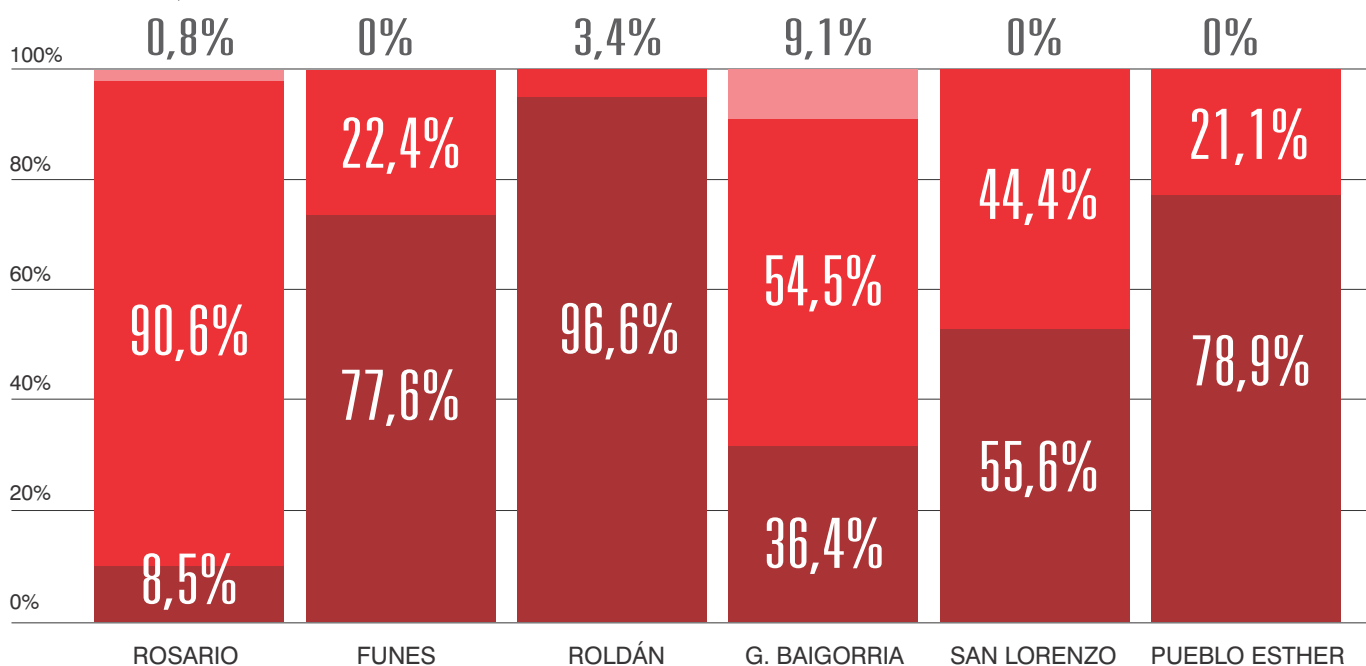
Como se observa en el Gráfico 4, la oferta en Rosario tanto de viviendas en alquiler permanente como a la venta está concentrada en departamentos, representando el 90,6% y el 81,2%, respectivamente. También se destaca la alta proporción de departamentos en la oferta disponible en las localidades de Granadero Baigorria y San Lorenzo, tanto los que están en Alquiler como a la Venta. 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 MARZO 2025

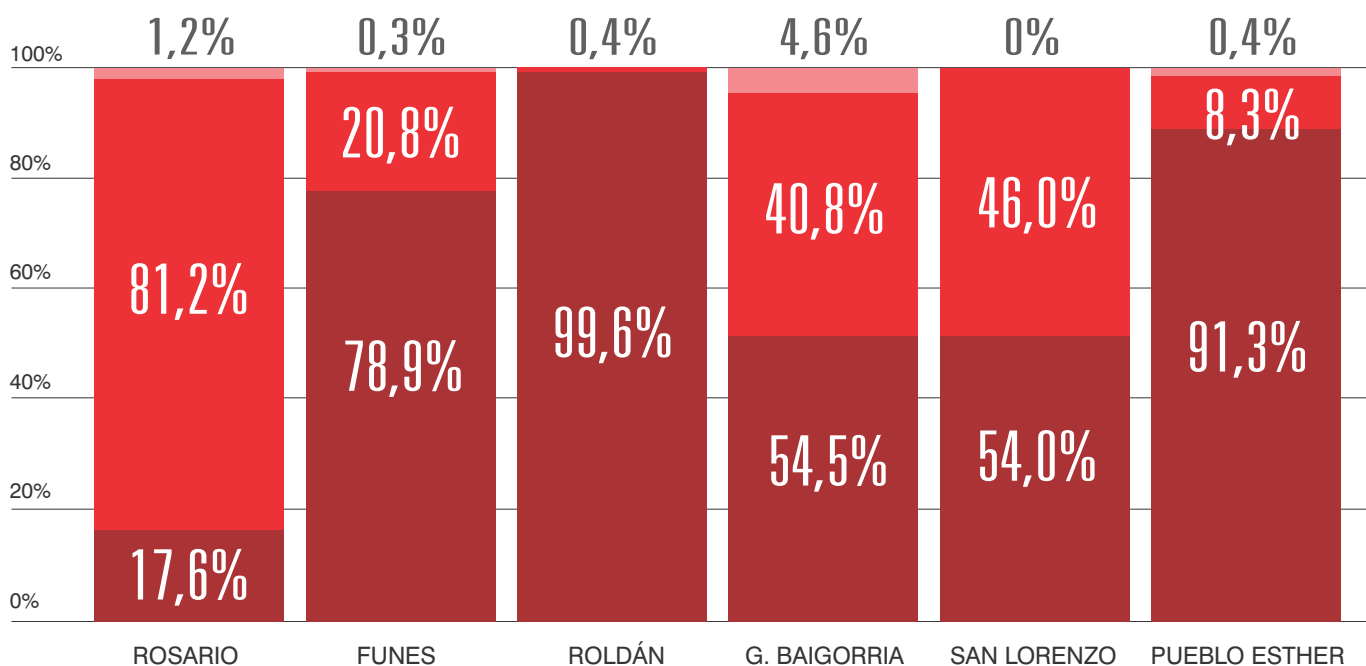


GRÁFICO 4 | Disponibilidad de inmuebles según tipo de vivienda por localidades seleccionadas. En %, marzo 2025.

