

A 100 días del DNU...

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES Y VENTAS

ROSARIO / MARZO 2024

EN BASE AL PORTAL

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



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE **ALQUILERES Y VENTAS** EN BASE AL PORTAL PROPIA ⁽¹⁾

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

EQUIPO DE TRABAJO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

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

El análisis se realiza a partir de los datos suministradas 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 19 de marzo de 2024**, referencia temporal del análisis que aquí se presenta. Los resultados se comparan, en algunas ocasiones, con los del informe anterior correspondiente al 6 de diciembre de 2023, previo a los anuncios de entrada en vigencia al Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU 70/2023).

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).



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



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

Oferta de alquileres habitacionales en la 2da circunscripción de Santa Fe

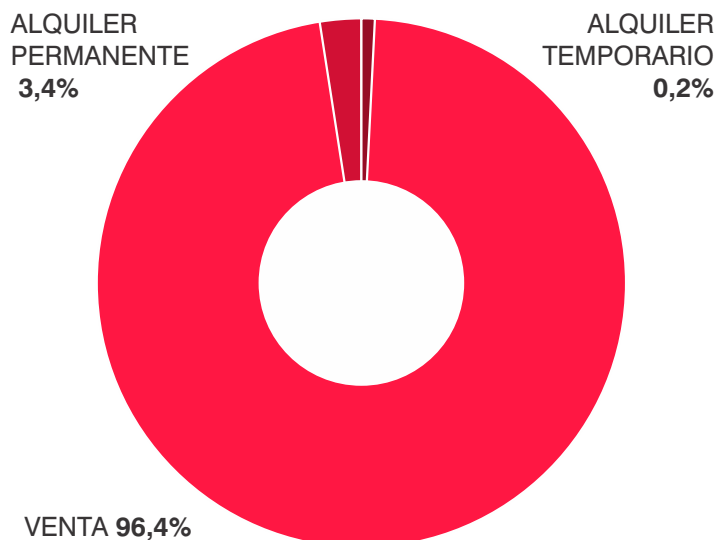
La base suministrada posee un total de 51.969 viviendas, de las cuales 1.876 están ofertadas en alquiler (permanente y temporario), mientras que las 50.093 restantes están disponibles para la venta. Es decir, el 3,6% de las viviendas publicadas en PROPIA tienen como destino el alquiler y, específicamente un 3,4% con destino permanente y un 0,2% como temporario (Gráfico 1).

GRÁFICO 1

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

En %, marzo 2024.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



En relación con la distribución por localidades, Rosario concentra el 86,5% de la oferta publicada de alquileres en la Región (Cuadro 1). Le siguen con proporciones muy alejadas, Funes y Roldán, con un 5,2% y 3,6% del total, respectivamente. Luego, ciudades como San Lorenzo, Granadero Baigorria y Pueblo Esther, con participaciones por debajo del 1%. Resulta de interés destacar la relativa importancia de los alquileres temporarios en Funes y Roldán, donde significan el 29% y 35%, respectivamente, de la oferta en dichas localidades.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES

CUADRO 1

Distribución de inmuebles habitacionales para alquiler por localidad. Marzo 2024.

LOCALIDAD	ALQUILER			
	PERMANENTE	TEMPORARIO	TOTAL	%
Rosario	1.574	48	1.622	86,5%
Funes	69	28	97	5,2%
Roldán	44	24	68	3,6%
San Lorenzo	17	0	17	0,9%
Granadero Baigorria	8	1	9	0,5%
Pueblo Esther	7	2	9	0,5%
Resto	50	4	54	2,9%
TOTAL	1.769	107	1.876	100%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

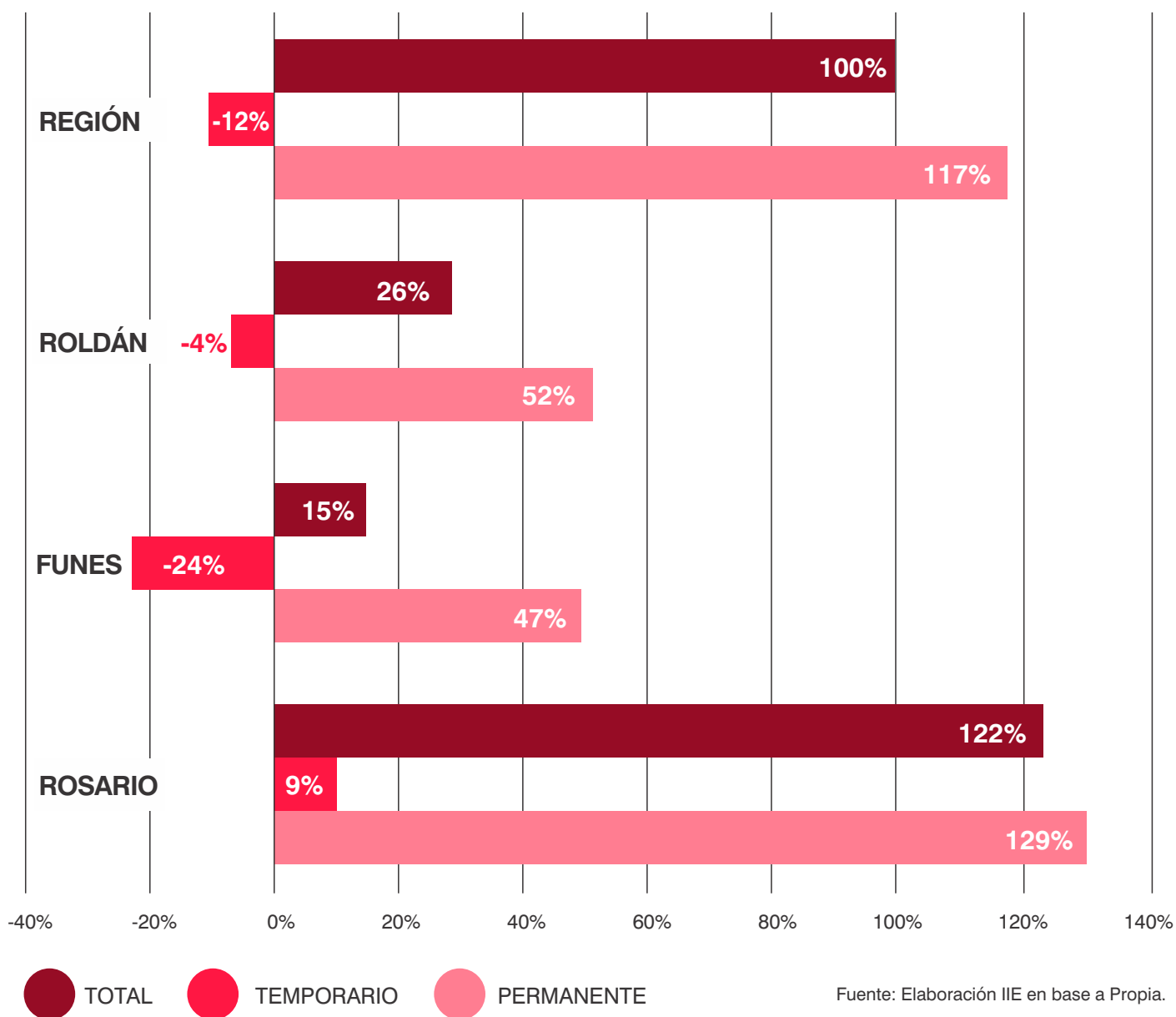
La disponibilidad de viviendas ofrecidas en alquiler en el portal PROPIA registró un incremento del 100,2% con respecto a diciembre de 2023, explicado por la suba del 117% en las viviendas ofrecidas en alquiler permanente. Por su parte, las viviendas publicadas a la venta tuvieron una caída del 6,1% en el mismo período. Se destaca el incremento de las viviendas ofrecidas en alquiler permanente en la localidad de Rosario, que registra un incremento del 129% con respecto a la disponibilidad publicada en diciembre de 2023. (Gráfico 2)



