

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO MAYO 2026

EN BASE
AL PORTAL



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:

C.I. Santiago SABOLO

Integrantes:

C.I. Andrea RINESI

C.I. Agustín AMERISO

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Javier PEGORARO

C.I. María Luz EMMACCORA

C.I. Osacr PASCUALI

C.I. Hernán LOGIUDICI

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DIRECTORIO

C.I. Alejandro JURI

Báscolo, Paula Julieta;
Lapelle, Hernán Claudio.

Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia, mayo de 2026.

Instituto de Investigaciones
Económicas, Facultad de
Ciencias Económicas y
Estadística, UNR.
Rosario, mayo 2026.

EQUIPO DE TRABAJO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

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

CONTENIDO

Presentación	3
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	14
Viviendas en Venta en la ciudad de Rosario: valores ofertados	17
Relación Alquileres y Salarios	26
Aspectos metodológicos	28



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 2026

El presente 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 reúne la oferta de propiedades de los corredores inmobiliarios matriculados en la 2da circunscripción de Santa Fe. La información corresponde al 20 de mayo de 2026, 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).

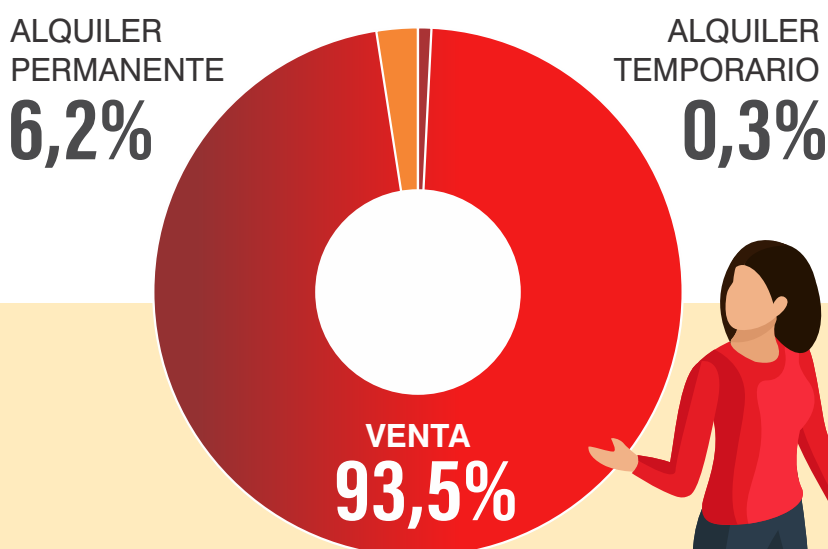
OFERTA HABITACIONAL EN LA 2DA CIRCUNSCRIPCIÓN DE SANTA FE

La base de datos analizada contiene un total de 49.255 viviendas, de las cuales 3.065 están ofrecidas en alquiler permanente, 147 en alquiler temporario y 46.043 están disponibles para la venta. En consecuencia, el 93,5% de las viviendas publicadas en Propia se destina a la venta, el 6,2% al alquiler permanente y el 0,3% restante al alquiler temporario (Gráfico 1).

GRÁFICO 1

Distribución de las viviendas
según destino (Ventas, Alquiler
Permanente y Alquiler temporario)
En %, mayo 2026.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

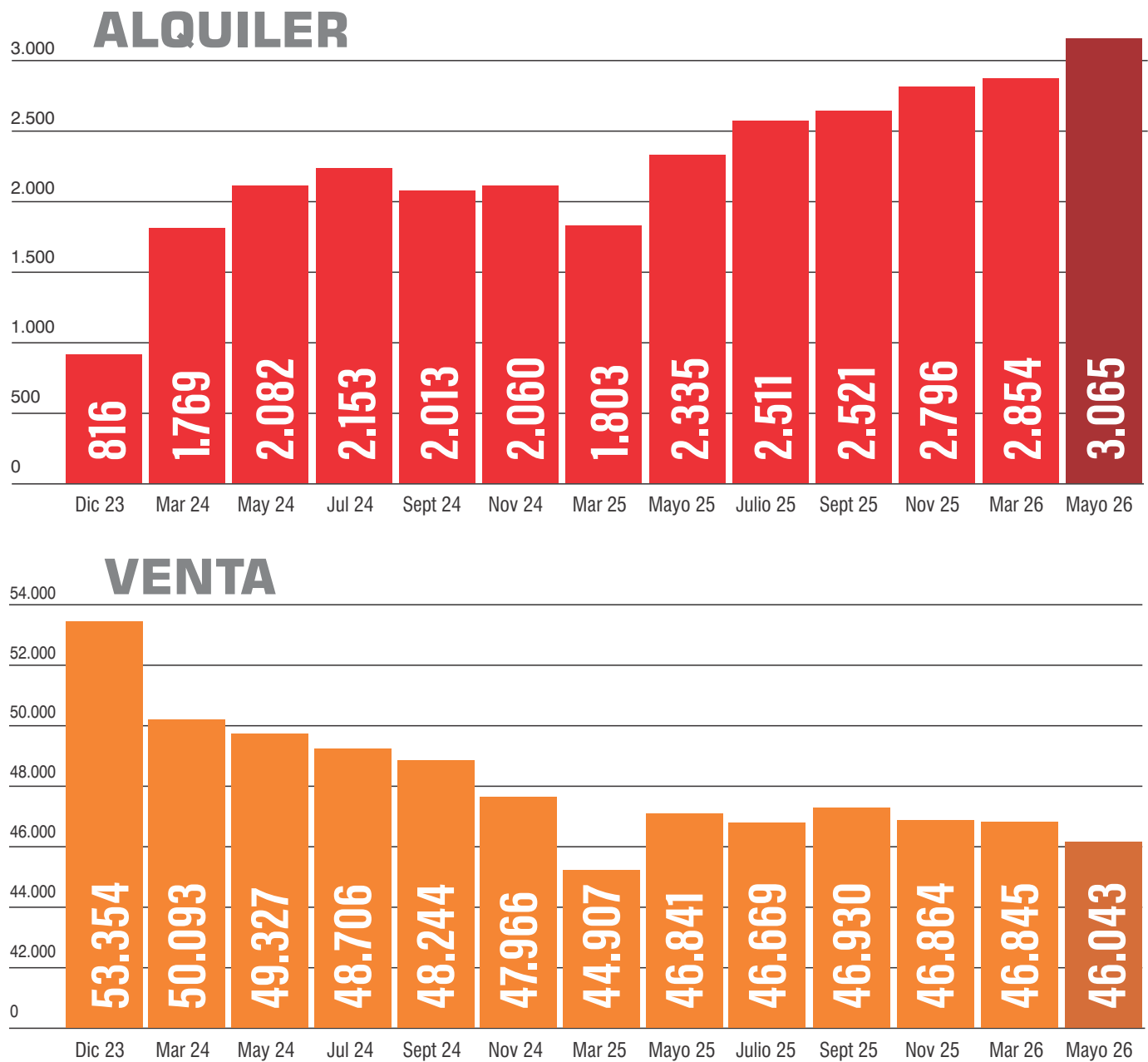


La disponibilidad de viviendas ofrecidas en alquiler permanente continúa en aumento, alcanzando en mayo de 2026 el valor más elevado de toda la serie analizada, con un aumento de 7,4% en relación a marzo de 2026 y de 31,3% en términos interanuales. Por su parte, la cantidad de viviendas ofrecidas a la venta registró una caída del 1,7% respecto de marzo de 2026, manteniendo la misma variación en términos interanuales (Gráfico 2).

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



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 85,4% de la oferta publicada de alquileres permanentes en la Región y el 84,5% de los inmuebles para la venta (Cuadro 1). Le siguen, con participaciones significativamente menores, las localidades de Funes, Roldán, Granadero Baigorria, San Lorenzo y Pueblo Esther. En cuanto a los alquileres temporarios, el 63,3% de la oferta se concentra en Rosario, mientras que aumenta la importancia relativa de Funes y Roldán, con participaciones de 13,6% y 10,2%, respectivamente.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



CUADRO 1 Distribución de inmuebles habitacionales según destino y por localidad. En cantidades y en %. Mayo 2026.

LOCALIDAD	ALQUILER PERMANENTE	%	ALQUILER TEMPORARIO	%	VENTA	%
Rosario	2.616	85,4%	93	63,3%	38.885	84,5%
Funes	111	3,6%	20	13,6%	1.915	4,2%
Roldán	88	2,9%	15	10,2%	1.044	2,3%
Granadero Baigorria	39	1,3%	0	0%	588	1,3%
San Lorenzo	43	1,4%	2	1,4%	379	0,8%
Pueblo Esther	24	0,8%	6	4,1%	297	0,6%
Resto de localidades	144	4,7%	11	7,5%	2.935	6,4%
TOTAL	3.065	100%	147	100%	46.043	100%

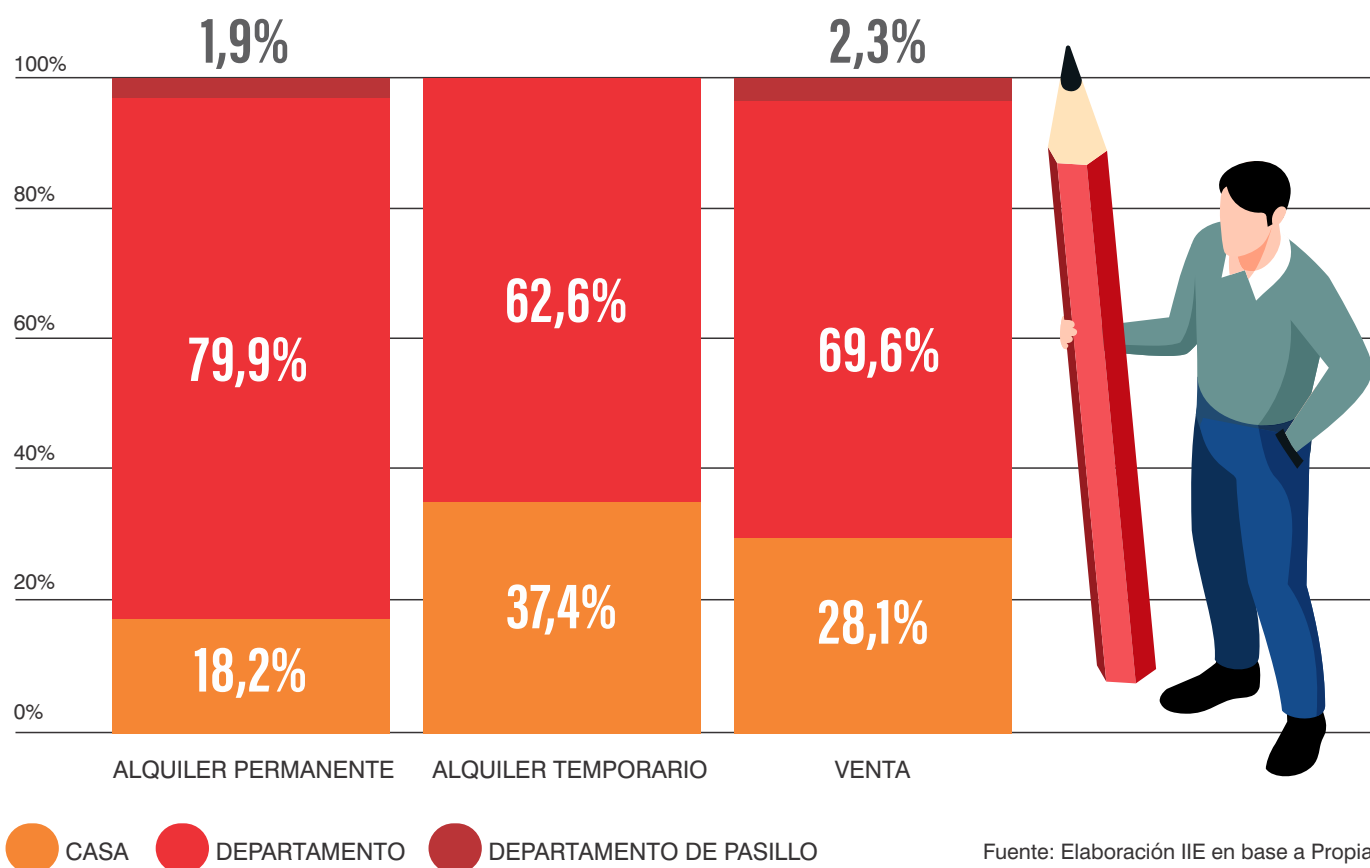
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