ALQUILER PERMANENTE



VENTA



■ CASA
 ■ DEPARTAMENTO
 ■ DEPARTAMENTO DE PASILLO

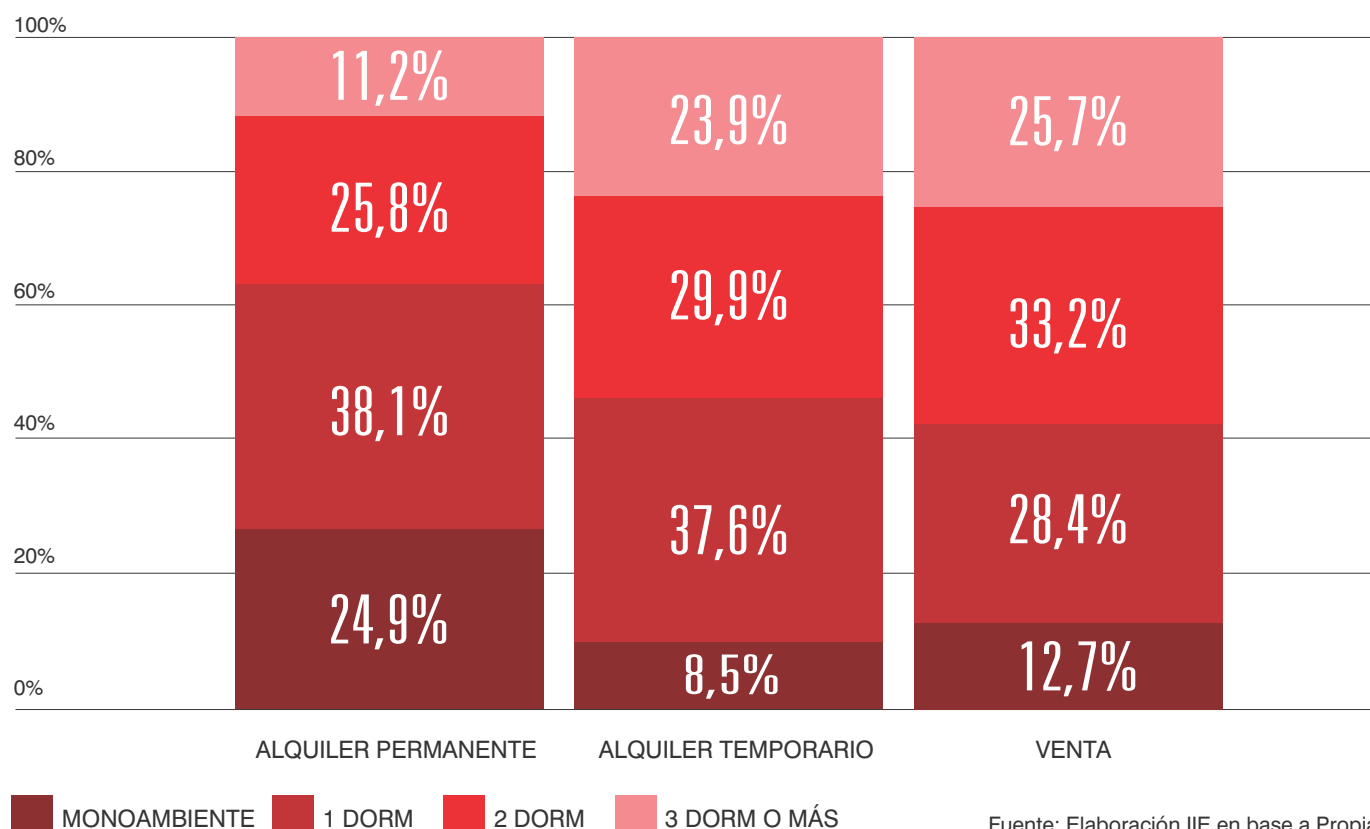
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



Considerando la distribución de las viviendas según número de habitaciones, el 38,1% de las viviendas ofrecidas en alquiler permanente posee 1 dormitorio, le siguen las viviendas de 2 dormitorios con el 25,8%, los monoambientes con el 24,9%, y el resto (11,2%) corresponde a viviendas de 3 o más dormitorios. Las viviendas ofrecidas a la venta, tienden a ser de mayor tamaño, con participaciones relativas de 12,7% monoambientes, 28,4% viviendas de un dormitorio, 33,2% de 2 dormitorios y 25,7% de 3 o más dormitorios. Por su parte, en las viviendas ofrecidas en alquiler temporario predominan las de 1 dormitorio (37,6%) (Gráfico 5).

GRÁFICO 5 | Distribución Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) o Venta según cantidad de dormitorios. En %, marzo 2025.





OFERTA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE ROSARIO

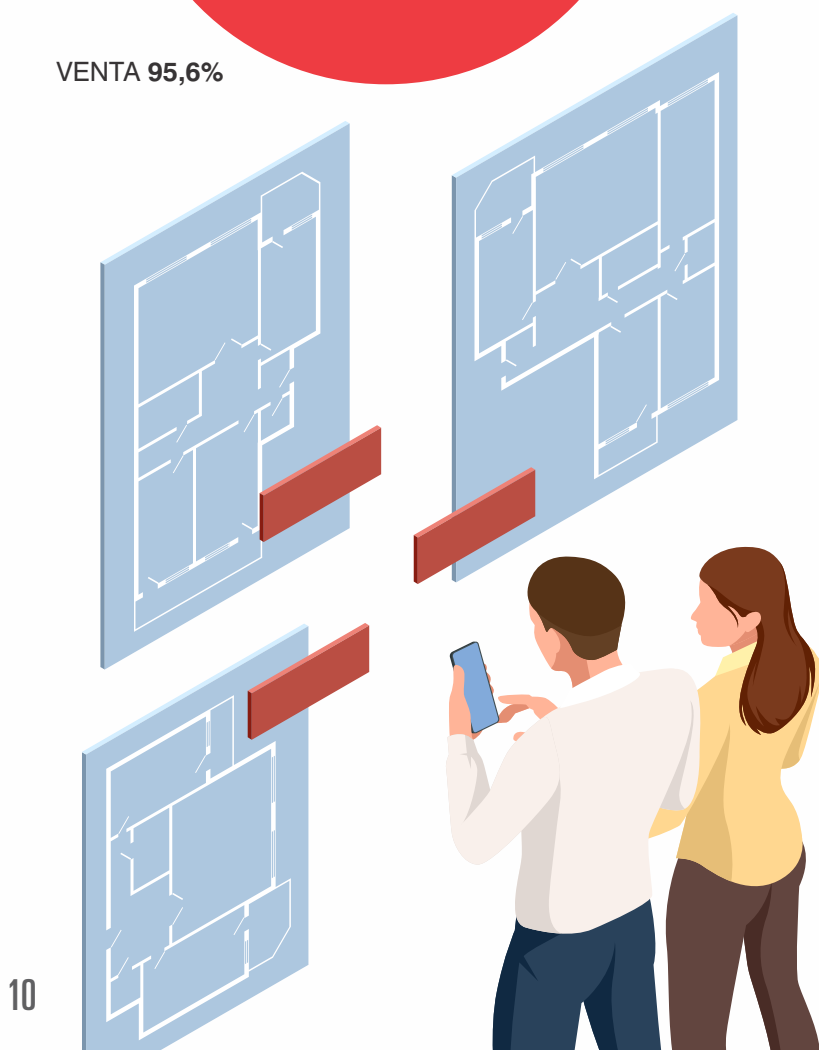
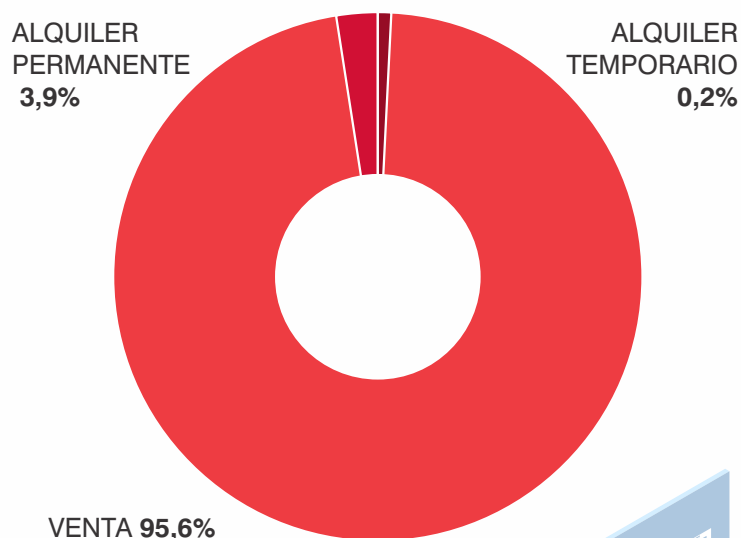
En la presente sección se describe con mayor detalle la oferta habitacional en la ciudad de Rosario dado que representa el 85,4% del total ofrecido entre las localidades de la 2da circunscripción de Santa Fe, lo que significa 40.282 viviendas. En relación con su distribución, el 95,6% están ofrecidas para la venta, el 3,9% para alquiler permanente y el 0,2% restante en alquiler temporario (Gráfico 6).