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES

GRÁFICO 2

Variación disponibilidad de viviendas en Alquiler permanente, temporario y total, marzo 2024 con respecto a diciembre 2023.



Al considerar el tipo de vivienda, se observa una predominancia de los departamentos en la oferta total de inmuebles en alquiler, los cuales significan el 79%, mientras que a casas el 20%. El 1% restante se corresponde con departamentos de pasillos (Gráfico 3). Vale destacar el incremento en la oferta de departamentos en alquiler, cuya participación en la oferta total pasó del 65% en diciembre de 2023 al 79% en marzo de 2024.

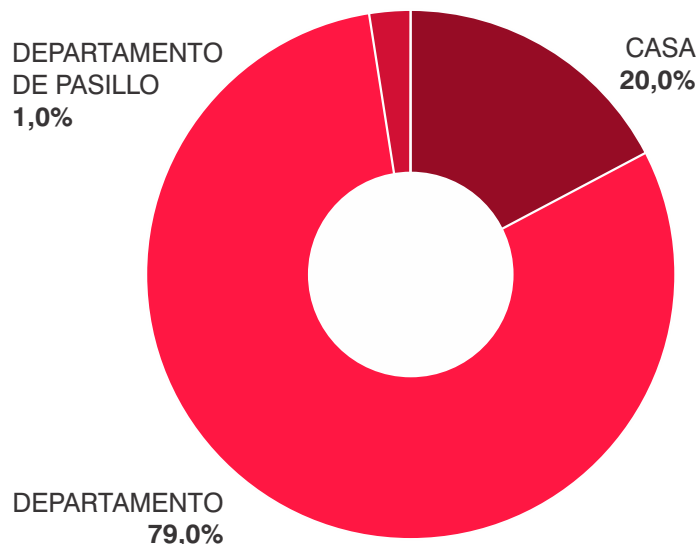
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES

GRÁFICO 3

Viviendas ofrecidas en alquiler por tipo de propiedad.

En %, marzo 2024.

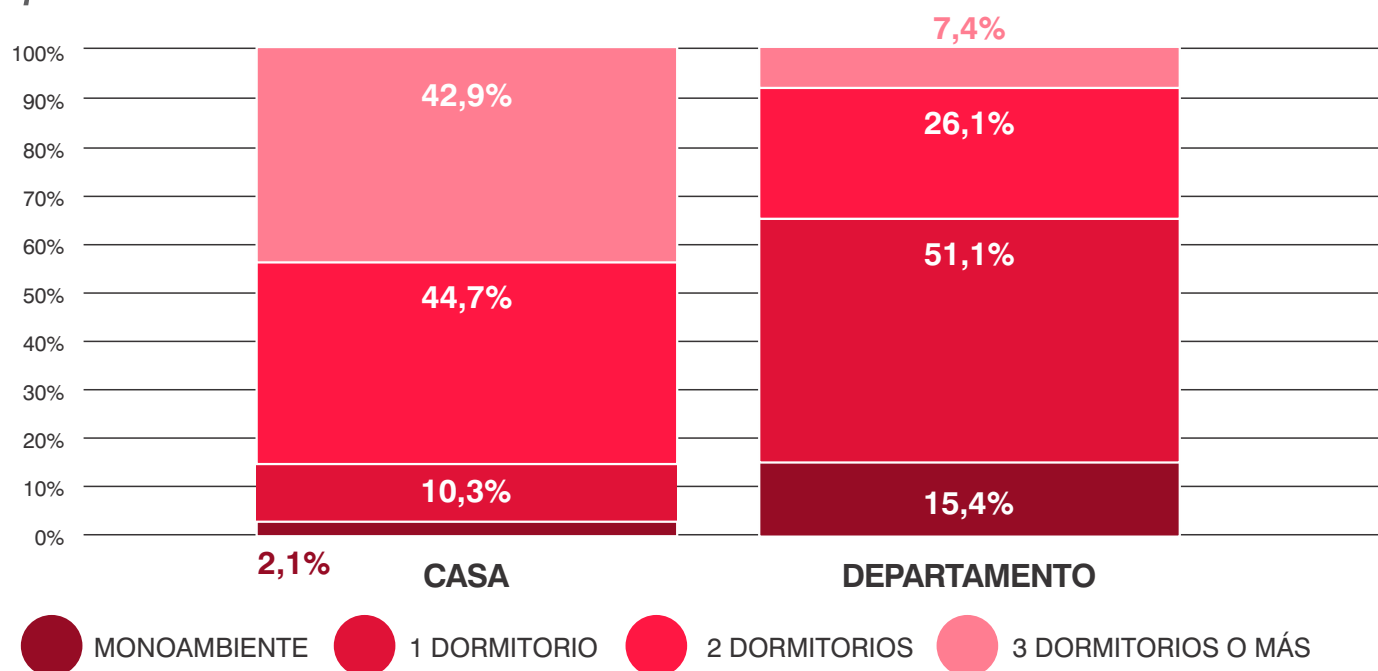
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



Considerando la distribución de las viviendas según número de habitaciones, el 87,6% de las casas ofrecidas en alquiler de manera permanente poseen 2 y 3 o más dormitorios, mientras que en los departamentos hay una prevalencia de unidades más pequeñas dado el peso de los monoambientes (15,4%) y de los departamentos de un dormitorio (51%) (Gráfico 4).