El análisis por tipo de vivienda evidencia un predominio de los departamentos en la oferta total de inmuebles de la región. Estos representan el 79,5% de alquileres permanentes y el 69,6% de las viviendas ofrecidas a la venta (Gráfico 3). Las casas explican el 18,2% de los alquileres permanentes y el 28,1% de las unidades a la venta, mientras los departamentos de pasillo tienen una participación marginal en ambos destinos. La composición de la oferta de alquileres temporales según tipo de vivienda tiene una morfología distinta, correspondiendo el 62,6% de los anuncios a departamentos y el 37,4% a casas.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026

GRÁFICO 3 Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) y Venta por tipo de propiedad. En %. Mayo 2026.

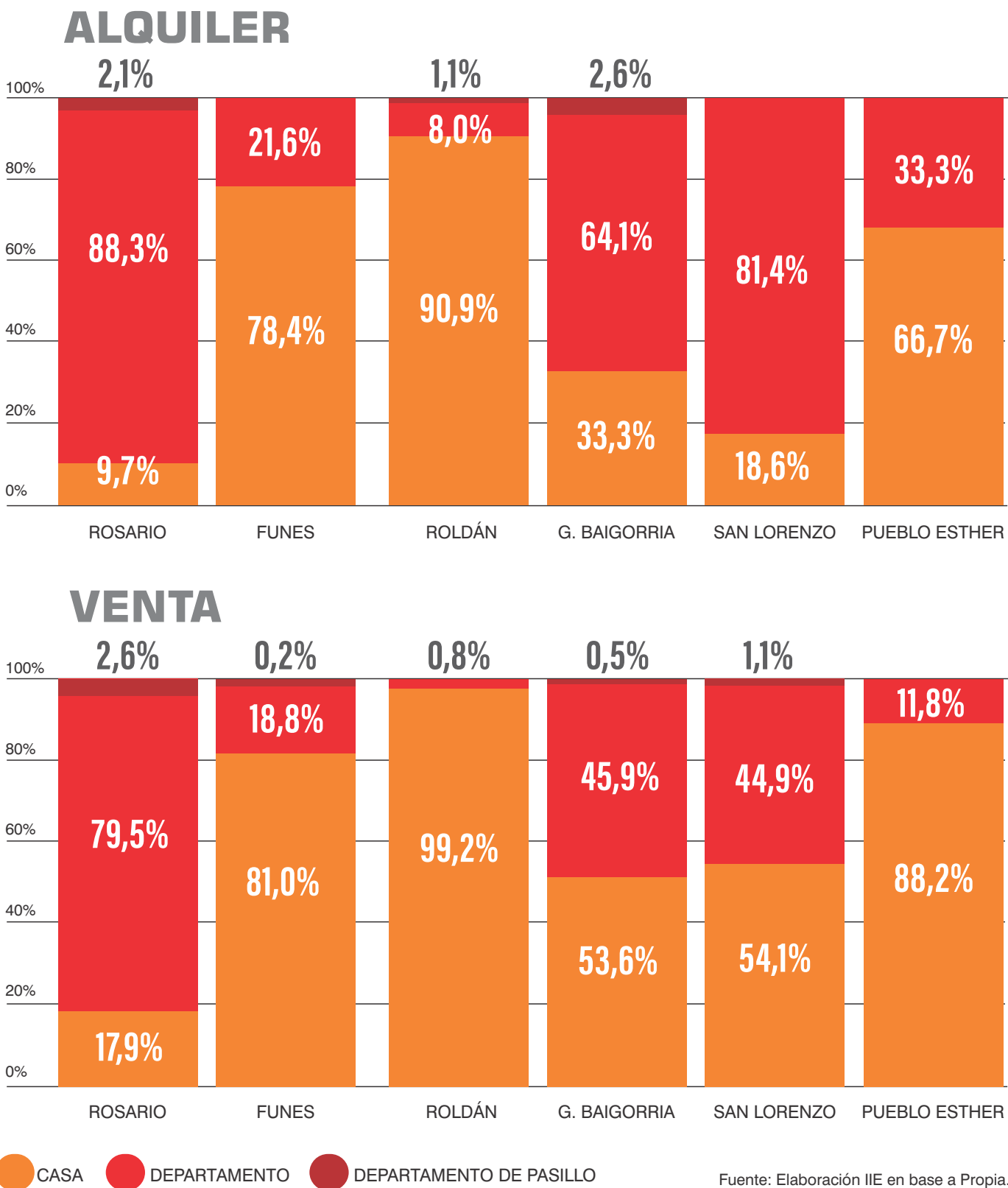


Como se observa en el Gráfico 4, la oferta de viviendas destinadas al alquiler permanente y a la venta en Rosario se concentra principalmente en departamentos, que representan el 88,3% y el 79,5% del total, respectivamente. Esta tendencia también se verifica en las localidades de San Lorenzo y Granadero Baigorria en relación con la oferta de departamentos en alquiler, con participaciones del 81,4% y 64,1%, respectivamente. Si bien estas proporciones disminuyen al considerar la oferta de departamentos en venta en San Lorenzo y Granadero Baigorria, continúan siendo superiores a las registradas en el resto de las localidades. No obstante, con excepción de Rosario, el patrón predominante se invierte y las casas constituyen el tipo de propiedad más ofertado.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



GRÁFICO 4 Disponibilidad de inmuebles según destino y tipo de vivienda por localidades seleccionadas. En %. Mayo 2026.

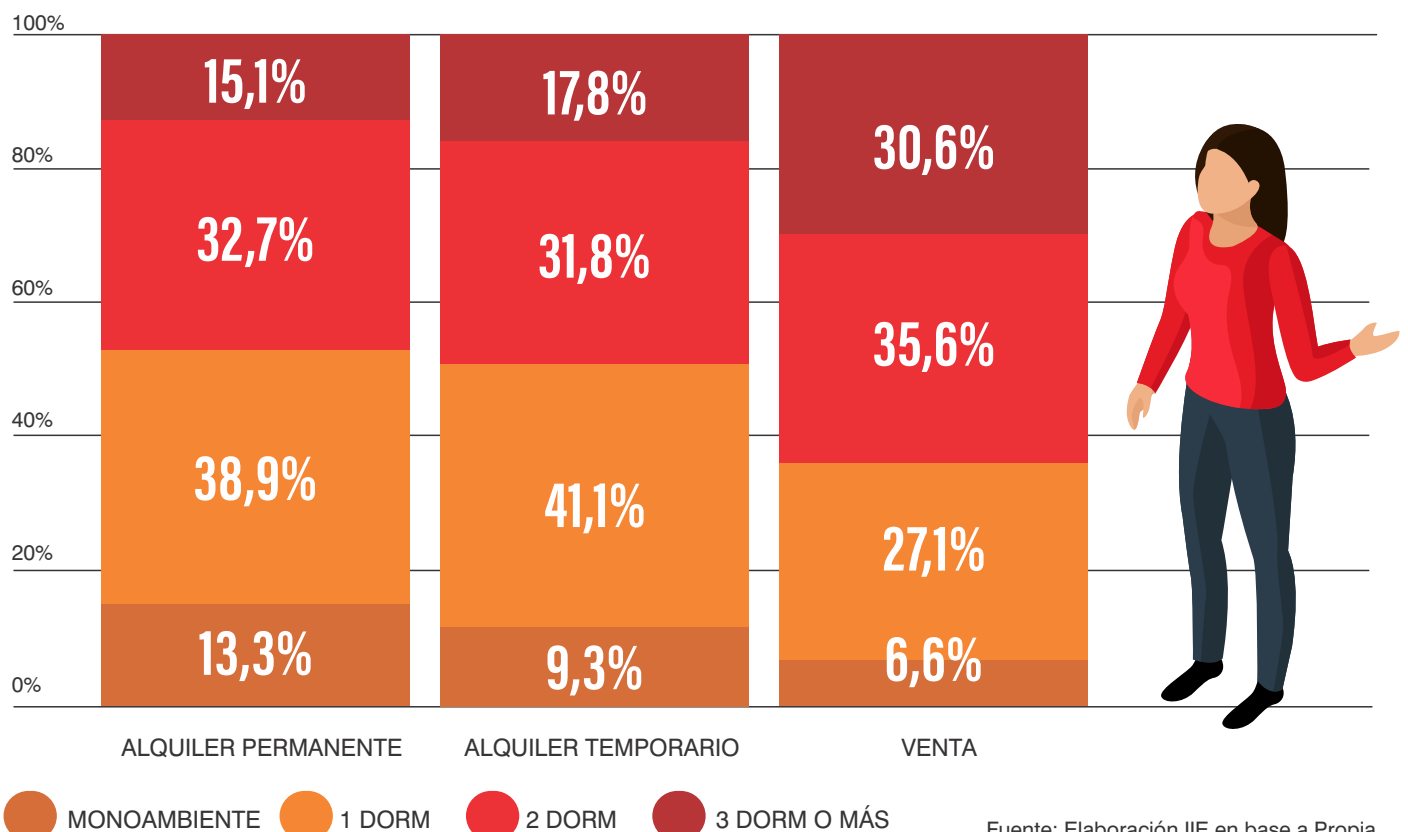


PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026

Desde la perspectiva del tamaño de las unidades, el 38,9% de las viviendas ofrecidas en alquiler permanente posee 1 dormitorio, le siguen las de 2 dormitorios con el 32,7%, las de 3 o más dormitorios con el 15,1%, y el 13,3% restante son monoambientes. Las viviendas ofrecidas a la venta, tienden a ser de mayor tamaño, con participaciones relativas de 6,6% monoambientes, 27,1% viviendas de un dormitorio, 35,6% de 2 dormitorios y 30,6% de 3 o más dormitorios. Por su parte, en las viviendas ofrecidas en alquiler temporal predominan las de un dormitorio (41,1%), seguidas por las de 2 dormitorios (31,8%) (Gráfico 5).