GRÁFICO 6

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

En %, marzo 2025.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

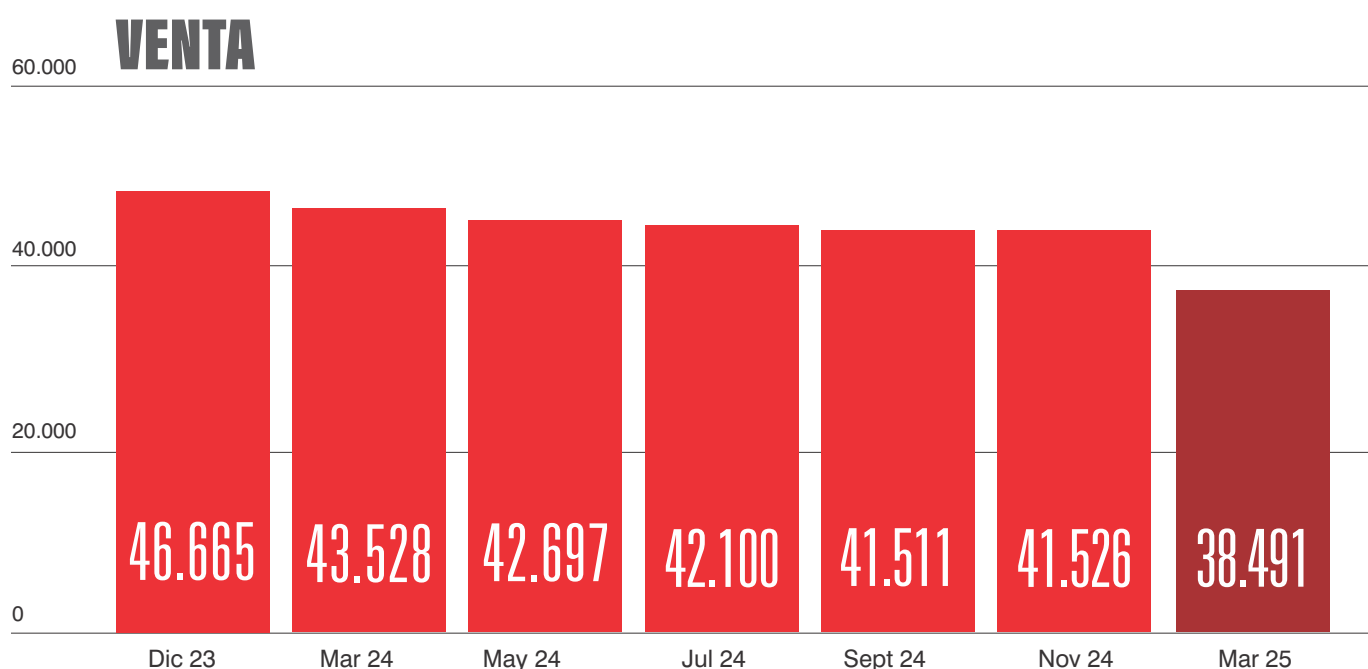
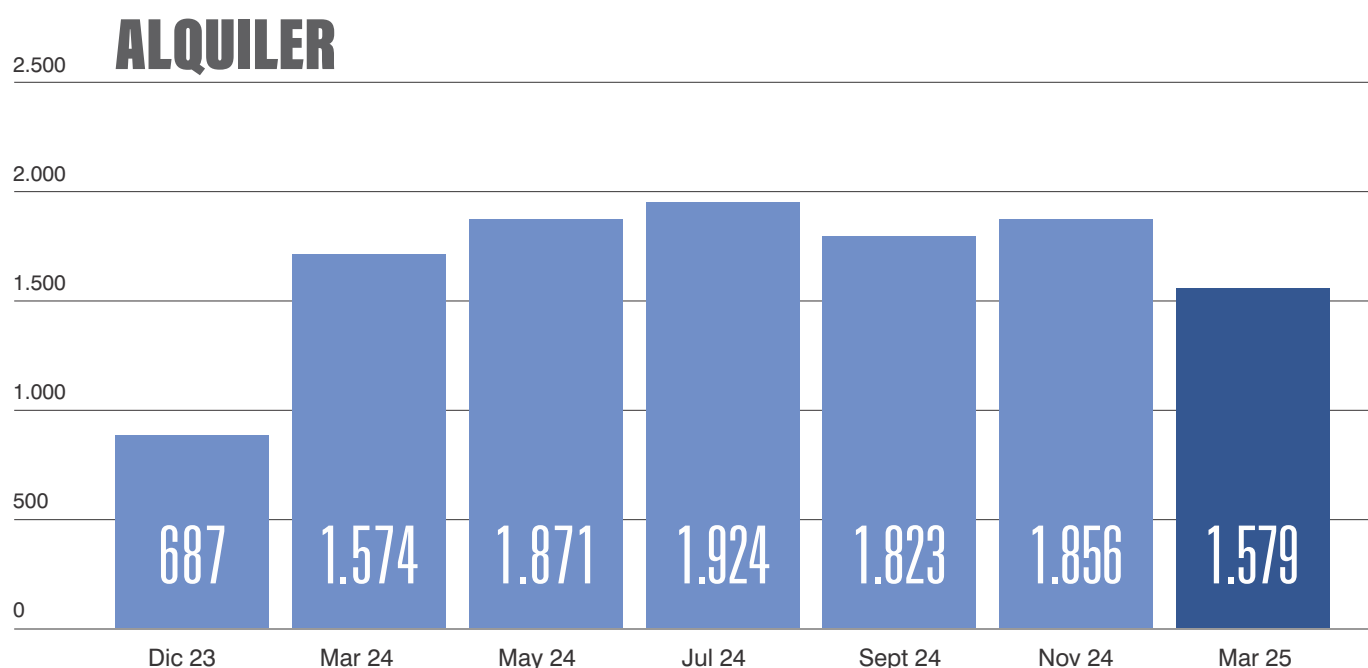


PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



Como se observa en el gráfico 7, la disponibilidad de viviendas a la Venta en Rosario, mantiene la tendencia decreciente que se viene observando desde diciembre de 2023. Por su parte, la disponibilidad de viviendas en Alquiler, registra una baja con respecto a noviembre de 2024.

GRÁFICO 7 | Evolución de la disponibilidad de viviendas en Alquiler permanente y Venta en la ciudad de Rosario.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



La disponibilidad de viviendas ofrecidas en Alquiler en Rosario si bien registró un importante incremento con la derogación de la Ley de Alquileres, luego se mantuvo relativamente estable, con una oferta en marzo de 2025 similar a la registrada en el mismo período de 2024. Por su parte, los anuncios sobre viviendas ofrecidas a la venta, cayeron un 17,5% entre diciembre de 2023 y marzo de 2025 y, un 11,6% en términos interanuales (Cuadro 2).

CUADRO 2 | Variación porcentual de la disponibilidad de viviendas en Alquiler permanente y Venta en Rosario. Marzo 2025 vs. diciembre 2023 y marzo 2025 vs marzo 2024.

TIPO DE OPERACIÓN	Marzo 25 vs Dic. 23	Marzo 25 vs Marzo 24
Alquiler permanente	129,8%	0,3%
Venta	-17,5%	-11,6%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En cuanto a la distribución por barrios, el Centro de la ciudad concentra la mayor disponibilidad de viviendas para alquiler y venta. De hecho, representa poco más del 35% de lo ofrecido para alquiler permanente y el 31,7% de las viviendas para la venta (cuadro 3). En materia de disponibilidad de alquiler permanente, Nuestra Sra. de Lourdes ofrece el 9,9% del total, seguido por Alberto Olmedo (Pichincha) con 7,3% y Martín con 6,6%. En relación a las viviendas en ventas, también los barrios más significativos después del Centro son Nuestra Sra. de Lourdes, Alberto Olmedo (Pichincha) y Martín.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



CUADRO 3

Distribución de inmuebles habitacionales para Alquiler permanente y para Venta por barrio. En cantidades y %, marzo 2025.

BARRIO	ALQUILER PERMANENTE	%	VENTA	%	TOTAL	%
Centro	558	35,3%	12.217	31,7%	12.801	31,9%
Ntra. Sra. de Lourdes	156	9,9%	3.102	8,1%	3.269	8,1%
Alberto Olmedo	116	7,3%	2.991	7,8%	3.112	7,8%
Martin	104	6,6%	3.006	7,8%	3.111	7,7%
Barrio del Abasto	66	4,2%	2.438	6,3%	2.511	6,3%
República de la 6ta	96	6,1%	2.094	5,4%	2.191	5,5%
Fisherton	22	1,4%	1.539	4,0%	1.562	3,9%
Luis Agote	50	3,2%	1.330	3,5%	1.382	3,4%
Echesortu	93	5,9%	988	2,6%	1.082	2,7%
Resto	318	20,1%	8.786	22,8%	9.124	22,7%
TOTAL	1.579	100%	38.491	100%	40.145	100%

Nota: el total no es necesariamente la suma, dado que faltan las unidades destinadas a alquileres temporarios.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En relación al tipo de vivienda, tal como se mencionó anteriormente en Rosario prevalece la oferta de departamentos ya sea para alquiler permanente como para la venta. De hecho, la disponibilidad asciende al 90,6% y 81,2%, respectivamente (ver Gráfico 4, págs. anteriores). El resto de la oferta se corresponde, principalmente, a casas, con proporciones de 8,5% para alquiler permanente y 17,6% para la venta. El peso de los departamentos de pasillos es muy bajo en el total ofrecido.