GRÁFICO 4

Distribución Viviendas ofrecidas en alquiler por tipo de propiedad y cantidad de dormitorios. Marzo 2024.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Oferta habitacional en la ciudad de Rosario

La cantidad de publicaciones en el portal Propia de oferta de alquileres en la ciudad de Rosario justifica un análisis exhaustivo al interior de la ciudad. Tal como se mencionara, el 86,5% de oferta publicada corresponde a viviendas localizadas en Rosario, significando 1.622 anuncios de alquiler.

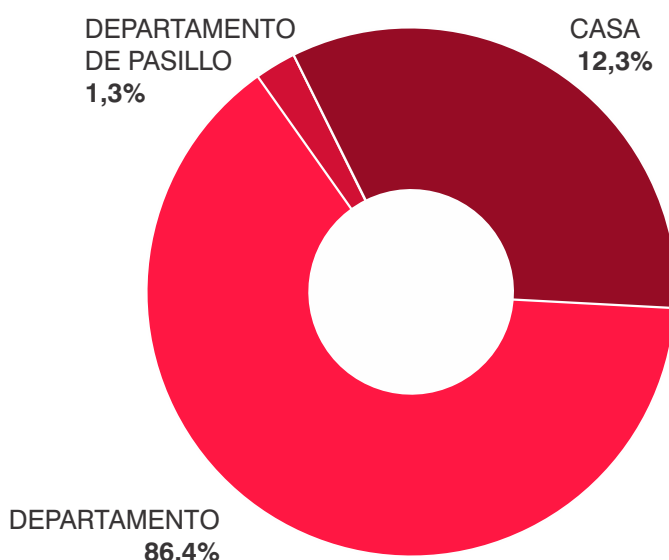
Por su parte, la oferta de alquileres permanentes asciende a 1.574 unidades habitacionales de las cuales el 86,4% se corresponden con departamentos. Le siguen las casas, con el 12,3% de lo ofertado y muy por detrás, los departamentos de pasillos con una participación de apenas el 1,3% (Gráfico 5).

GRÁFICO 5

Viviendas ofrecidas en alquiler por tipo de propiedad en la ciudad de Rosario.

En %, marzo 2024.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



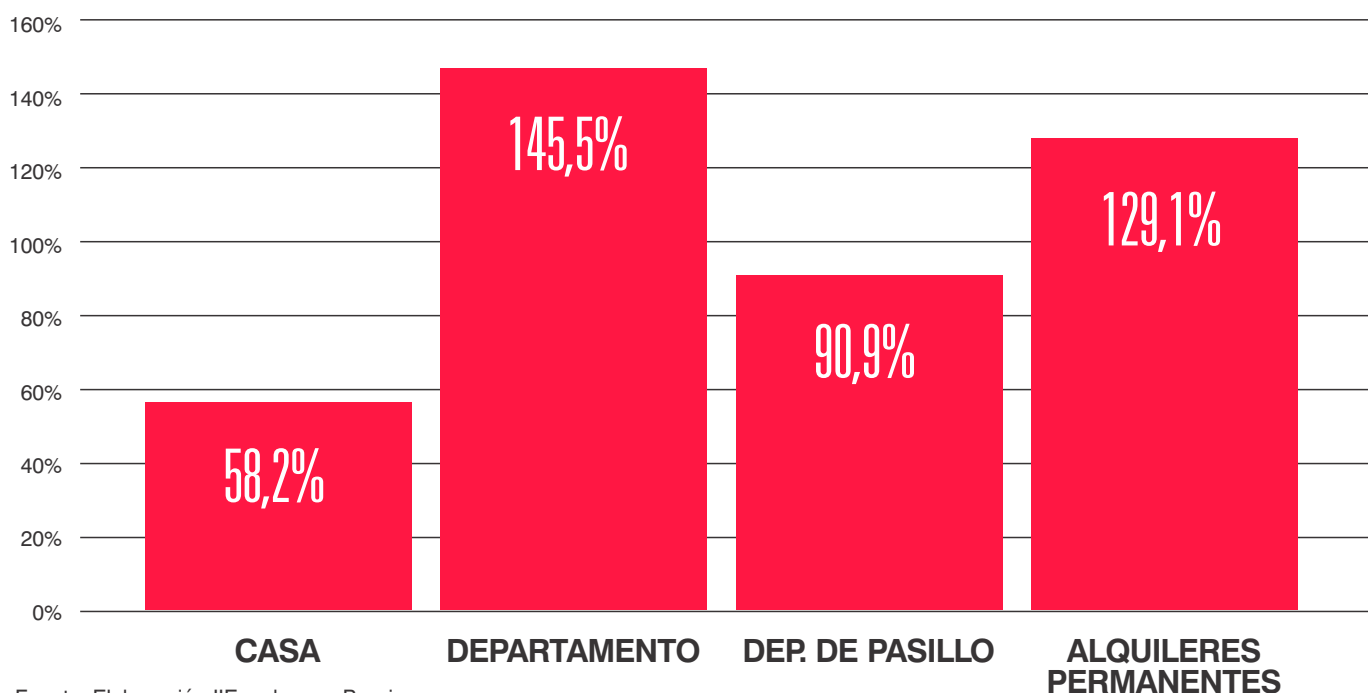
La disponibilidad total de viviendas en alquiler permanente en la ciudad de Rosario aumentó 129% en marzo de 2024 en relación a diciembre de 2023. El mayor incremento se verificó en los departamentos, cuya oferta creció un 145,5% en dicho período (Gráfico 6).