GRÁFICO 5 Distribución Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporal) o Venta según cantidad de dormitorios. En %, Mayo 2026.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026

OFERTA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE ROSARIO

En la presente sección se describe con un mayor grado de detalle la oferta habitacional en la ciudad de Rosario dado que representa el 84,4% del total ofrecido entre las localidades de la 2da circunscripción de Santa Fe, lo que significa 41.594 viviendas. Del total de viviendas ofrecidas en la ciudad, el 93,5% se destina a la venta, el 6,3% para alquiler permanente y el 0,2% restante al alquiler temporario (Gráfico 6).

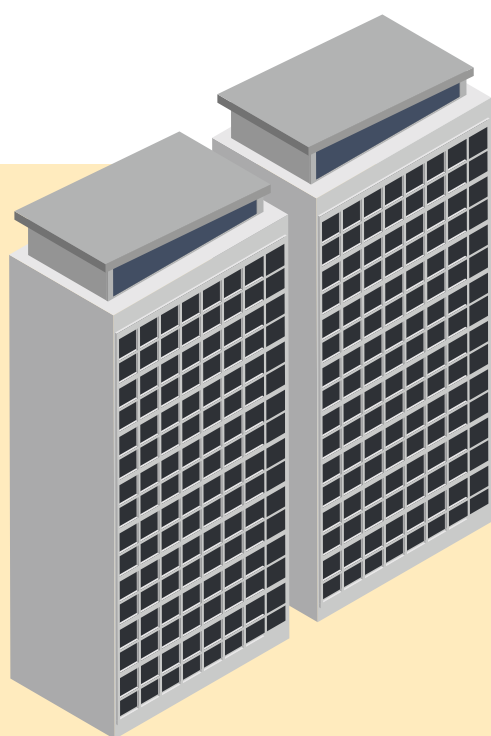
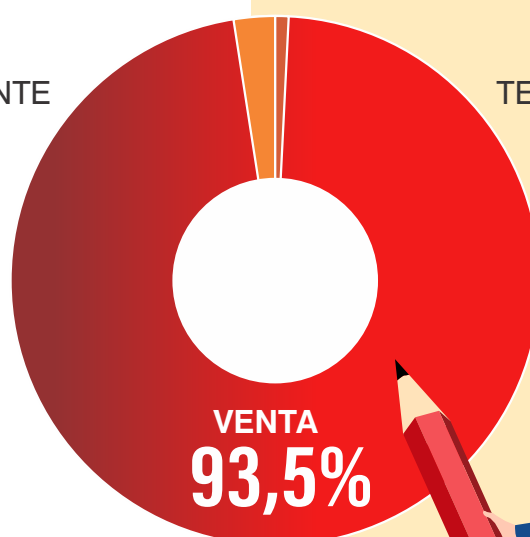
GRÁFICO 6

Distribución de las viviendas según destino (Ventas, Alquiler Permanente y Alquiler temporario) en la ciudad de Rosario. En %. Mayo 2026.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

ALQUILER
PERMANENTE
6,3%

ALQUILER
TEMPORARIO
0,2%



En relación con las viviendas ofrecidas en alquiler permanente en Rosario, el aumento registrado fue de 6,2% respecto a marzo de 2026, mientras que términos interanuales la suba alcanzó el 27%. Por su parte, la disponibilidad de viviendas ofrecidas a la venta retrocedió 1,8% en comparación con marzo de 2026 y un 3,5% en relación con igual período de 2025.

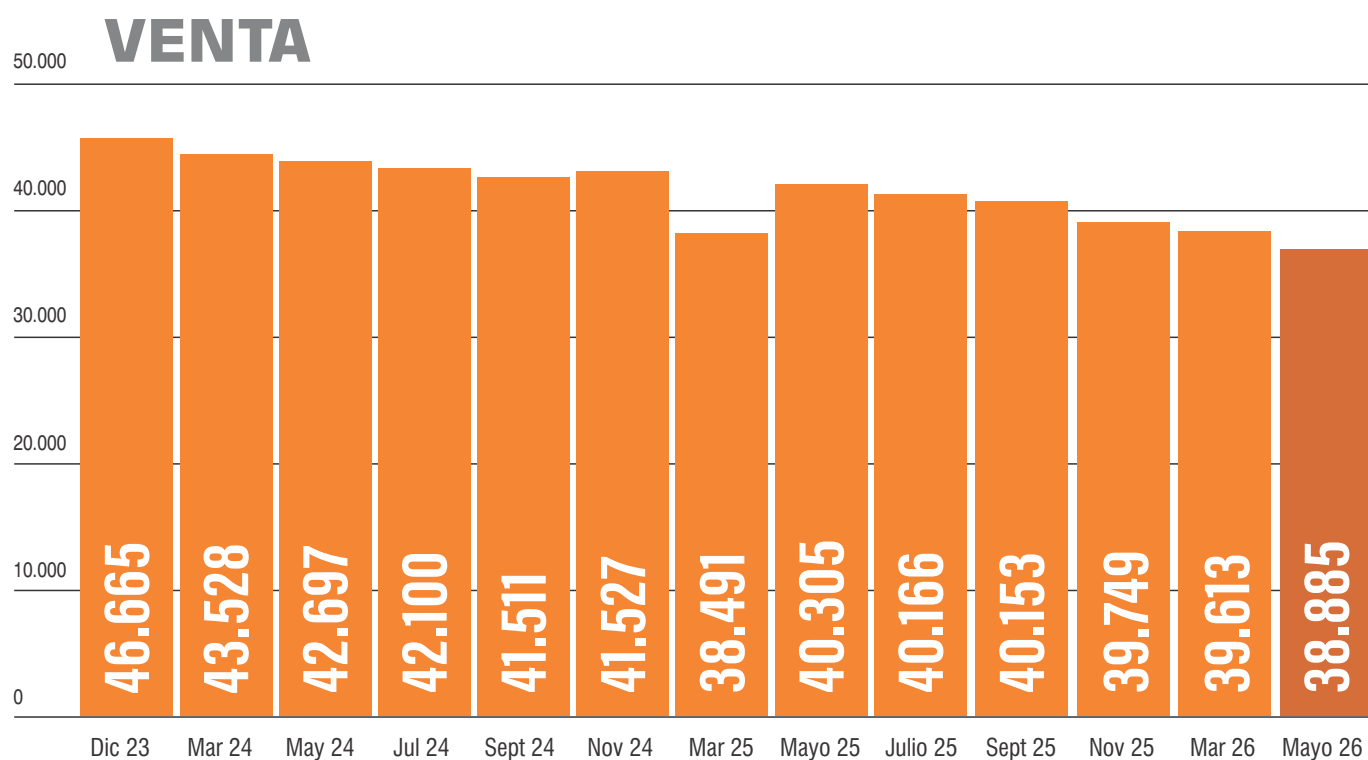
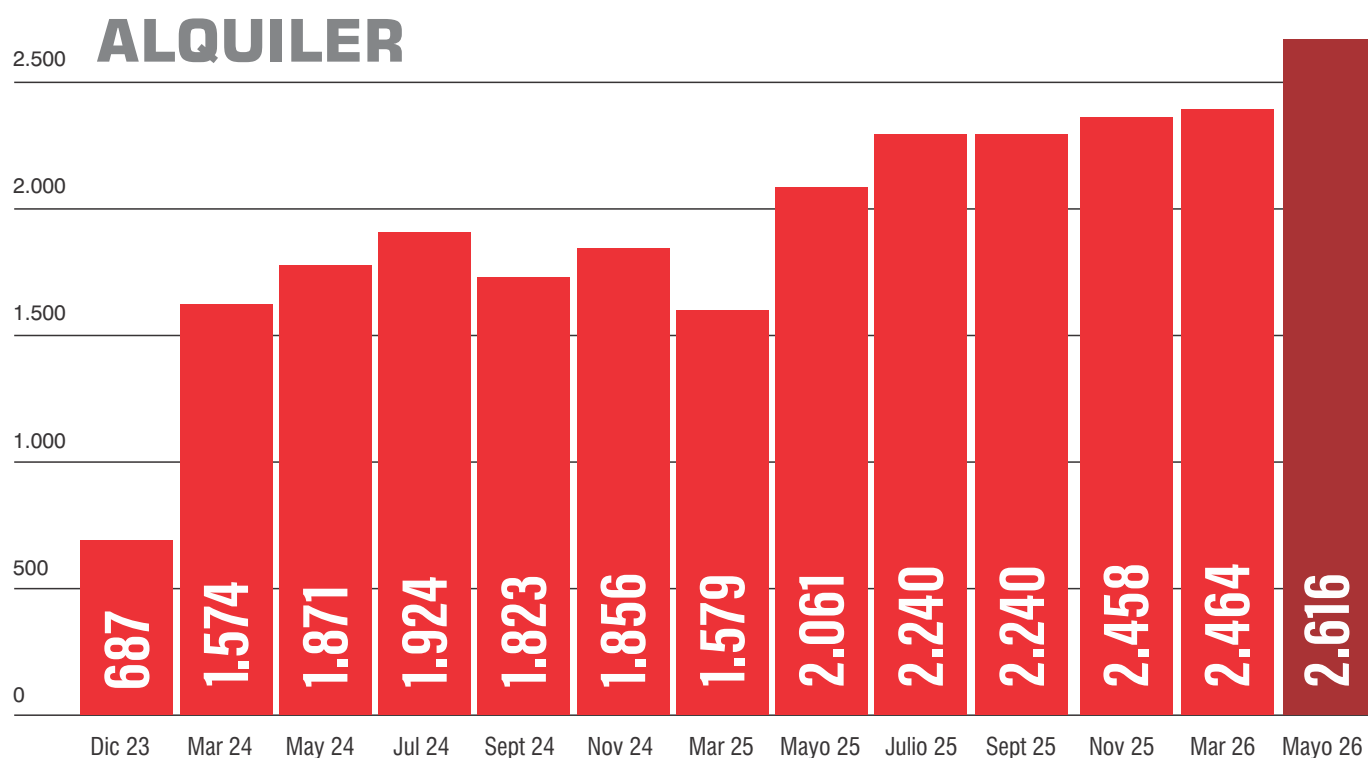


PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **MAYO 2026**



GRÁFICO 7

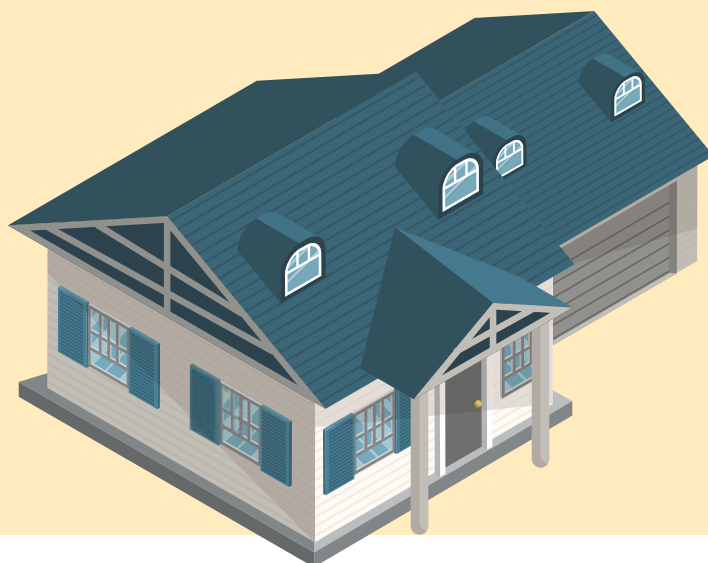
Evolución de la disponibilidad de viviendas en Alquiler permanente y Venta en Rosario.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026

En cuanto a la distribución por barrios, el Centro de la ciudad concentra la mayor disponibilidad de viviendas para alquiler y venta, representando el 34% y el 33,1%, respectivamente (Cuadro 2). Le siguen los barrios Nuestra Sra. de Lourdes, Martín y Alberto Olmedo (Pichincha), que también exhiben una participación significativa en ambos segmentos del mercado.



CUADRO 2 Distribución de inmuebles habitacionales para Alquiler permanente y Venta por barrio. En cantidades y %. Mayo 2026.

BARRIO	ALQUILER	%	VENTA	%	TOTAL	%
Centro	889	34,0%	12.880	33,1%	13.819	33,2%
Ntra. Sra. de Lourdes	226	8,6%	3.699	9,5%	3.935	9,5%
Martín	181	6,9%	3.120	8,0%	3.306	7,9%
Alberto Olmedo	202	7,7%	3.095	8,0%	3.302	7,9%
Barrio del Abasto	124	4,7%	2.292	5,9%	2.417	5,8%
República de la 6ta	157	6,0%	1.725	4,4%	1.883	4,5%
Fisherton	43	1,6%	1.454	3,7%	1.498	3,6%
Echesortu	120	4,6%	1.022	2,6%	1.144	2,8%
Resto	674	25,8%	9.598	24,7%	10.290	24,7%
TOTAL	2.616	100%	38.885	100%	41.594	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.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



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 88,3% y 79,5%, respectivamente (ver Gráfico 4, págs. anteriores). El resto de la oferta se corresponde, principalmente, a casas con proporciones de 9,7% para alquiler permanente y 17,9% para la venta. El peso de los departamentos de pasillos es muy bajo en el total ofrecido.

Al considerar la oferta total de viviendas en la ciudad según tipo y cantidad de habitaciones, se observa que el 29,6% se corresponde a departamentos de 1 dormitorio, seguido con el 26,5% por departamentos de dos dormitorios (Cuadro 3).

CUADRO 3 Disponibilidad de viviendas según cantidad de habitaciones y tipo. En %. Mayo 2026.

	CASA	DEPARTAMENTO	DPTO. DE PASILLO
Monoambiente	0%	8,1%	0%
1 dormitorio	0,7%	29,6%	0,5%
2 dormitorios	6,2%	26,5%	1,2%
3 dormitorios o más	10,8%	15,4%	0,9%



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

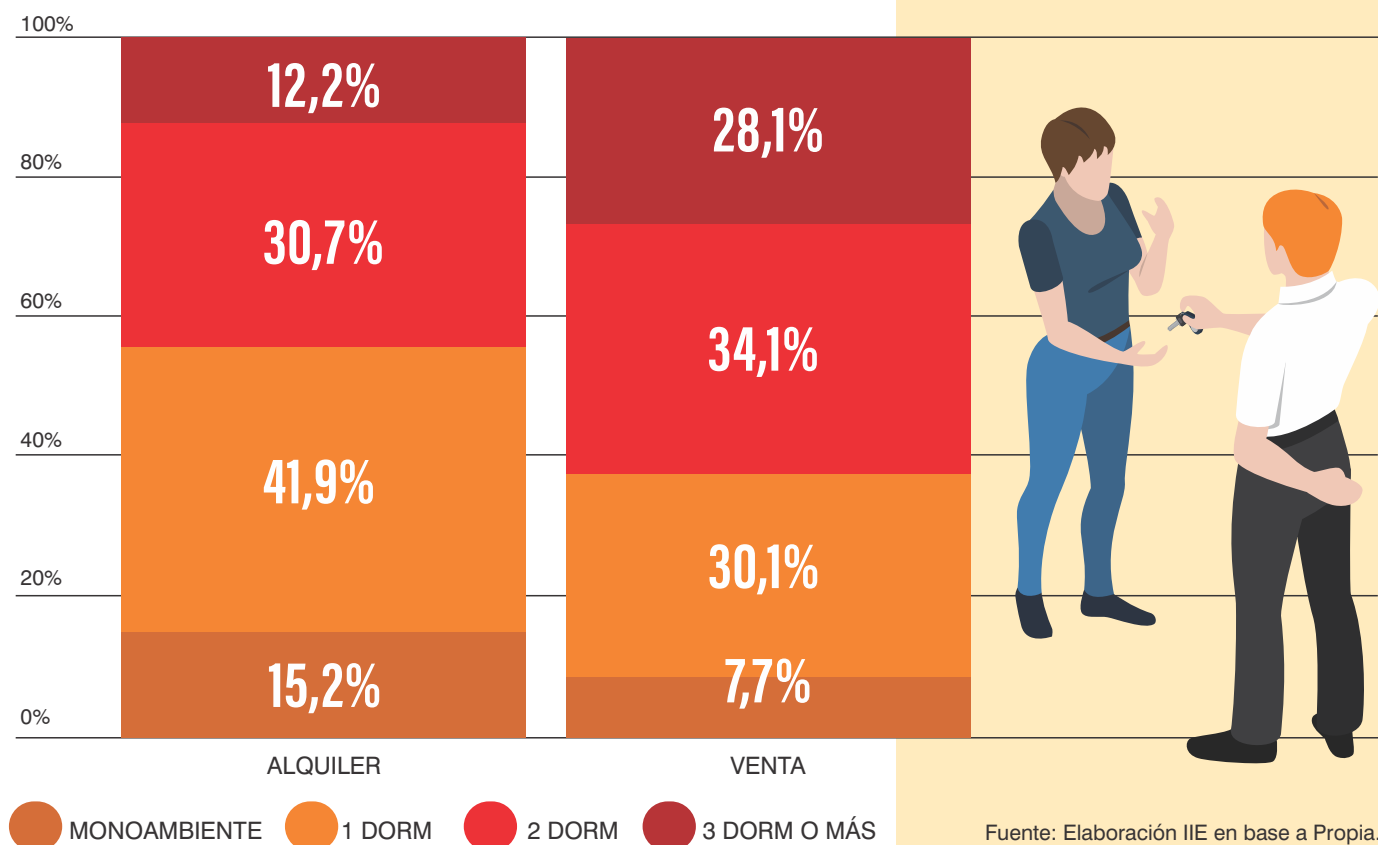
Teniendo en cuenta únicamente la cantidad de habitaciones, en alquileres permanentes prevalecen las unidades más pequeñas dado que el 57,1% de las mismas se corresponden con monoambientes y departamentos de un dormitorio, siendo estos últimos los predominantes (Gráfico 8). Le siguen en importancia, las viviendas de dos dormitorios con el 30,7% y las unidades de 3 dormitorios o más con el 12,2% restante. En el caso de las ventas, la participación de las viviendas de uno y dos dormitorios son similares: 30,1% y 34,1%, respectivamente. Seguidamente se encuentran las unidades de 3 dormitorios y más, con el 28,1% del total ofrecido para la venta en la ciudad de Rosario. Los monoambientes destinados a la venta significan el 7,7% de la disponibilidad total.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026

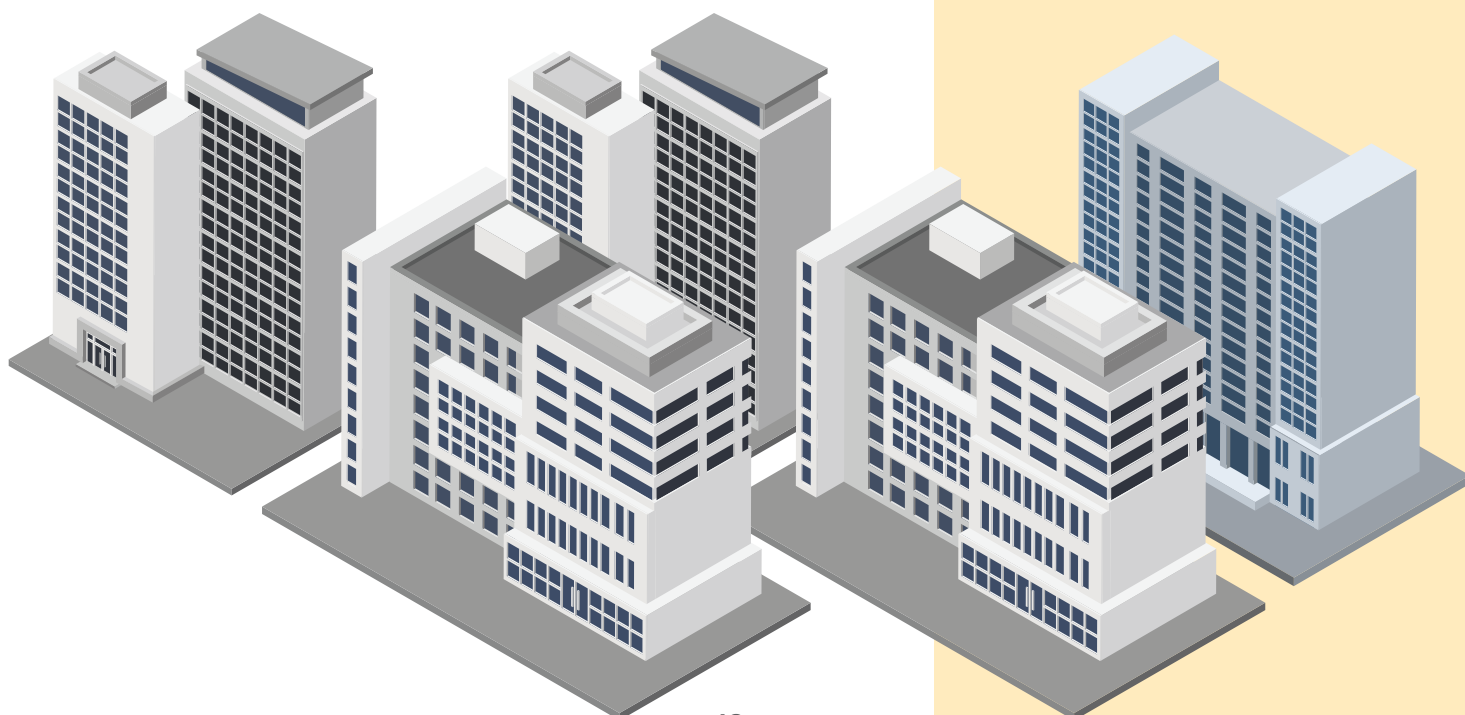


GRÁFICO 8

Distribución de las Viviendas ofrecidas en Alquiler permanente y Venta según cantidad de dormitorios en la ciudad de Rosario. En %. Mayo 2026.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