Considerando la oferta de viviendas total en la ciudad, tanto para venta como alquiler, en el Cuadro 4 se expone la distribución según tipo de vivienda y cantidad de habitaciones. Tal como se observa, el 30,5% de la oferta disponible en marzo de 2025 se corresponde a departamentos de 1 dormitorio. Le sigue, con aproximadamente el 25%, los departamentos de dos dormitorios.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



CUADRO 4

Disponibilidad de viviendas según cantidad de habitaciones y tipo. En %, marzo 2025.

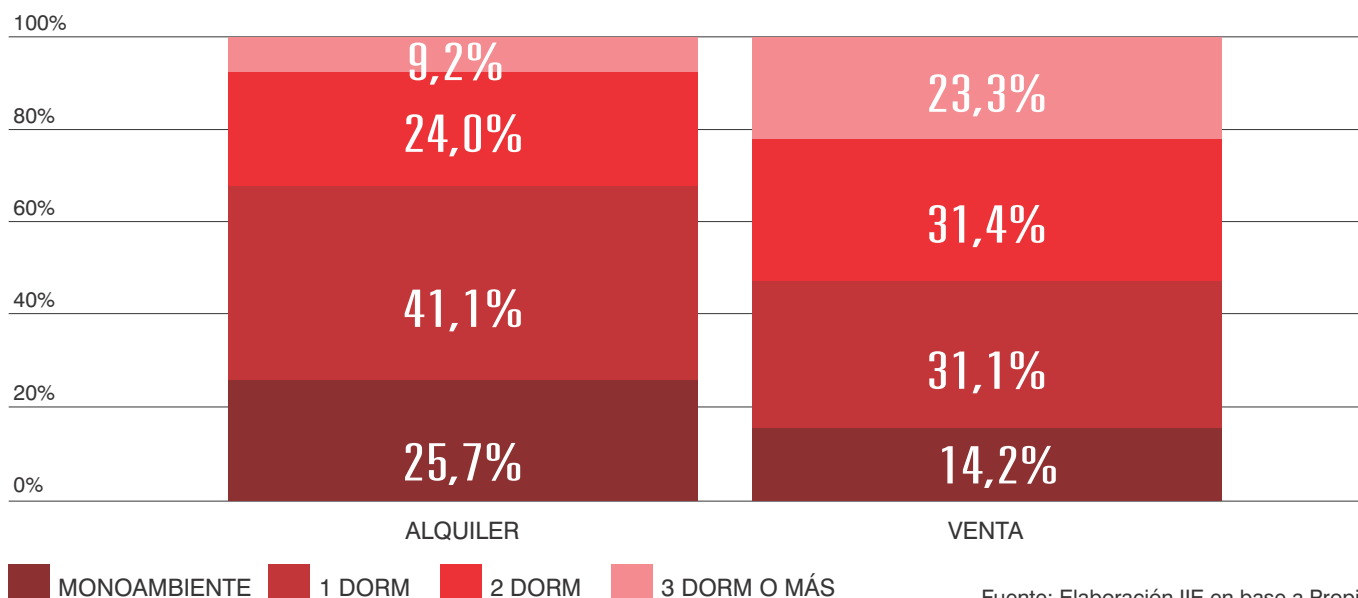
	CASA	DEPARTAMENTO	DPTO. DE PASILLO
Monoambiente	0,2%	14,3%	0%
1 dormitorio	0,7%	30,5%	0,2%
2 dormitorios	6,0%	24,6%	0,6%
3 dormitorios o más	9,9%	12,8%	0,3%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Teniendo en cuenta únicamente la cantidad de habitaciones, en alquileres permanentes prevalecen las unidades más pequeñas dado que el 66,8% de las mismas se corresponden con monoambientes y departamentos de un dormitorio (Gráfico 8). Le siguen en importancia, las viviendas de dos dormitorios con el 24%, mientras que el 9,2% 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: 31,1% y 31,4%, respectivamente. Seguidamente se encuentran las unidades de 3 dormitorios y más, con el 23,3% del total ofrecido para la venta en la ciudad de Rosario. Los monoambientes destinados a la venta significan el 14,2% de la disponibilidad total.

GRÁFICO 8

Distribución de las Viviendas ofrecidas en Alquiler permanente y Venta según cantidad de habitaciones en la ciudad de Rosario. En %, marzo 2025.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



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 marzo de 2025 (Cuadro 5).

El valor promedio de un monoambiente asciende a \$230.000 para Rosario. En los barrios Martín, Alberto Olmedo y Nuestra Sra. de Lourdes el valor se encuentra por encima de la media, mientras que Barrio Abasto y República de la Sexta por debajo de esta. En el Centro, el valor promedio ofertado es igual al de la media de la ciudad.

En el caso de departamentos de 1 dormitorio, el valor promedio en Rosario es de \$300.000, encontrándose Barrio del Abasto y Alberto Olmedo (Pichincha) por encima de dicho guarismo. República de la Sexta tiene valores ofertados por debajo de la media de la ciudad de Rosario, mientras que en Centro, Martín y Nuestra Sra. de Lourdes es igual a ésta.

En el caso de departamentos de dos dormitorios, el promedio para la localidad de Rosario es de \$425.000. En esta tipología de departamentos, los barrios Martín, Centro y del Abasto registran valores superiores a la media y los restantes se encuentran por debajo de los \$425.000.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



CUADRO 5

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

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	260.000	330.000	400.000
Barrio del Abasto	210.000	330.000	440.000
Centro	230.000	300.000	450.000
Martin	265.000	300.000	500.000
Ntra. Sra. de Lourdes	242.500	300.000	-
República de la 6ta	220.000	250.000	325.000
PROMEDIO	230.000	300.000	425.000

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

El gráfico 9 muestra los registros anteriores de valores ofertados en el Centro de la ciudad. El valor ofertado de los departamentos de 2 dormitorios es el que mayor variación interanual registra en marzo de 2025 (80%), mientras que en los de un dormitorio la variación interanual es de 66,7% y de monoambientes de 53,3%. Cabe mencionar que el nivel general del IPC Santa Fe registró una variación interanual de 67,5% en febrero de 2025. Sin embargo, la apertura correspondiente a Alquileres de Vivienda en el IPC de Santa Fe registró un incremento interanual de 252,3% en dicho período. Por lo que se evidencia que la variación interanual de los valores de oferta de nuevos alquileres se encuentra muy por debajo de la variación computada en el IPC.