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES

GRÁFICO 6

Variación de las viviendas ofrecidas en alquiler permanente por tipo de propiedad en la ciudad de Rosario, marzo 2024 en relación a diciembre 2023.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

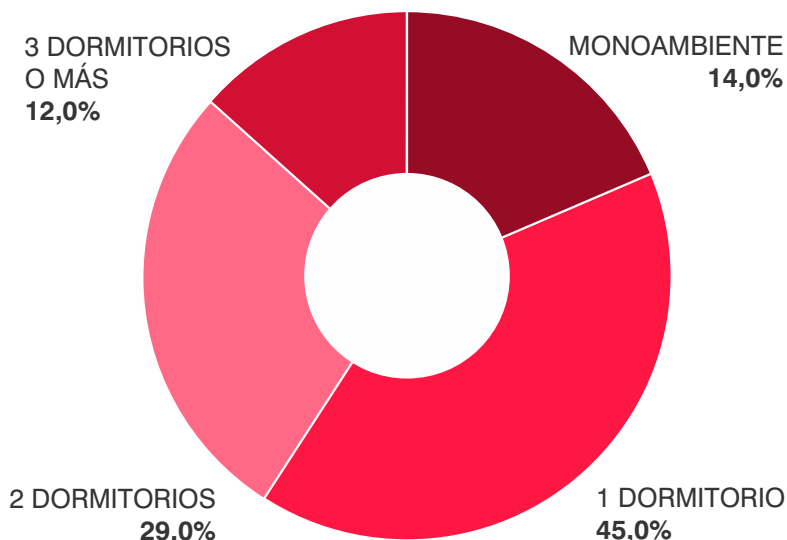
Considerando la cantidad de dormitorios, prevalecen las unidades de 1 y 2 dormitorios, con participaciones del 45% y 29%, respectivamente. Le siguen la oferta de monoambientes con un 14% del total ofrecido y de 3 dormitorios o más con un peso del 12% (Gráfico 7).

GRÁFICO 7

Viviendas ofrecidas en alquiler según cantidad de dormitorios en la ciudad de Rosario.

En %, marzo 2024.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES

En relación con la distribución según barrios, el 32% de lo ofertado en viviendas permanentes para alquiler se localiza en el Centro (Cuadro 2). Le siguen, Nuestra Sra. De Lourdes, Martín, República de la Sexta, Alberto Olmedo (Pichincha), Echesortu y Barrio del Abasto, que de manera conjunta estos seis barrios significan el 40% de lo ofrecido. De este modo, estos siete barrios concentran el 72% de la oferta disponible de viviendas en alquiler en la ciudad de Rosario. Esta distribución se mantiene al considerarse exclusivamente la oferta de departamentos.²

CUADRO 2

Distribución de inmuebles habitacionales para alquiler de la ciudad de Rosario por barrios. Marzo 2024.

BARRIO	CANTIDAD	PARTICIPACIÓN	PARTICIPACIÓN ACUMULADA
Centro	504	32,0%	32,0%
Nuestra Sra. de Lourdes	151	9,6%	41,6%
Martín	120	7,6%	49,2%
República de la Sexta	108	6,9%	56,1%
Alberto Olmedo (Pichincha)	105	6,7%	62,8%
Echesortu	79	5,0%	67,8%
Barrio del Abasto	67	4,3%	72,0%
Resto	440	28,0%	100%
TOTAL CIUDAD	1.574	100%	

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

A continuación, se presenta información referida al valor ofertado de alquileres de departamentos en barrios seleccionados de la ciudad por cantidad de habitaciones correspondientes a marzo de 2024 (Cuadro 3). El valor promedio de un monoambiente asciende a 150.000 pesos para Rosario, guarismo que se observa también en Alberto Olmedo (Pichincha), Barrio del Abasto y Centro.

(2) Si bien no se analiza la distribución del número de casas debido a que la oferta total es baja en Rosario, vale resaltar la importancia de otros barrios de la ciudad, como por ejemplo Fisherton, cuando se consideran dicho tipo de unidades.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES

En el barrio Ntra. Sra de Lourdes, el valor ofertado se encuentra por encima de la media de la ciudad, mientras que por debajo están Echesortu y República de la Sexta.

En el caso de departamentos de 1 dormitorio, el valor medio de la ciudad es de 180.000 pesos, encontrándose por encima los ofertados en los barrios del Abasto, Echesortu, Ntra. Sra. de Lourdes y Martin, mientras que por debajo está el de 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 250.000 pesos, encontrándose sólo el barrio de Ntra. Sra. de Lourdes por encima de dicho valor, mientras que por debajo se sitúan Alberto Olmedo (Pichincha) y República de la Sexta.

CUADRO 3

Valor promedio alquiler de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Marzo 2024.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo (Pichincha)	150.000	170.000	230.000
Barrio del Abasto	150.000	190.000	250.000
Centro	150.000	180.000	250.000
Echesortu	127.500	190.000	-
Martin	-	185.000	250.000
Nuestra Sra. de Lourdes	160.000	190.000	255.000
República de la Sexta	127.500	170.000	245.000
TOTAL CIUDAD	150.000	180.000	250.000