VIVIENDAS EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE ROSARIO: VALORES OFERTADOS

En mayo de 2026, el valor promedio de alquiler para un monoambiente en la ciudad de Rosario ascendió a 350.000 pesos. En los barrios Martín y República de la Sexta, los valores ofertados coinciden con la media de la ciudad, en Alberto Olmedo (Pichincha), Centro y Nuestra Sra. de Lourdes los precios se encuentran por encima, mientras que en el resto de los barrios analizados se ubican por debajo (Cuadro 4).

Para los departamentos de un dormitorio, el valor promedio ofertado alcanza los 450.000 pesos. Este guarismo coincide con la mayoría de los barrios analizados, excepto en Alberto Olmedo, Martín y Nuestra Sra de Lourdes cuyos valores superan dicha media y República de la Sexta, donde el valor es inferior al promedio de la ciudad (\$420.000).

En el caso de los departamentos de dos dormitorios, el alquiler promedio en Rosario alcanza los 650.000 pesos. Este valor coincide con los ofertados en el Barrio Abasto y Centro, mientras que, en Alberto Olmedo, Echesortu, Martín y Nuestra Sra de Lourdes exhiben precios por encima de la media y en República de la 6ta por debajo de la misma.

CUADRO 4 Valor promedio alquiler de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Mayo 2026. En pesos.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	400.000	489.000	690.000
Barrio del Abasto	340.000	450.000	650.000
Centro	390.000	450.000	650.000
Echesortu	340.000	450.000	690.000
Martín	350.000	475.000	680.000
Ntra. Sra. de Lourdes	370.000	500.000	700.000
República de la 6ta	350.000	420.000	600.000
PROMEDIO	350.000	450.000	650.000

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

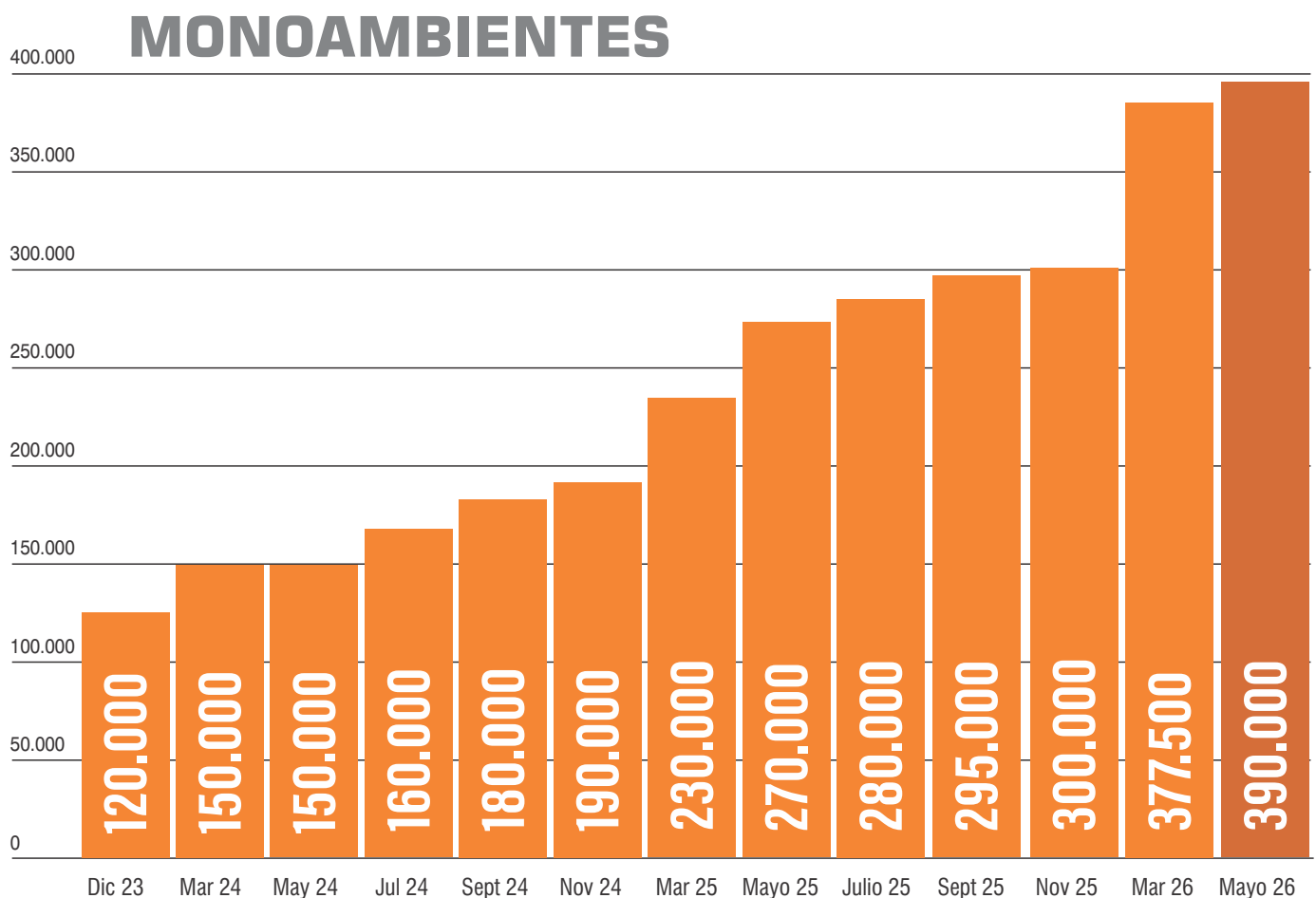
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



El Gráfico 9 muestra la evolución de los valores ofertados de alquileres en el Centro de la ciudad. En mayo de 2026, los departamentos monoambientes y de dos dormitorios registraron una suba muy similar respecto de marzo: 3,3% y 3,2%, respectivamente. Por su parte, los departamentos de un dormitorio no registraron aumentos respecto de marzo de 2026. En términos interanuales, la suba de los valores fue de 44,4% para los monoambientes, 28,6% para los de 1 dormitorio y de 30% para los de dos dormitorios.



GRÁFICO 9.1 Evolución del valor promedio ofertado de alquileres de departamentos en el Centro de la ciudad según cantidad de dormitorios. En Pesos.



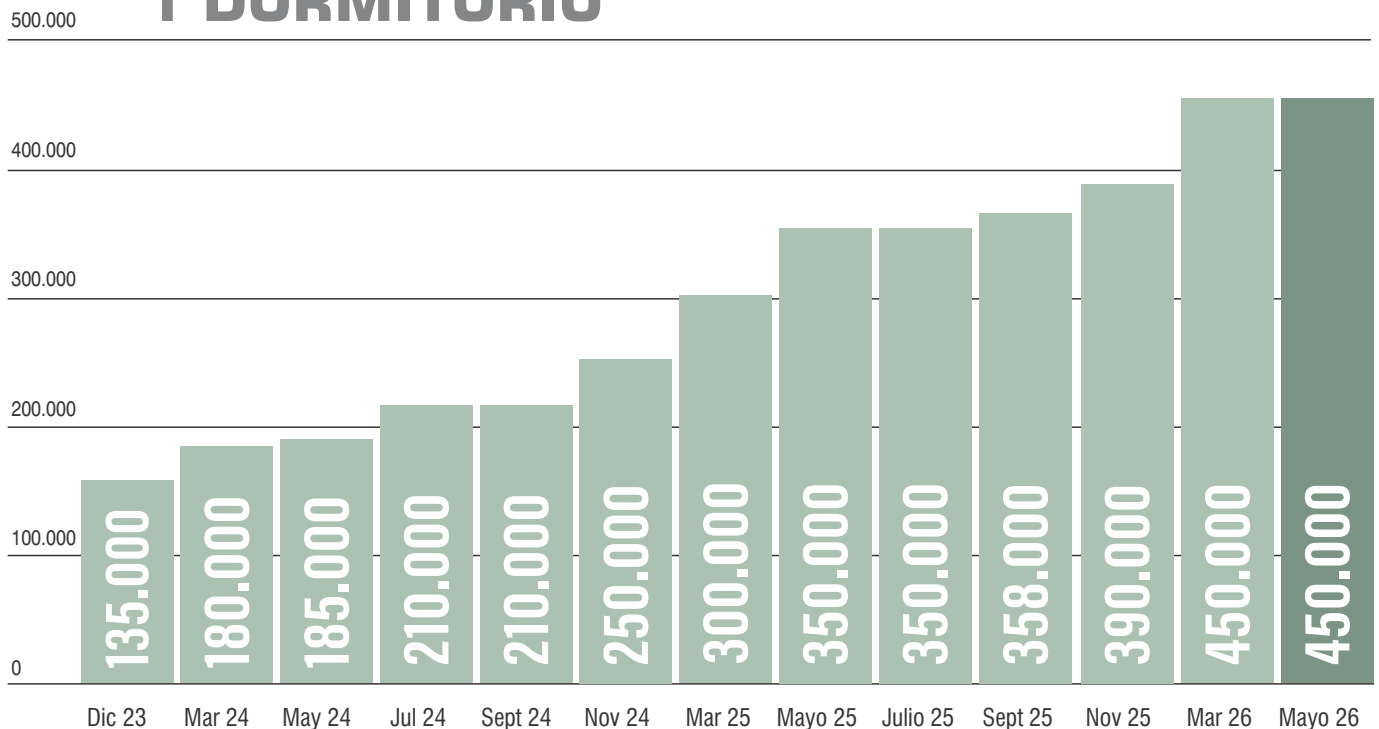
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **MAYO 2026**