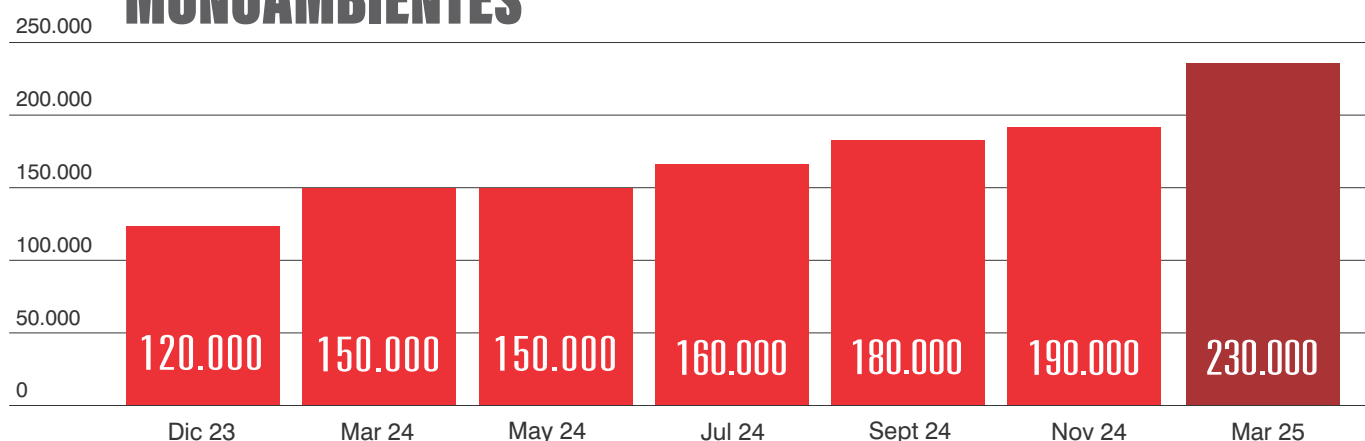
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



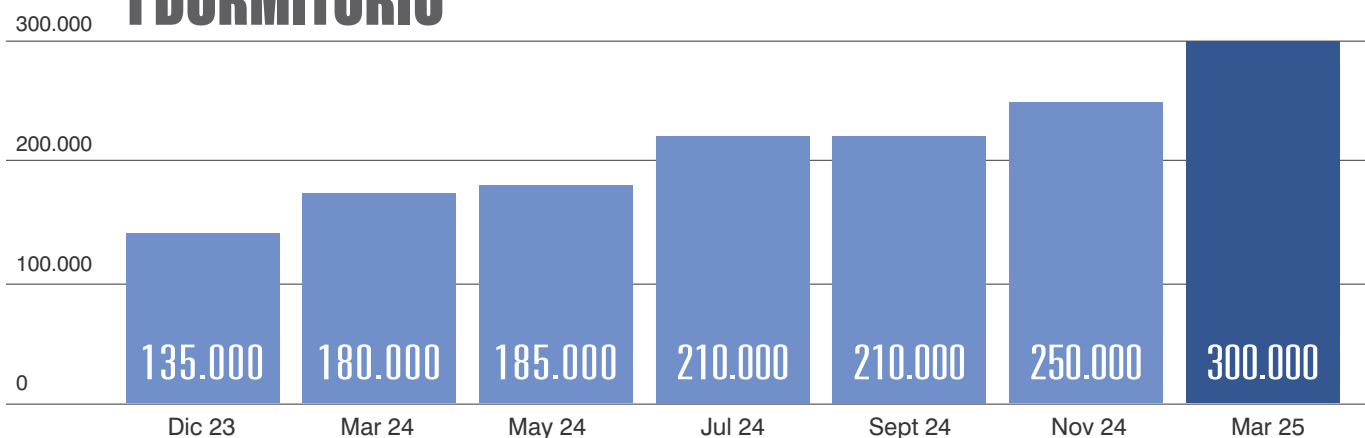
GRÁFICO 9

Valor promedio alquiler de departamentos en el Centro de la ciudad según cantidad de dormitorios. Diciembre 2023, marzo, mayo, julio, sept. y nov. 2024 y marzo 2025. En Pesos.

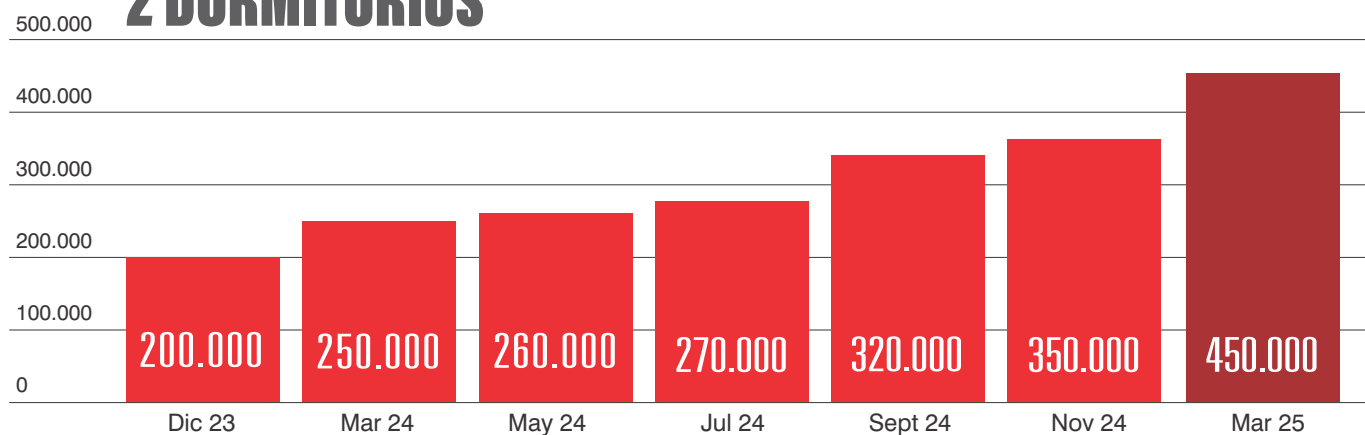
MONOAMBIENTES



1 DORMITORIO



2 DORMITORIOS



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



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

Los valores medios ofertados de viviendas de departamentos para la venta en la ciudad de Rosario por barrio seleccionado a marzo de 2025 se presentan en el Cuadro 6. Tal como se observa, el valor promedio de la ciudad en departamentos monoambientes se ubica en 55.000 dólares. Por encima, se encuentran los ofrecidos en los barrios Centro, Alberto Olmedo (Pichincha) y Abasto. Nuestra Sra. de Lourdes presenta valores iguales a la media mientras que por debajo, el resto de los barrios considerados. En relación con departamentos de un dormitorio, el valor promedio es de 77.600 dólares. Por encima de dicho guarismo, se encuentran los departamentos localizados en los barrios de Nuestra Sra. de Lourdes, Barrio del Abasto, Alberto Olmedo (Pichincha) y Centro, mientras que en el resto de los barrios el valor está por debajo. En cuanto a departamentos de dos dormitorios, la media de la ciudad asciende a 144 mil dólares, encontrándose valores por encima en Alberto Olmedo, Centro y Barrio del Abasto, el resto presenta valores inferiores a la media de la ciudad.

CUADRO 6 | Valor promedio ofertado de ventas de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Marzo 2025, en dólares.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	57.000	82.750	185.000
Barrio del Abasto	55.250	83.500	154.556
Centro	58.780	81.486	156.050
Martin	56.400	75.000	142.000
Ntra. Sra. de Lourdes	55.000	86.000	138.000
República de la 6ta	51.225	70.000	108.000
PROMEDIO	55.000	77.600	144.000

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

En el gráfico 10 muestra los valores medios ofertados en dólares de las unidades del Centro de la ciudad. Los monoambientes registraron una variación interanual de 13% en marzo de 2025, los de 1 dormitorio de un 12% y los de 2 dormitorios, con las mayores subas, un incremento interanual de 15,7% expresado en dólares.

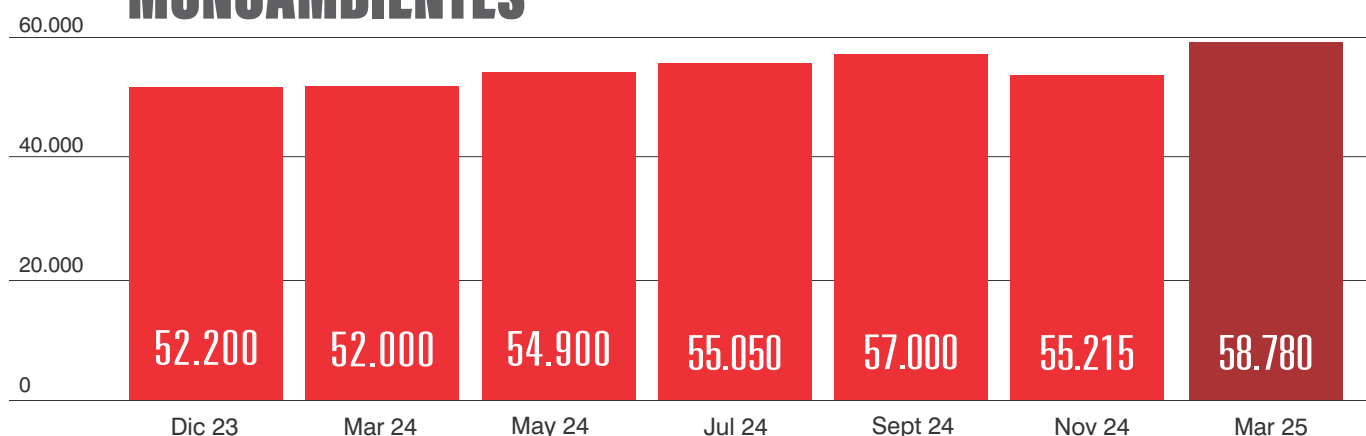
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