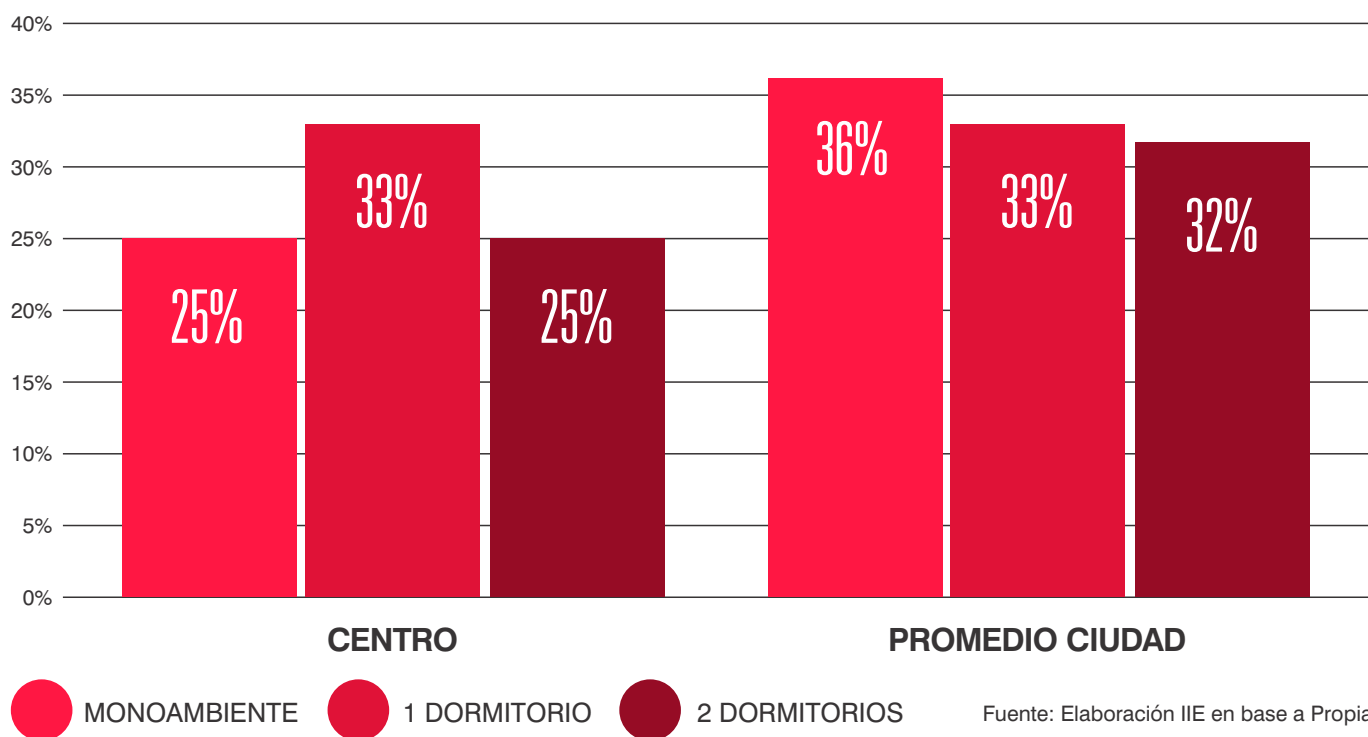
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Para la media de la ciudad, los valores ofertados de departamentos en alquiler registraron incrementos entre diciembre de 2023 y marzo de 2024: 36% en monoambientes, 33% en un dormitorio y 32% en dos dormitorios. En el centro de la ciudad, las subas en monoambientes y departamentos de dos dormitorios fueron inferiores a la media, con variaciones del 25%, e iguales en un dormitorio (33%) (Gráfico 8).

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES

GRÁFICO 8

Variación valor promedio alquiler de departamentos en el centro y media ciudad de Rosario. Marzo 2024 vs diciembre 2023.



Oferta de viviendas para la venta en la 2da circunscripción de Santa Fe

Al 19 de marzo de 2024, en el Portal Propia se encontraban publicados 51.969 avisos de inmuebles habitacionales correspondientes a la 2da circunscripción de Santa Fe. De éstos, un 96,4% se corresponden con ventas de inmuebles, mientras que la proporción restante con alquileres permanentes (3,4%) y alquileres temporarios (0,2%). De este modo, el número de viviendas ofrecidas a la venta asciende a 50.093, contrayéndose un 6,1% respecto del análisis anterior de principios de diciembre. Esta caída puede ser el resultado de la concreción de la venta de la propiedad, por lo que el anuncio fue retirado, o porque el inmueble fue sacado de la venta y cuyo posible destino haya sido el alquiler u algún otro. Cabe destacar que en el mismo período la oferta de viviendas en alquiler aumentó un 100%.

Las 50.093 viviendas ofrecidas a la venta en la 2da circunscripción de Santa Fe, se distribuyen por localidad según lo muestra el Cuadro1. Rosario concentra el 86,9% de la oferta publicada, le siguen las ciudades de Funes y Roldán con participaciones que ascienden al 3,7% y 2,4%, respectivamente. Luego, con proporciones menores se encuentran Granadero Baigorria, San Lorenzo y Capitán Bermúdez. Esta distribución se mantiene respecto de diciembre de 2023.

CUADRO 1

Distribución de propiedades habitacionales ofrecidas para la venta por localidad.
Marzo 2024.

LOCALIDAD	CANTIDAD DE INMUEBLES	PARTICIPACIÓN
Rosario	43.528	86,9%
Funes	1.851	3,7%
Roldán	1.217	2,4%
Granadero Baigorria	563	1,1%
San Lorenzo	391	0,8%
Capitán Bermúdez	232	0,5%
Resto	2.311	4,6%
TOTAL	50.093	100%

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE VENTAS

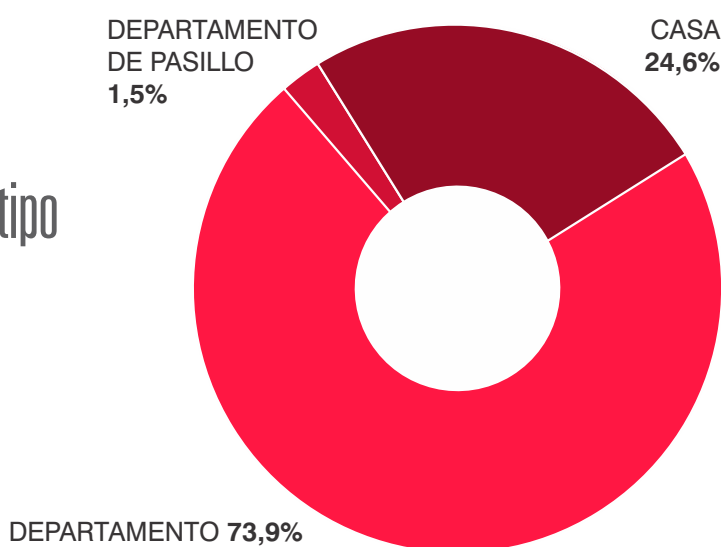
Al considerar el tipo de vivienda, se observa una predominancia de los departamentos en la oferta total de inmuebles para la venta, con una participación que asciende al 73,9%, mientras que el 24,6% corresponde a casas y, el 1,5% restante a departamentos de pasillo (Gráfico 1). Tal como se mencionara la oferta se contrajo un 6,1% entre diciembre de 2023 y marzo de 2024, aunque considerando la tipología se halló que la caída fue superior en departamentos de pasillos (-8,6%) y departamentos (-7,3%), mientras que en casas fue inferior (-2,1%).