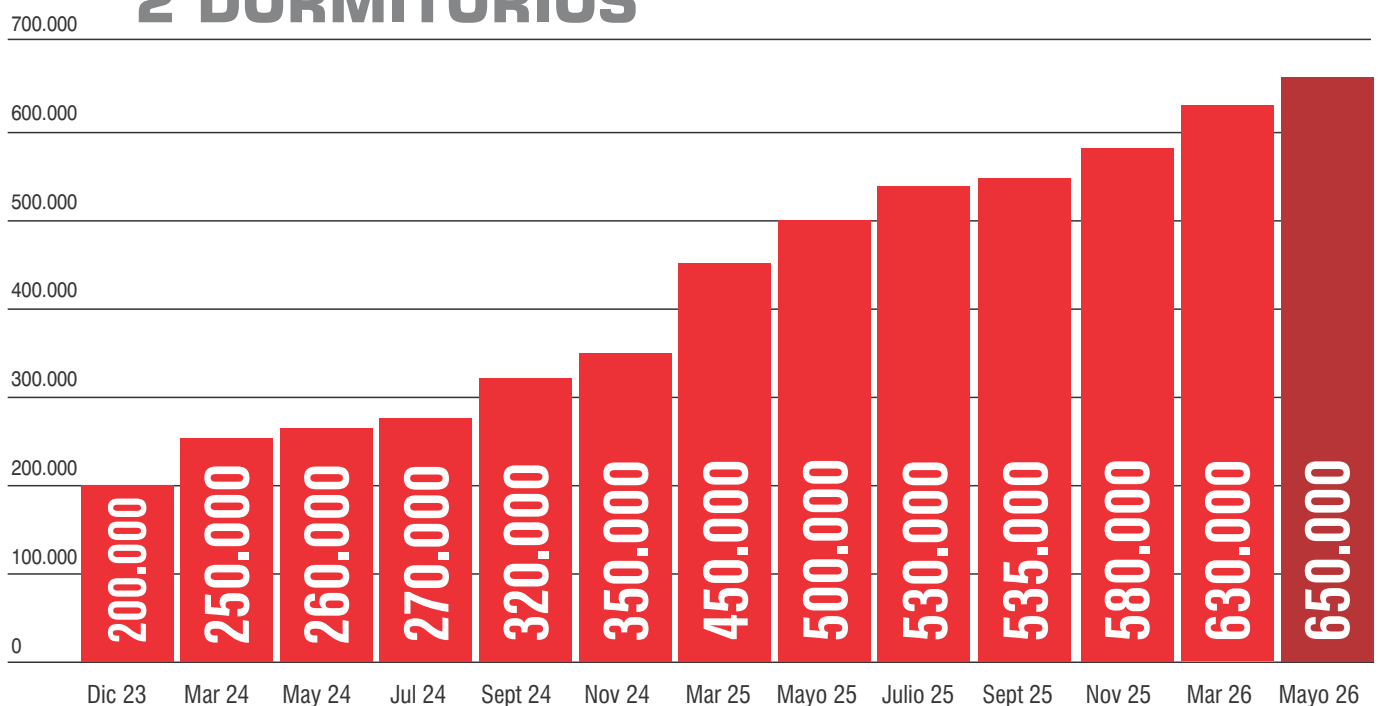
GRÁFICO 9.2

Evolución del valor promedio ofertado de alquileres de departamentos en el Centro de la ciudad según cantidad de dormitorios. En Pesos. (continuación)

1 DORMITORIO



2 DORMITORIOS



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



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

En mayo de 2026, el valor promedio en la ciudad en departamentos monoambientes se ubicó en 57.600 dólares. Por encima, se encuentran los ofrecidos en los barrios Alberto Olmedo (Pichincha), Centro, Martín y Nuestra Sra. de Lourdes, mientras que en Barrio del Abasto, Echesortu y República de la 6ta están por debajo de dicho valor (Cuadro 5).

En relación con los departamentos de un dormitorio, el valor promedio para la ciudad es de 87.000 dólares. Por encima de dicho guarismo, se encuentran los departamentos localizados en los barrios de Alberto Olmedo (Pichincha), Barrio del Abasto, Centro y Nuestra Sra. de Lourdes, mientras que en el resto el valor está por debajo.

En cuanto a departamentos de dos dormitorios, la media de la ciudad está en torno a los 157 mil dólares, encontrándose valores por encima en Alberto Olmedo (Pichincha) y Centro, el resto presenta valores inferiores al promedio de la ciudad.

CUADRO 5 Valor promedio ofertado de ventas de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Mayo 2026. En dólares.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	68.445	95.000	196.000
Barrio del Abasto	53.000	92.400	155.000
Centro	62.040	91.000	170.000
Echesortu	50.000	69.476	118.000
Martín	64.000	78.000	153.153
Ntra. Sra. de Lourdes	63.000	92.593	155.000
República de la 6ta	49.000	74.100	109.500
PROMEDIO	57.600	87.000	156.900

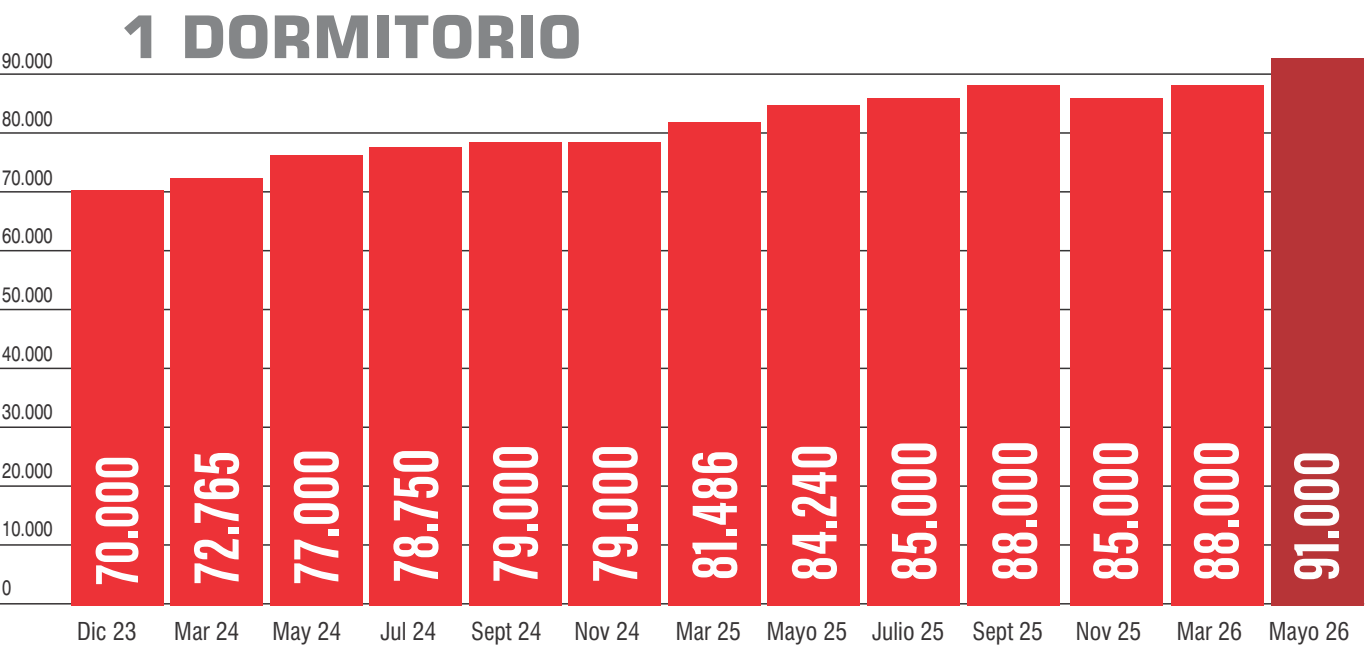
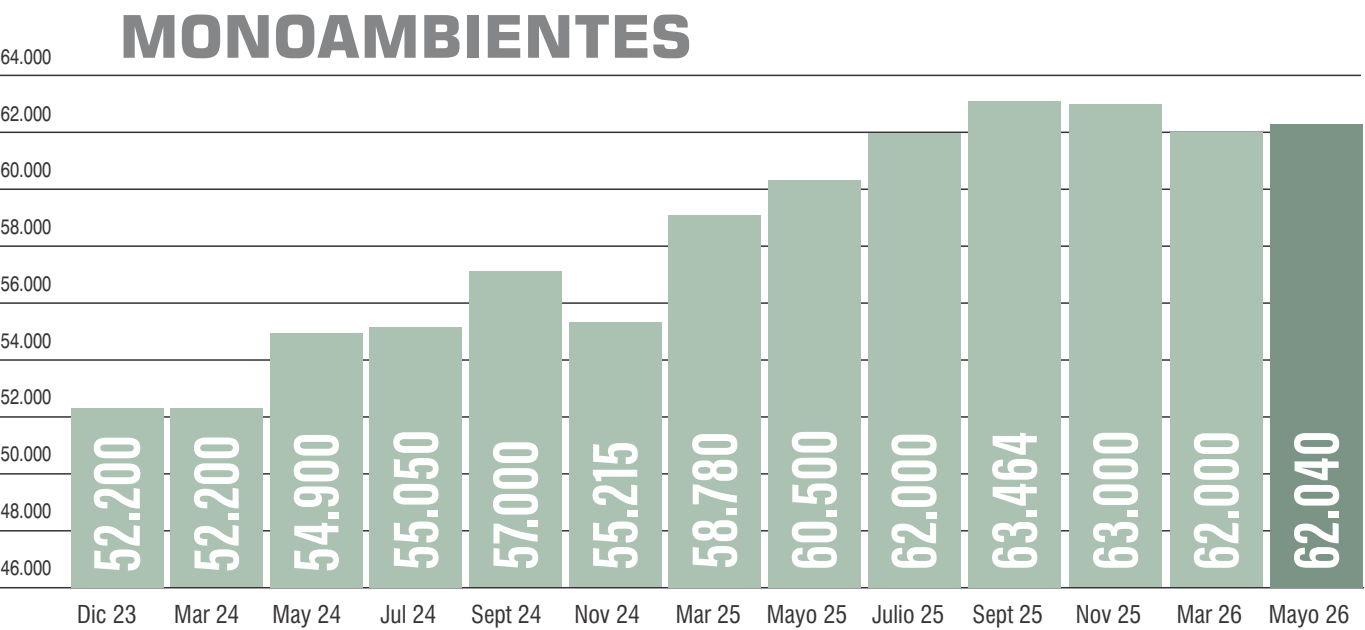
Nota: Promedio aquí se refiere al valor de la mediana de los valores anunciados, de aquellas publicaciones que estaban expresadas únicamente en dólares estadounidenses. Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



El gráfico 10 muestra la evolución de los valores medios ofertados en dólares para las unidades ubicadas en el Centro de la ciudad. El valor medio de monoambientes en mayo se mantuvo prácticamente sin variaciones respecto de marzo de 2026, mientras que los precios promedios de los de un dormitorio y dos dormitorios subieron un 3,4% y 3,3%, respectivamente. En términos interanuales, los tres tipos de unidades analizadas registraron incrementos en dólares: 2,5% los monoambientes, 8% los departamentos de un dormitorio y 7,8% los de dos dormitorios.