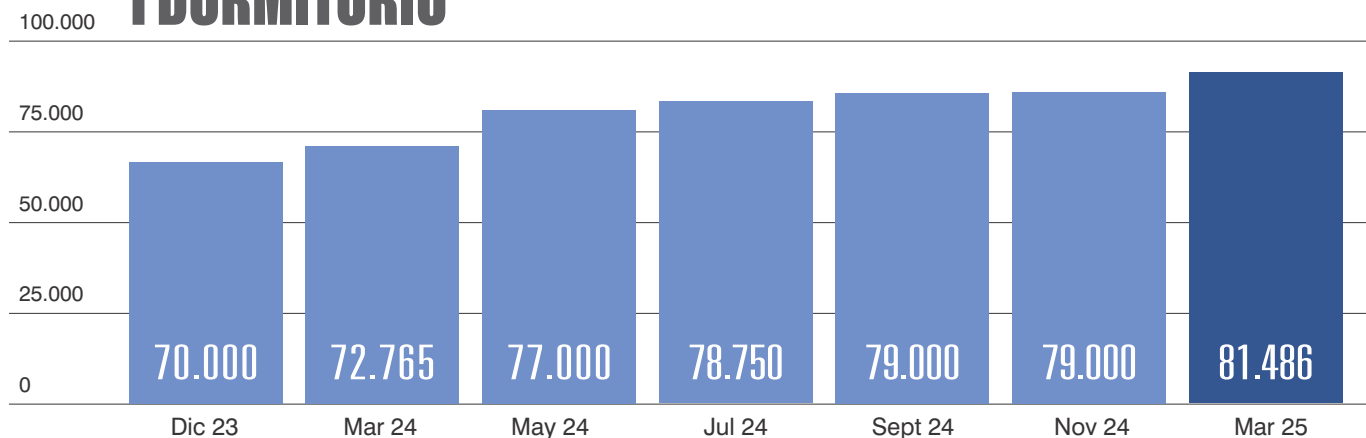
GRÁFICO 10

Valor promedio ofertado de ventas de departamentos en el Centro de la ciudad de Rosario según cantidad de dormitorios. Diciembre 2023, marzo, mayo, Julio, sept. y nov. 2024 y marzo 2025. En dólares.

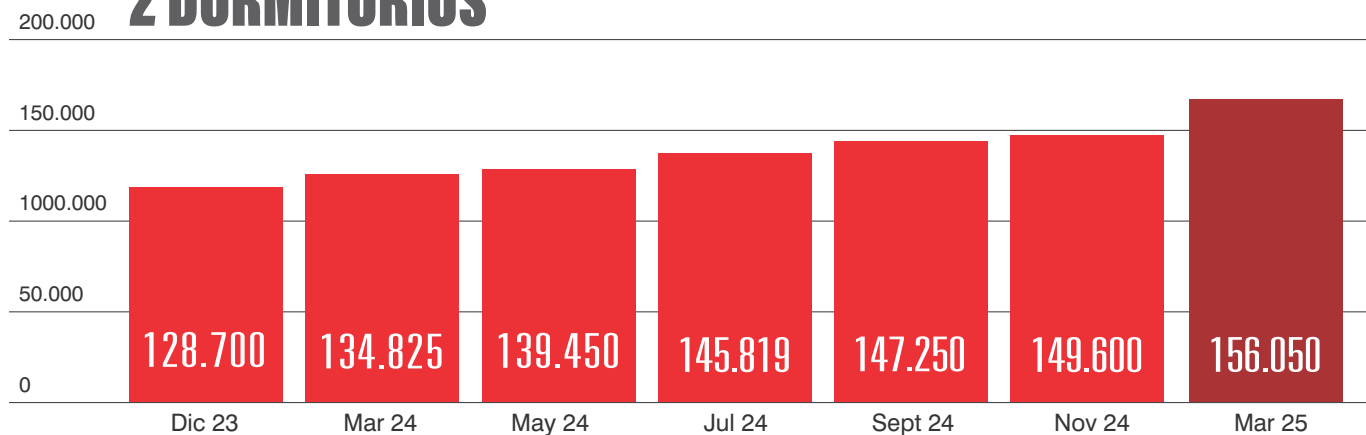
MONOAMBIENTES



1 DORMITORIO



2 DORMITORIOS



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



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 7). Los valores más altos en los departamentos monoambientes y un dormitorio se registran en el Centro con guarismos de 1.700 u\$/m² y 1.783 u\$/m², respectivamente, mientras que en dos dormitorios el mayor valor del metro cuadrado se registra en Alberto Olmedo (1.995 u\$/m²).

CUADRO 7

Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según cantidad de dormitorios. Marzo 2025, en dólares.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	1.564	1.744	1.995
Barrio del Abasto	1.508	1.560	1.600
Centro	1.700	1.783	1.808
Martin	1.654	1.660	1.705
Ntra. Sra. de Lourdes	1.581	1.641	1.650
República de la 6ta	1.500	1.467	1.475
PROMEDIO	1.588	1.610	1.696

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



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025

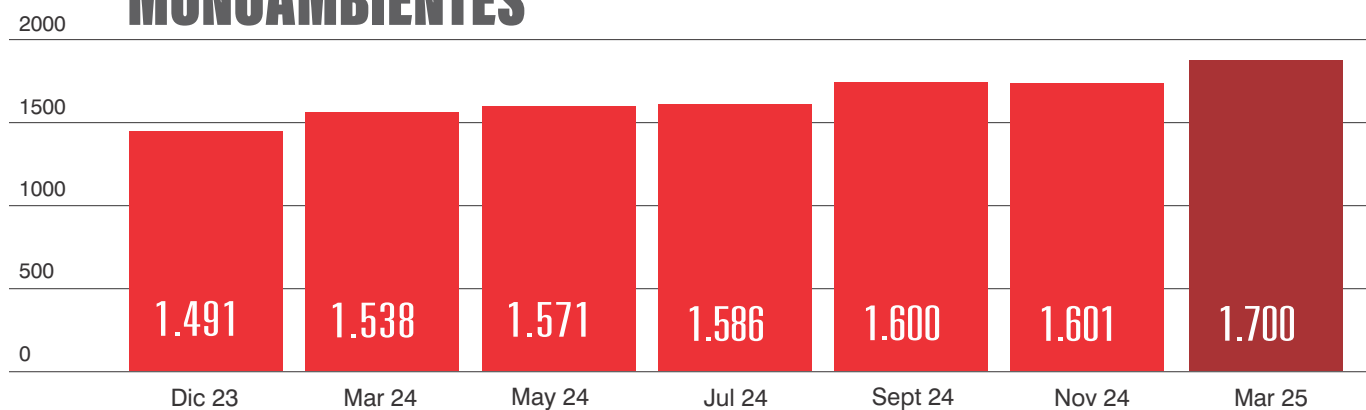


El gráfico 11 muestra los valores medios del metro cuadrado de departamentos monoambientes, de uno y dos dormitorios correspondientes al centro de la ciudad de Rosario.