GRÁFICO 1

Viviendas ofrecidas a la venta por tipo de propiedad.

En %, marzo 2024.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



El tipo de vivienda ofrecida a la venta se ve influenciada por la localidad. Tal como se muestra en el Cuadro 2, en Rosario predominan los departamentos mientras que en Funes, Roldán, Capitán Bermúdez y el resto de las localidades que conforman la 2da circunscripción las casas. En Granadero Baigorria y San Lorenzo, la distribución entre casas y departamentos es más equitativa. En cuanto a departamentos de pasillos, si bien la oferta es marginal, en Granadero Baigorria representa el 4,3% de las viviendas ofrecidas a la venta.



CUADRO 2

Viviendas ofrecidas a la venta por tipo de propiedad y localidad. Marzo 2024.

LOCALIDAD	CASA	DEPARTAMENTO	DEP. DE PASILLO
Rosario	15,3%	83,0%	1,6%
Funes	87,2%	12,5%	0,3%
Roldán	99,4%	0,4%	0,2%
Granadero Baigorria	51,9%	43,9%	4,3%
San Lorenzo	55,5%	44,5%	0%
Capitán Bermúdez	95,7%	4,3%	0%
Resto	89,4%	10,0%	0,6%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

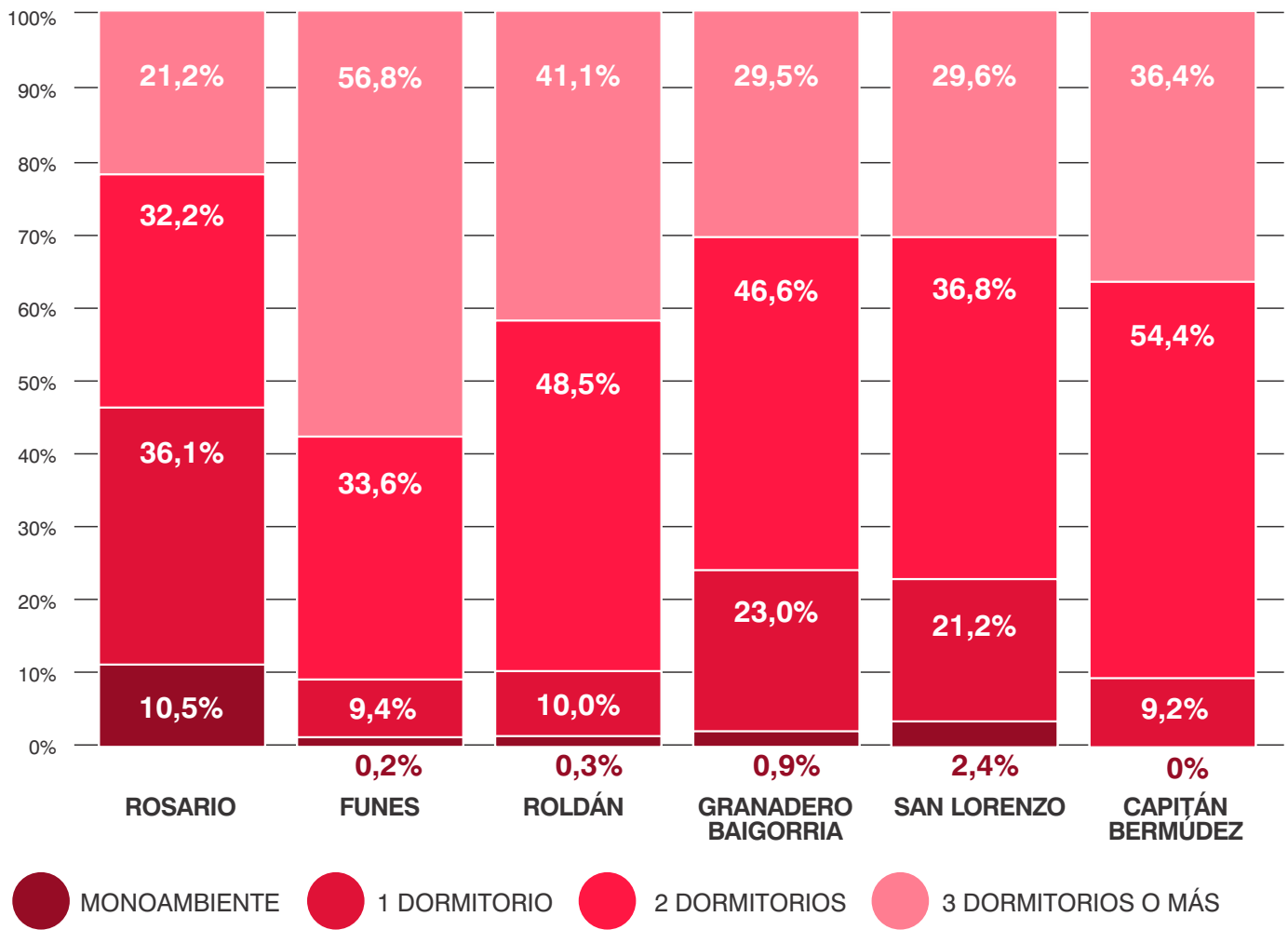


La oferta de propiedades para la venta en la región se distribuye un 9% en monoambientes, un 33% tanto en viviendas de 1 dormitorio como de 2 dormitorios y, el 24% restante en las que cuentan con 3 dormitorios o más (Gráfico 2). Esta distribución está fundamentalmente explicada por el tamaño de las propiedades en la ciudad de Rosario. En el resto de las localidades, predominan las viviendas de mayor tamaño, tal como se observa en el gráfico.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE VENTAS

GRÁFICO 2

Distribución de viviendas ofrecidas a la venta según cantidad de habitaciones y localidad. Marzo 2024.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



Oferta habitacional en la ciudad de Rosario

A marzo de 2024, la ciudad de Rosario posee 43.528 inmuebles habitacionales destinados para la venta, lo que significan el 86,9% de los de la 2da circunscripción de Santa Fe. Dicho guarismo es un 6,7% menor a lo publicado en diciembre de 2023, caída apenas un poco superior al total de la región.