GRÁFICO 10.1 Evolución del valor promedio ofertado de ventas de departamentos en el Centro de la ciudad de Rosario según cantidad de dormitorios. En dólares.

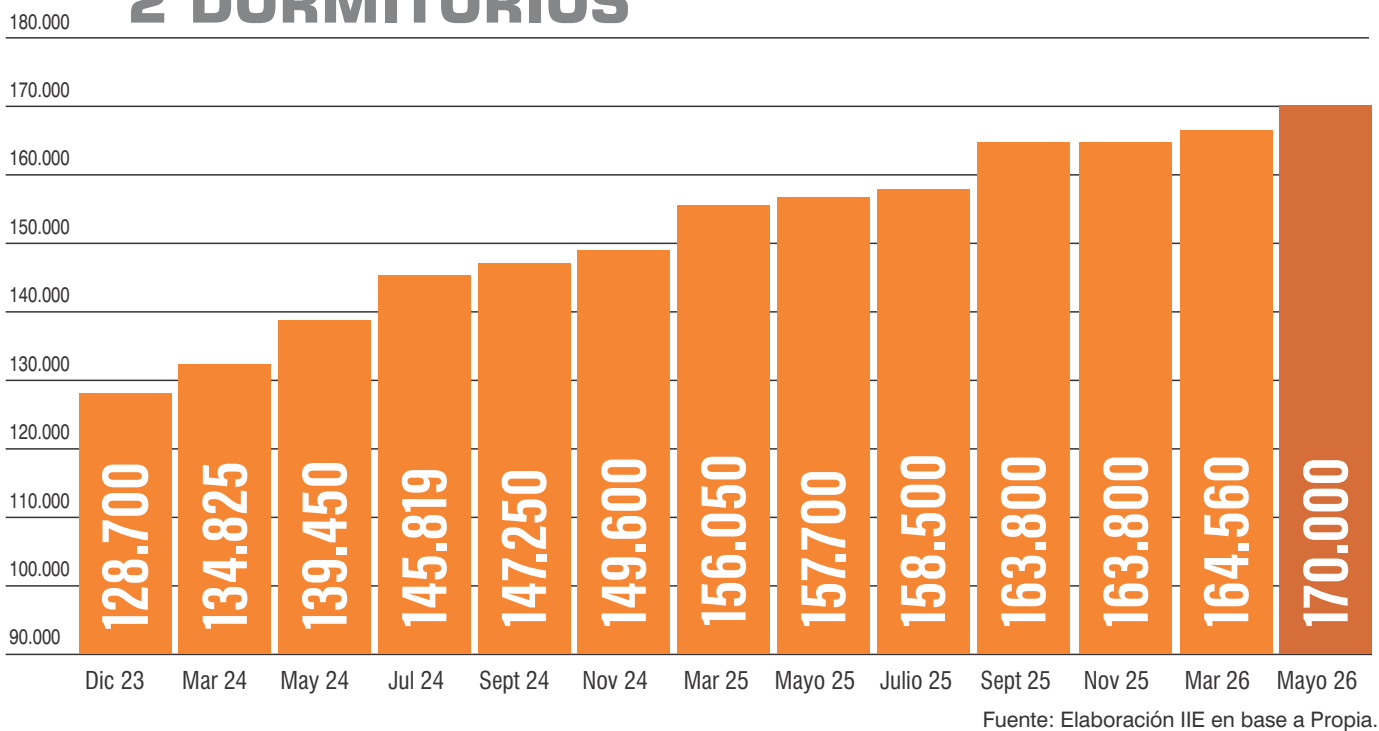


PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



GRÁFICO 10.2 Evolución del valor promedio ofertado de ventas de departamentos en el Centro de la ciudad de Rosario según cantidad de dormitorios. En dólares. (continuación)

2 DORMITORIOS



Además, se estimó el valor del metro cuadrado (2) en los barrios de mayor proporción de unidades ofertadas, considerando departamentos monoambientes, de uno y de dos dormitorios (Cuadro 6). Los valores más elevados en los monoambientes se registran en barrio Alberto Olmedo y Martín, cuyos guarismos rondan los 1.831 u\$s/m²; en los departamentos de un dormitorio, en el Centro, con un valor de 1.900 u\$s/m², mientras que en las unidades de dos dormitorios el mayor valor se observa en Alberto Olmedo, donde rondan los 2.152,50 u\$s/m².



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

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



CUADRO 6

Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según cantidad de dormitorios. Mayo 2026. En dólares.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	1.831,56	1.843,89	2.152,50
Barrio del Abasto	1.582,28	1.760,00	1.900,00
Centro	1.785,71	1.900,00	1.980,00
Echesortu	1.488,69	1.531,44	1.478,56
Martin	1.831,51	1.702,13	1.883,33
Ntra. Sra. de Lourdes	1.724,05	1.826,92	1.896,63
República de la 6ta	1.478,92	1.506,85	1.526,49
PROMEDIO	1.669,05	1.750,00	1.867,17

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



El Gráfico 11 muestra la evolución de los valores medios del metro cuadrado (2) de departamentos monoambientes, de uno y dos dormitorios correspondientes al Centro de la ciudad de Rosario. En los monoambientes, se registra una caída de 2,5% en el valor del metro cuadrado en dólares respecto de marzo de 2026, mientras que en los departamentos de uno y de dos dormitorios se observan subas de 7% y 6,9%, respectivamente. En términos interanuales, el valor del metro cuadrado en dólares aumentó 0,8% en los monoambientes, 2,7% en los departamentos de un dormitorio y 7% en las unidades de dos dormitorios.

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

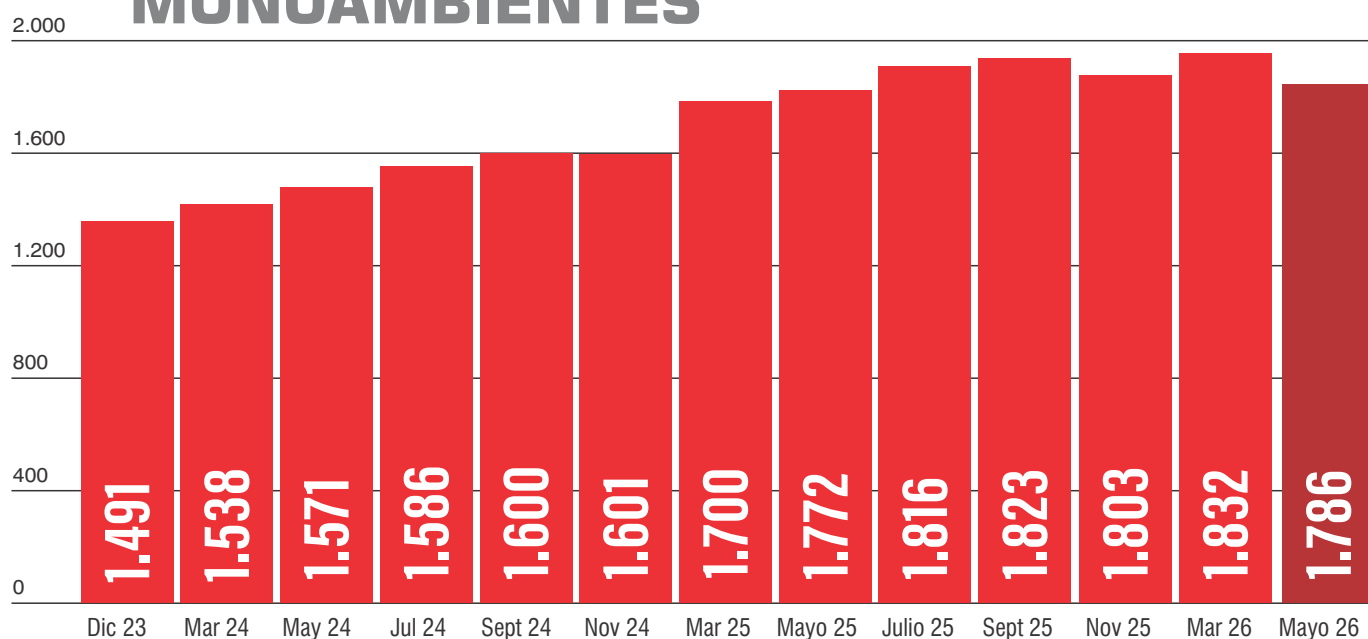
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **MAYO 2026**