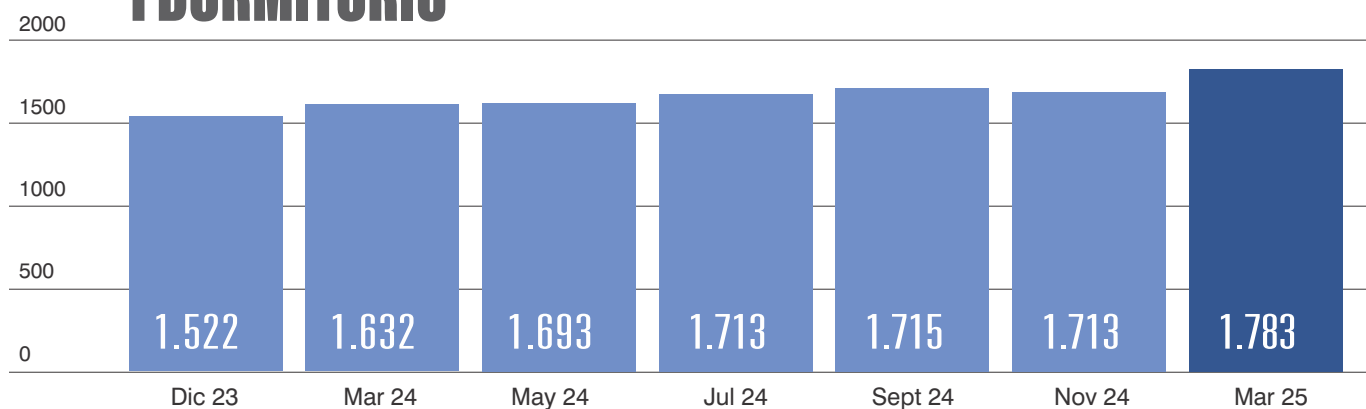
GRÁFICO 11

Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para el Centro de la ciudad de Rosario, según cantidad de dormitorios. Diciembre 2023, marzo, mayo, julio, sept. y nov. de 2024 y marzo 2025. En dólares.

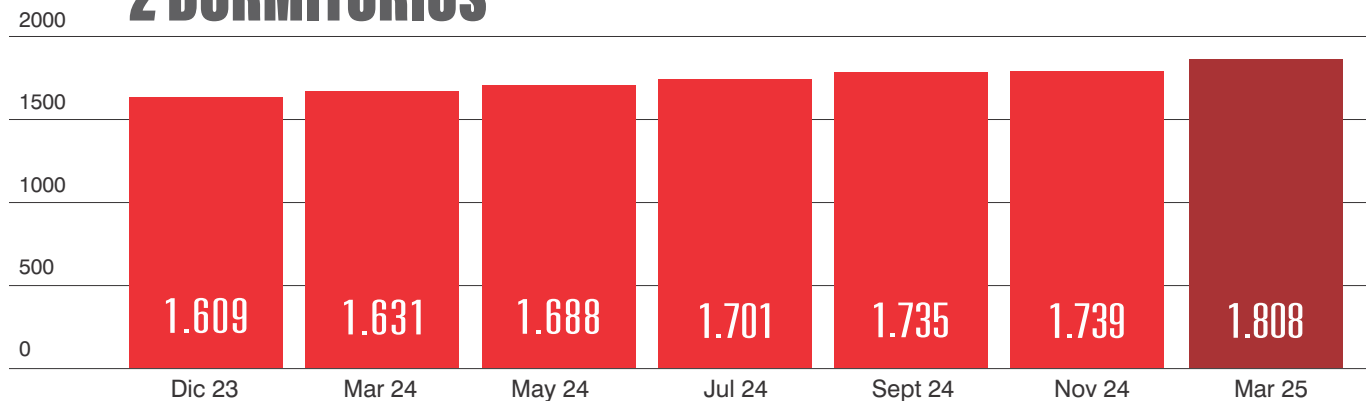
MONOAMBIENTES



1 DORMITORIO



2 DORMITORIOS



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



RELACIÓN ALQUILERES Y SALARIOS

A continuación se muestra la evolución de la proporción del salario de un empleado de comercio (categoría Maestranza A - sin antigüedad) que se destina al pago del alquiler, tomando como referencia el valor ofertado de alquiler de departamentos (monoambiente, 1 y 2 dormitorios) en el centro de la ciudad de Rosario.

Tal como se observa en el Gráfico 12, para afrontar el alquiler de un monoambiente un empleado de comercio destinaría el 24,8% de su salario en marzo de 2025, guarismo que se mantiene estable con respecto a marzo de 2024, pero algo superior a los registrados en el segundo semestre de 2024. Desde ya, la proporción aumenta a medida que se consideran departamentos de mayor tamaño, representando el 32,3% del salario el alquiler de un departamento de 1 dormitorio y el 48,4% en de dos dormitorios. Estas proporciones se encuentran por encima de la registrada en 2024.



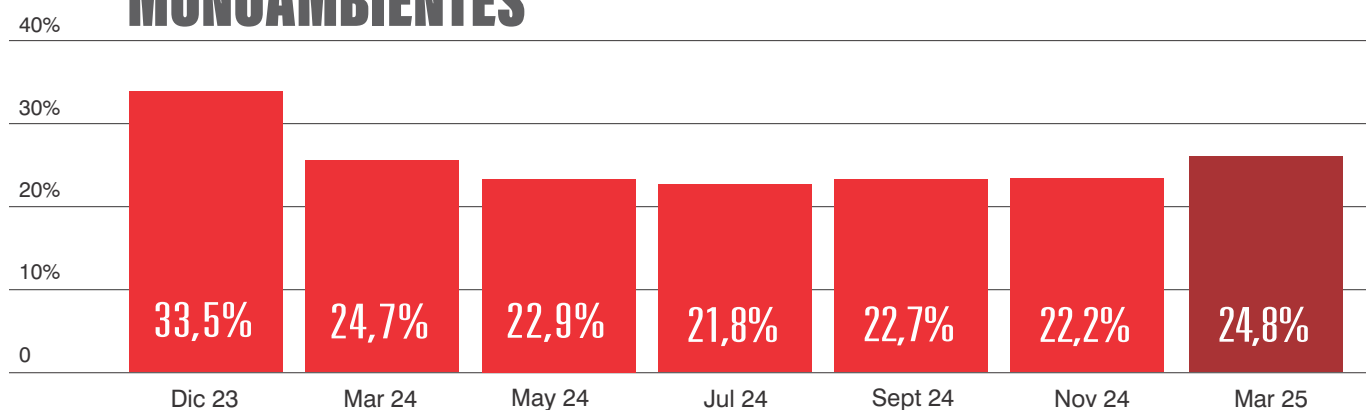
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



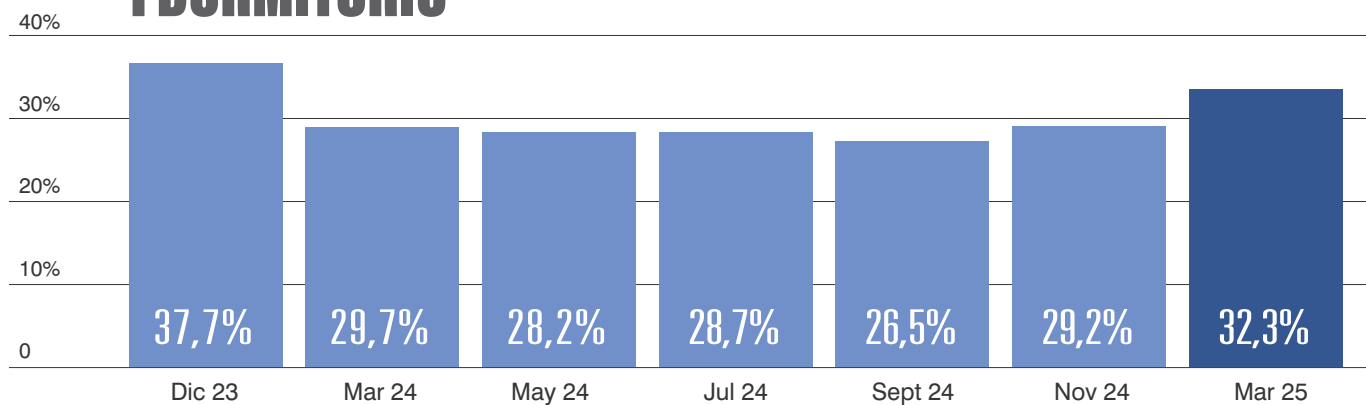
GRÁFICO 12

Proporción del valor promedio ofertado de alquiler de departamentos en Barrio Centro de Rosario en la remuneración de Empleados de Comercios. Marzo 2025