En la distribución de las viviendas destinadas a la venta por barrios de la ciudad, se observa que el Centro concentra aproximadamente el 30% de éstas (Cuadro 3). Le siguen Martín, Nuestra Sra. de Lourdes y Alberto Olmedo (Pichincha) con participaciones del 9,2%, 8,8% y 7,4%, respectivamente. Con proporciones algo menores pero superiores al 5%, se encuentran los barrios República de la Sexta y Abasto. Tal como se observa en el cuadro, los nueve primeros barrios según la cantidad ofertada, concentran el 78% de los inmuebles habitacionales para la venta en la ciudad de Rosario.

CUADRO 3

Distribución de propiedades habitacionales ofrecidas para la venta por barrios de la ciudad de Rosario. Marzo 2024.

BARRIO	PARTICIPACIÓN	PARTICIPACIÓN ACUMULADA
Centro	29,6%	29,6%
Martín	9,2%	38,9%
Nuestra Sra. de Lourdes	8,8%	47,6%
Alberto Olmedo (Pichincha)	7,4%	55,0%
República de la Sexta	6,5%	61,5%
Barrio del Abasto	5,5%	67,1%
Luis Agote	4,2%	71,3%
Fisherton	4,0%	75,2%
Echesortu	2,8%	78,0%
Resto	22,0%	100%

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE VENTAS

Tal como se mencionara, aproximadamente el 85% de la oferta de viviendas en la ciudad se corresponde con departamentos (incluye los de pasillos), mientras que la proporción restante con casas. Dicha relación se mantiene en los barrios con mayor oferta publicada, e incluso la proporción de departamentos es aún mayor (Cuadro 4). Por ejemplo, en el barrio Martín el 98,5% de las propiedades para la venta son departamentos. No obstante, en Echesortu el peso de las casas casi alcanza el 17% de lo ofrecido. Asimismo, en Fisherton como en el resto de la ciudad, la proporción de casas para la venta supera al 40%.

CUADRO 4 Viviendas ofrecidas a la venta por tipo de propiedad y barrios de la ciudad de Rosario. Marzo 2024.

BARRIO	CASA	DEPARTAMENTO	DEP. DE PASILLO
Centro	3,9%	95,1%	0,9%
Martín	1,5%	97,5%	1,0%
Nuestra Sra. de Lourdes	3,5%	95,9%	0,6%
Alberto Olmedo (Pichincha)	4,4%	94,4%	1,2%
República de la Sexta	7,4%	90,2%	2,4%
Barrio del Abasto	7,5%	90,7%	1,8%
Luis Agote	7,1%	92,0%	0,9%
Fisherton	44,1%	55,4%	0,6%
Echesortu	16,8%	80,4%	2,8%
Resto	45,5%	51,3%	3,2%

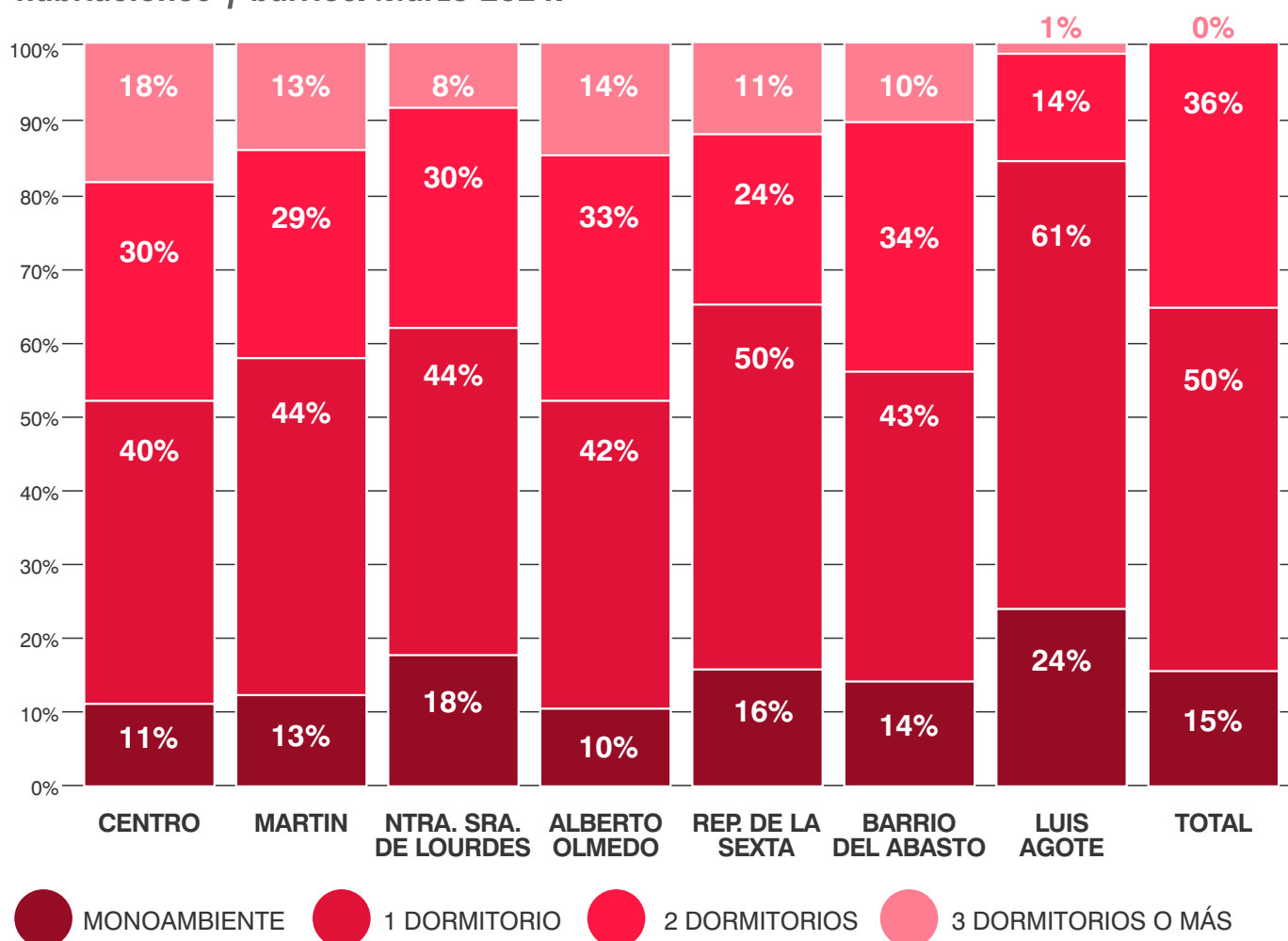
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En lo que respecta al tamaño de los departamentos para la venta, prevalecen las unidades más pequeñas (monoambientes y un dormitorio), rondando el 60% de la oferta en la mayor parte de los barrios analizados (Gráfico 3). La excepción la constituye Luis Agote donde la oferta de departamentos monoambientes y de un dormitorio suman el 85%.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE VENTAS