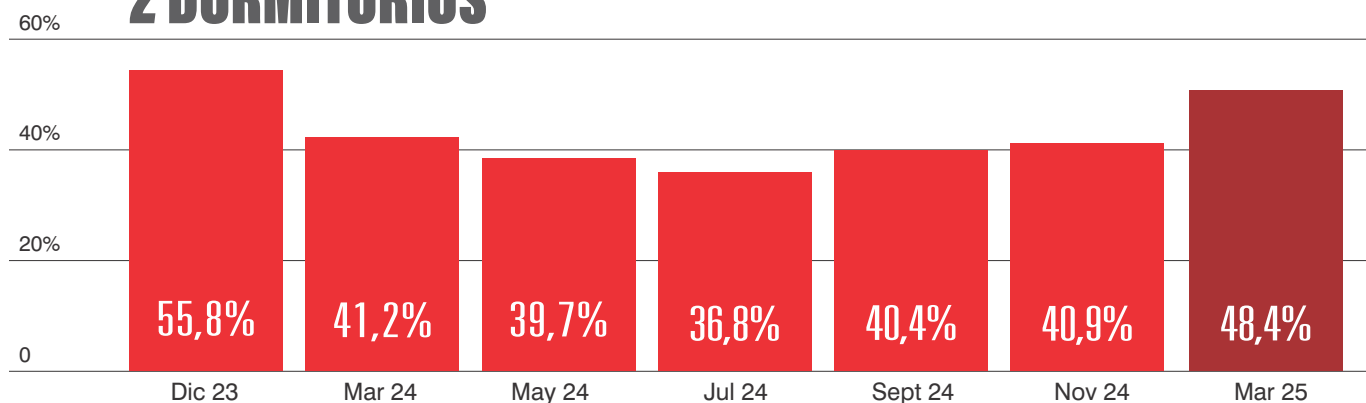
MONOAMBIENTES



1 DORMITORIO



2 DORMITORIOS



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

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



ESCRITURAS DE COMPRAVENTAS E HIPOTECARIAS

En base a información provista por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe de la Segunda Circunscripción, se analiza el comportamiento de las escrituras de ventas y de hipotecas del sur provincial. Estas estadísticas resultan vitales para analizar el mercado inmobiliario dado que representa las transacciones efectivamente realizadas.

En el Gráfico 13, se presenta la evolución de las escrituras de compraventas e hipotecas del sur santafesino. En el caso de las compraventas, a lo largo del año 2023 se registra una cierta estabilidad en torno a unas 1.165 escrituras promedios mensuales. Durante los tres primeros meses de 2024 se observa una caída importante, alcanzando en marzo el número de 346 escrituras solamente.

Posteriormente, la cantidad de escrituras se recupera a valores anteriores, culminando el año con un promedio mensual de 1.211. De este modo, el año 2024 cerró con un aumento de 3,9% respecto de 2023 en la cantidad de escrituras de compraventas. En cuanto al primer bimestre de 2025, los datos son auspiciosos dado que el número de escrituras aumentaron un 56% respecto a igual período de 2024 y un 38% en relación con el de 2023.

La performance de las escrituras de hipotecas estuvo más comprometida durante el período analizado. Tal como se observa, la contracción del número de hipotecas comenzó en mayo de 2023 para recuperarse recién en agosto de 2024. Ello conllevó a que la cantidad mensual promedio de escrituras hipotecarias en 2024 fuera de 48, la cual significa casi la mitad de las correspondientes a 2023 (94 escrituras mensuales promedio).

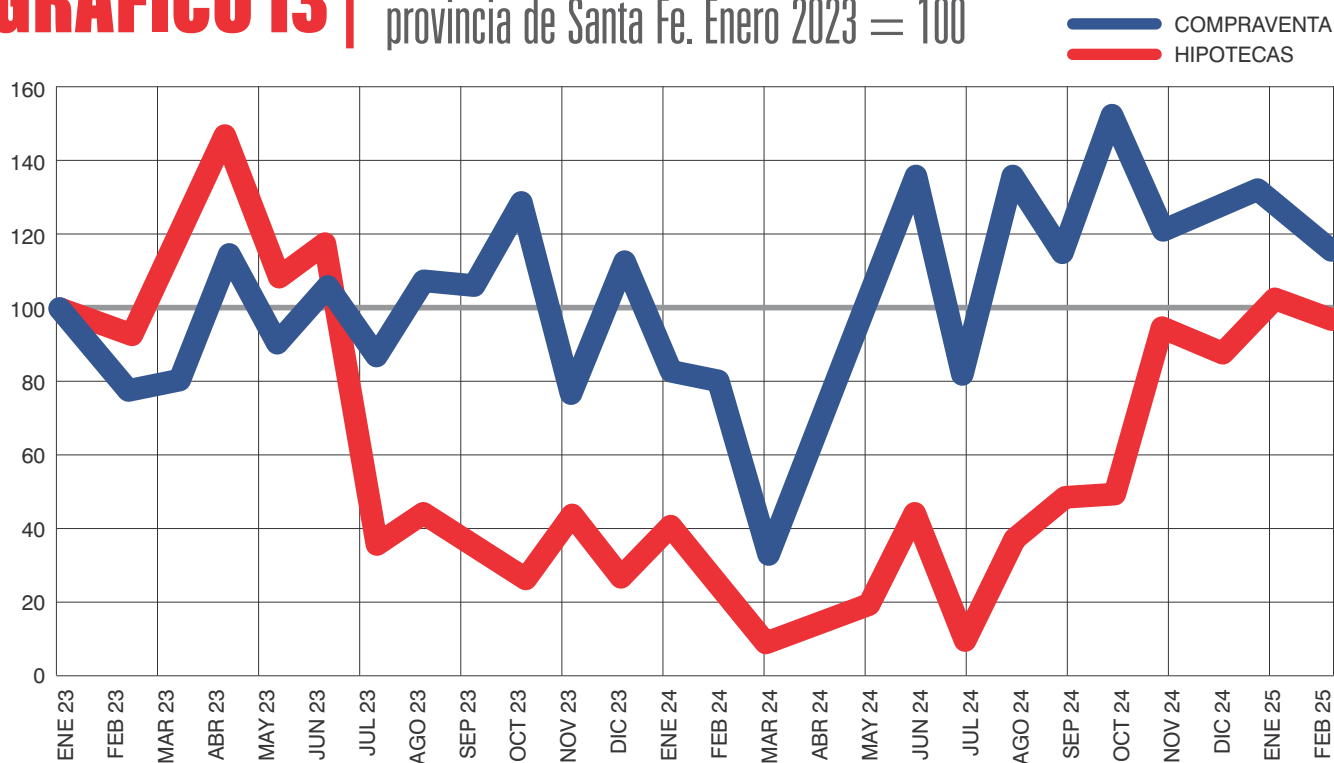
No obstante y a igual que en compraventas, los datos del primer bimestre son alentadores debido que la cantidad acumulada entre enero y febrero de 2025 crecieron un 221% respecto a igual período de 2024, alcanzado una cifra similar a la del primer bimestre de 2023.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MARZO 2025



GRÁFICO 13 | Evolución de las escrituras de compraventa e hipotecas del sur de la provincia de Santa Fe. Enero 2023 = 100



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe de la Segunda Circunscripción.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

En la estimación del valor de los alquileres, se tuvo en cuenta aquellas propiedades que registraban este dato expresado en pesos argentinos y cuyos guarismos se encontraba entre 10.000 y 1,5 millones de pesos. En el caso de los valores ofertados para la venta, se tuvieron en cuenta los departamentos que mostraban dicho dato expresado en dólares, cuyo valor estaba comprendido entre 10 mil y 300 mil y, su superficie fuese inferior a 200 mts. cuadrados.

Adicionalmente, los valores promedios aquí publicados se corresponden al valor de la mediana de los mismos. Esta estadística corresponde al valor de dicha variable que ocupa la posición central de la muestra, una vez ordenada la misma según valores crecientes. En otras palabras, es el valor que divide a la muestra en dos mitades iguales de un conjunto de datos ordenados de menor a mayor. Esta medida posee, a diferencia del valor promedio, la ventaja de no verse influida por valores atípicos (muy bajos y/o muy altos).