GRÁFICO 3

Distribución de departamentos ofrecidos a la venta según cantidad de habitaciones y barrios. Marzo 2024.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

A continuación, se presentan los valores promedios ofrecidos en dólares de los departamentos, en función del barrio y cantidad de habitaciones (Cuadro 5). En monoambientes, los valores más altos publicados de oferta se registran en el Centro de la ciudad, en Alberto Olmedo (Pichincha) y en Lourdes. En departamentos de un dormitorio, el barrio de Lourdes presenta el valor más alto, seguido por Abasto y Centro. En cuanto a departamentos de 2 dormitorios, los mayores valores se registran en el Centro, en barrio Martin y Alberto Olmedo. Los barrios de Echesortu, República de la Sexta y Luis Agote, son los que poseen los menores valores publicados de oferta de departamentos en la cantidad de habitaciones analizadas.

CUADRO 5

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

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo (Pichincha)	50.000	69.972	132.000
Barrio del Abasto	45.000	73.000	120.000
Centro	52.000	72.765	134.825
Echesortu	41.000	59.000	98.000
Luis Agote	41.000	58.300	91.000
Martin	46.300	61.000	133.000
Nuestra Sra. de Lourdes	49.900	75.000	125.400
República de la Sexta	41.500	62.000	105.800
PROMEDIO CIUDAD	48.000	69.000	125.000

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 Cuadro 6, se presenta la variación de los precios de los departamentos en dólares entre diciembre de 2023 y marzo de 2024, según la cantidad de habitaciones. Tal como se observa, los precios promedio en monoambientes para la ciudad en su conjunto se mantuvieron estables en los últimos tres meses. Ello se registra también en los barrios Luis Agote y Nuestra Sra de Lourdes. No obstante, en Alberto Olmedo (Pichincha) y República de la Sexta mostraron incrementos de 3,1% y 1,2%, respectivamente. En el resto de los barrios, los precios promedios de este tipo de unidad cayeron, registrándose en Martin la mayor caída (1,2%). En cuanto a departamentos de 1 dormitorio, la media de la ciudad mostró un incremento de 1,5% entre diciembre de 2023 y marzo de 2024. Los mayores aumentos, que rondaron el 4%, se registraron en el barrio del Abasto y el Centro. Contrariamente, en Martin el precio promedio cayó un 6,2% en los últimos tres meses. Echesortu también registró una caída mientras que el resto mostró aumentos de los precios promedios en dólares. En cuanto a los departamentos de 2 dormitorios, el incremento promedio para la ciudad fue de 4,2%. La mayoría de los barrios analizados mostraron igual tendencia con excepción de Abasto y Luis Agote con variaciones nulas.

CUADRO 6

Variación del valor de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Diciembre 2023 vs marzo 2024.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo (Pichincha)	3,1%	2,1%	5,6%
Barrio del Abasto	-2,7%	4,1%	0%
Centro	-0,4%	4,0%	4,8%
Echesortu	-2,1%	-1,7%	0,3%
Luis Agote	0%	0,5%	0%
Martin	3,5%	-6,2%	7,3%
Nuestra Sra. de Lourdes	0%	3,4%	2,0%
República de la Sexta	1,2%	3,3%	8,0%
PROMEDIO CIUDAD	0%	1,5%	4,2%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Además, se estimó el valor del metro cuadrado² ofertado en determinados barrios, considerando monoambiente, uno y dos dormitorios (Cuadro 7). El valor más alto en departamentos monoambiente y de 1 dormitorio se registra en el Centro, con guarismos de 1.538 y 1.632 dólares el m², respectivamente. Le sigue Alberto Olmedo, donde el valor del m² es de 1.467 dólares en los monoambientes y 1.537 dólares en los departamentos de un dormitorio. El valor del m² más bajo en monoambientes, se observa en República de la Sexta, donde alcanza los 1.234 dólares, mientras que el menor valor en departamento de un dormitorio se registra en Echesortu con un guarismo de 1.314 dólares el m². Al considerar los departamentos de dos dormitorios, el mayor valor es de 1.640 dólares el m², el cual se corresponde con los barrios de Alberto Olmedo (Pichincha) y Martin. Le sigue el Centro con un valor de 1.631 dólares el metro cuadrado. El m² más bajo para departamentos de 2 dormitorios se registra en Echesortu, donde el valor promedio es de 1.210 dólares. En cuanto a la variación, entre diciembre de 2023 y marzo de 2024 se observa que para el promedio de la ciudad el precio del m² en dólares se contrajo en los monoambientes (-0,8%) y departamentos de dos dormitorios (0,4%) pero aumentaron en los de 1 dormitorio (2,4%).

(2) Se estimó haciendo el cociente entre la mediana de los valores anunciados y la superficie de los departamentos, según cantidad de habitaciones.

CUADRO 7

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

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo (Pichincha)	1.467	1.537	1.640
Barrio del Abasto	1.290	1.386	1.409
Centro	1.538	1.632	1.631
Echesortu	1.286	1.314	1.210
Luis Agote	1.254	1.284	1.248
Martin	1.419	1.372	1.640
Nuestra Sra. de Lourdes	1.412	1.486	1.501
República de la Sexta	1.234	1.320	1.409
PROMEDIO CIUDAD	1.400	1.482	1.531

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Aspectos metodológicos:

En algunos análisis, la información puede no coincidir debido a la falta de información en la base suministrada. Por ejemplo, algunas de las publicaciones del Portal no poseen datos del número de dormitorios. En el caso del valor de los alquileres, debe tenerse en cuenta que sólo se analizaron aquellas propiedades que registraban este dato expresado en pesos argentinos, quedando excluidas las unidades ofrecidas en dólares estadounidenses.

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).