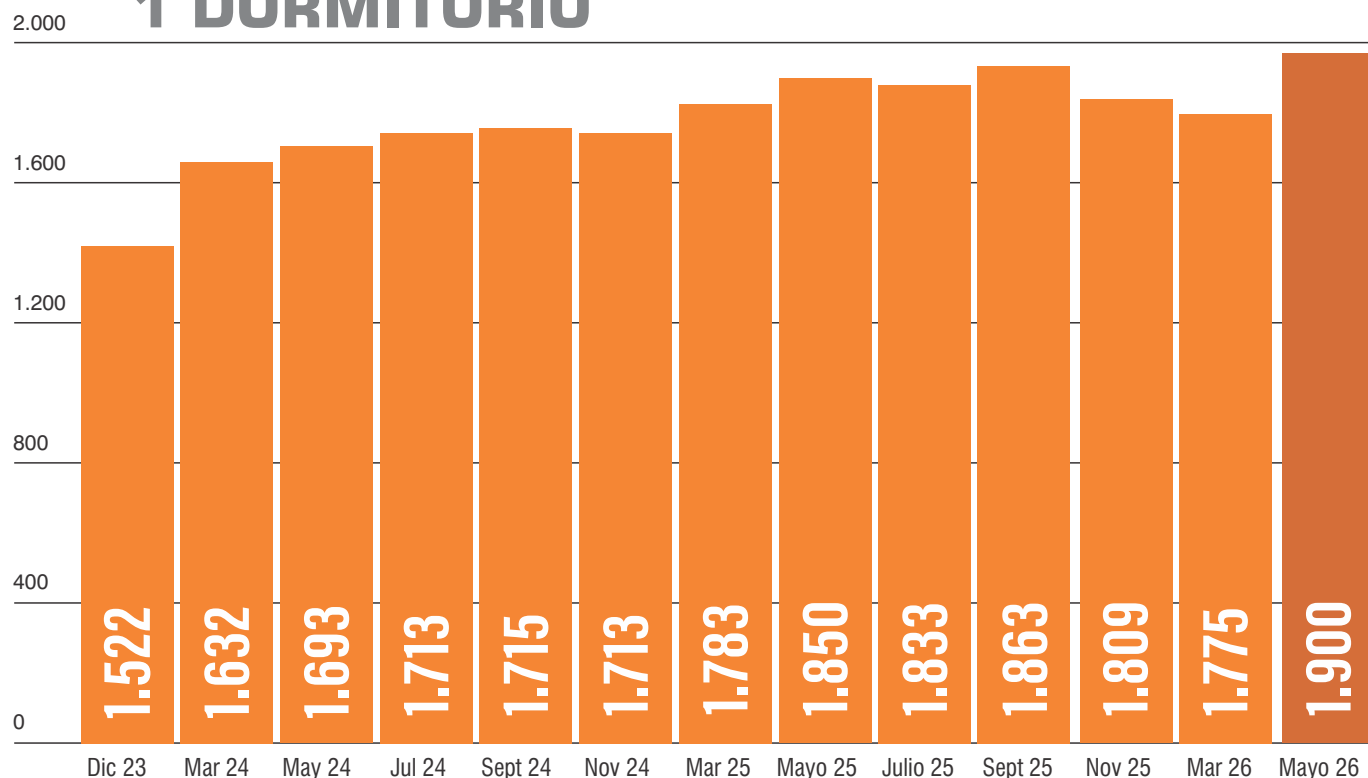
GRÁFICO 11.1

Evolución del valor promedio del metro cuadrado ofertado de ventas de departamentos en el Centro de la ciudad de Rosario, según cantidad de dormitorios. En dólares.

MONOAMBIENTES



1 DORMITORIO



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

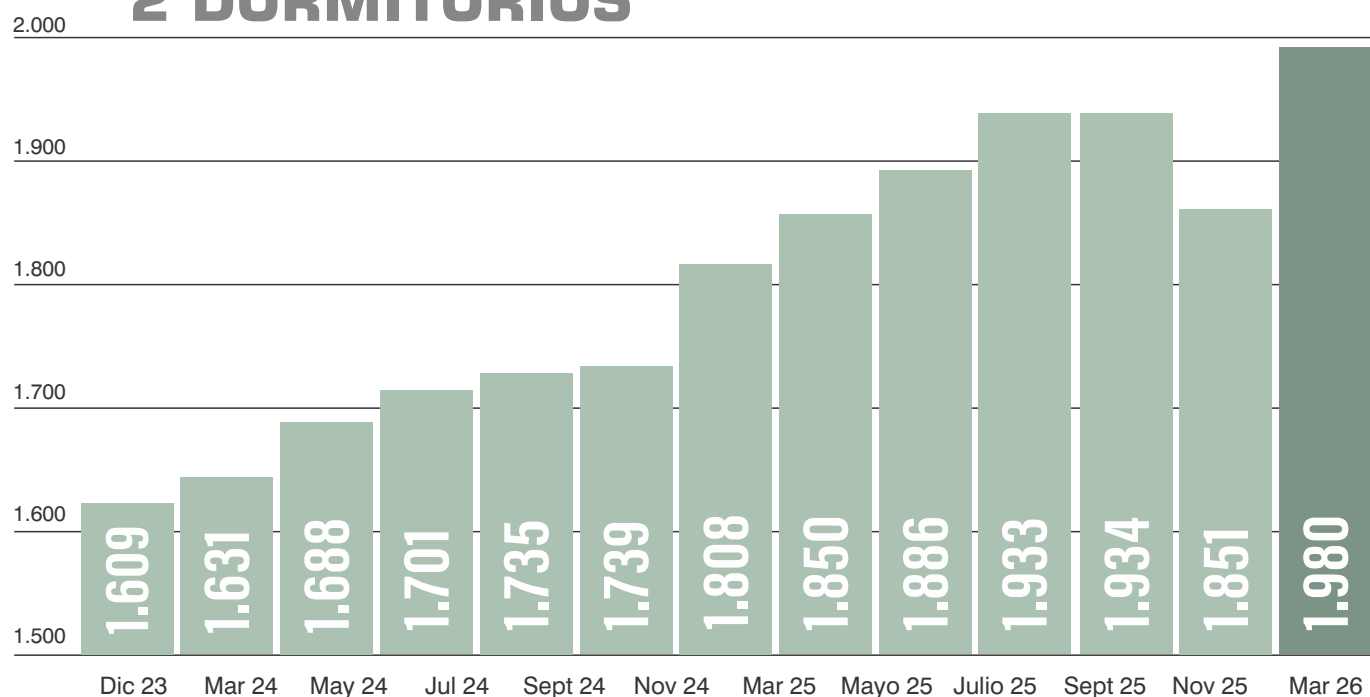
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



GRÁFICO 11.2

Evolución del valor promedio del metro cuadrado ofertado de ventas de departamentos en el Centro de la ciudad de Rosario, según cantidad de dormitorios. En dólares. (cont.)

2 DORMITORIOS



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



Los datos recién analizados sólo consideran el número de habitaciones, aunque en los valores ofertados de viviendas influyen varias variables, tales como la superficie, la antigüedad del inmueble, si poseen amenidades, entre otras. A continuación, se analiza la diferencia en el valor ofertado distinguiendo si la vivienda es a estrenar o no.

En el caso de los monoambientes, el 68,1% de los departamentos ofertados en la ciudad corresponde a inmuebles a estrenar. Además, el valor promedio de éstos supera en más de 15 mil dólares a los usados (Cuadro 7). En barrio Martín, el 83,7% de los departamentos monoambientes ofertados son a estrenar, registrándose una diferencia de 17 mil dólares entre el valor de las unidades nuevas (USD 65.000) y las usadas (USD 48.000). La mayor brecha de precios se observa en Alberto Olmedo (Pichincha) donde el valor promedio de las unidades usadas alcanza los USD 50.000 y el de las unidades a estrenar asciende a USD 76.622, lo que implica una diferencia de 26.600 dólares.

CUADRO 7 Valor promedio ofertado y participación relativa de departamentos monoambientes para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según antigüedad. Mayo de 2026. En dólares y porcentajes.

BARRIO	A ESTRENAR		NO A ESTRENAR	
	VALOR	PROP. (% CANT)	VALOR	PROP. (% CANT)
Alberto Olmedo	76.622	71,3%	50.000	28,8%
Barrio del Abasto	62.604	70,5%	48.000	29,5%
Centro	68.000	66,6%	54.000	33,4%
Echesortu	60.000	65,0%	45.000	35,0%
Martín	65.000	83,7%	48.000	16,3%
Ntra. Sra. de Lourdes	67.300	66,4%	54.000	33,6%
República de la 6ta	53.000	62,5%	41.956	37,5%
PROMEDIO	63.250	68,1%	48.000	31,9%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026

A igual que en monoambientes, la mayor proporción de los departamentos ofertados de un dormitorio son a estrenar (74,2%). En el promedio de la ciudad, estas propiedades registran un valor promedio de USD 92.430, mientras que las unidades usadas alcanzan los USD 67.750, lo que supone una diferencia cercana a los USD 24.700 (Cuadro 8). Entre los barrios analizados, Barrio del Abasto, Centro y Alberto Olmedo presentan la mayor proporción de departamentos a estrenar, mientras que Echesortu exhibe la menor participación de unidades nuevas (57,9%). En términos de precios, Alberto Olmedo registra el valor promedio más elevado para las unidades a estrenar (USD 99.000), mientras que la mayor diferencia entre departamentos a estrenar y usados se observa en dicho barrio y en el Centro, donde la brecha supera los USD 26.000.



CUADRO 8 Valor promedio ofertado y participación relativa de departamentos de un dormitorio para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según antigüedad. Mayo de 2026. En dólares y porcentajes.

BARRIO	A ESTRENAR		NO A ESTRENAR	
	VALOR	PROP. (% CANT)	VALOR	PROP. (% CANT)
Alberto Olmedo	99.000	78,3%	72.000	21,7%
Barrio del Abasto	95.000	79,3%	72.000	20,7%
Centro	95.000	78,5%	69.000	21,5%
Echesortu	82.000	57,9%	60.000	42,1%
Martin	82.800	75,6%	69.250	24,4%
Ntra. Sra. de Lourdes	95.000	75,2%	75.404	24,8%
República de la 6ta	80.000	66,2%	55.000	33,8%
PROMEDIO	92.430	74,2%	67.750	25,8%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



En los departamentos de dos dormitorios se observa también un claro predominio de las unidades a estrenar, que representan el 71,5% de la oferta. En promedio, estas propiedades registran un valor de USD 171.113, mientras que las unidades usadas alcanzan los USD 89.500, lo que implica una diferencia superior a los USD 81.000 (Cuadro 9).

La participación de departamentos a estrenar supera el 70% en la mayoría de los barrios analizados, destacándose Barrio del Abasto, Alberto Olmedo y Nuestra Señora de Lourdes. En contraste, República de la Sexta constituye la única excepción, donde predominan las unidades usadas (53,7%).

En términos de precios, Alberto Olmedo presenta el mayor valor promedio para las unidades a estrenar (USD 200.000). Las mayores diferencias entre departamentos a estrenar y usados, se observan en Alberto Olmedo y el Centro, donde las unidades a estrenar superan en aproximadamente USD 75.000 y USD 90.000, respectivamente, el valor de las usadas. En Echesortu se exhibe la menor brecha entre departamentos a estrenar y no a estrenar, con una diferencia cercana a los USD 16.400.

CUADRO 9 Valor promedio ofertado y participación relativa de departamentos de dos dormitorios para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según antigüedad. Mayo de 2026. En dólares y porcentajes.

BARRIO	A ESTRENAR		NO A ESTRENAR	
	VALOR	PROP. (% CANT)	VALOR	PROP. (% CANT)
Alberto Olmedo	200.000	79,5%	125.000	20,5%
Barrio del Abasto	168.950	81,5%	95.000	18,5%
Centro	185.000	72,0%	95.000	28,0%
Echesortu	118.936	53,8%	102.500	46,2%
Martin	160.000	73,2%	98.000	26,8%
Ntra. Sra. de Lourdes	160.000	77,0%	112.300	23,0%
República de la 6ta	130.560	46,3%	78.000	53,7%
PROMEDIO	171.113	71,5%	89.500	28,5%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA MAYO 2026



RELACIÓN ALQUILERES Y SALARIOS

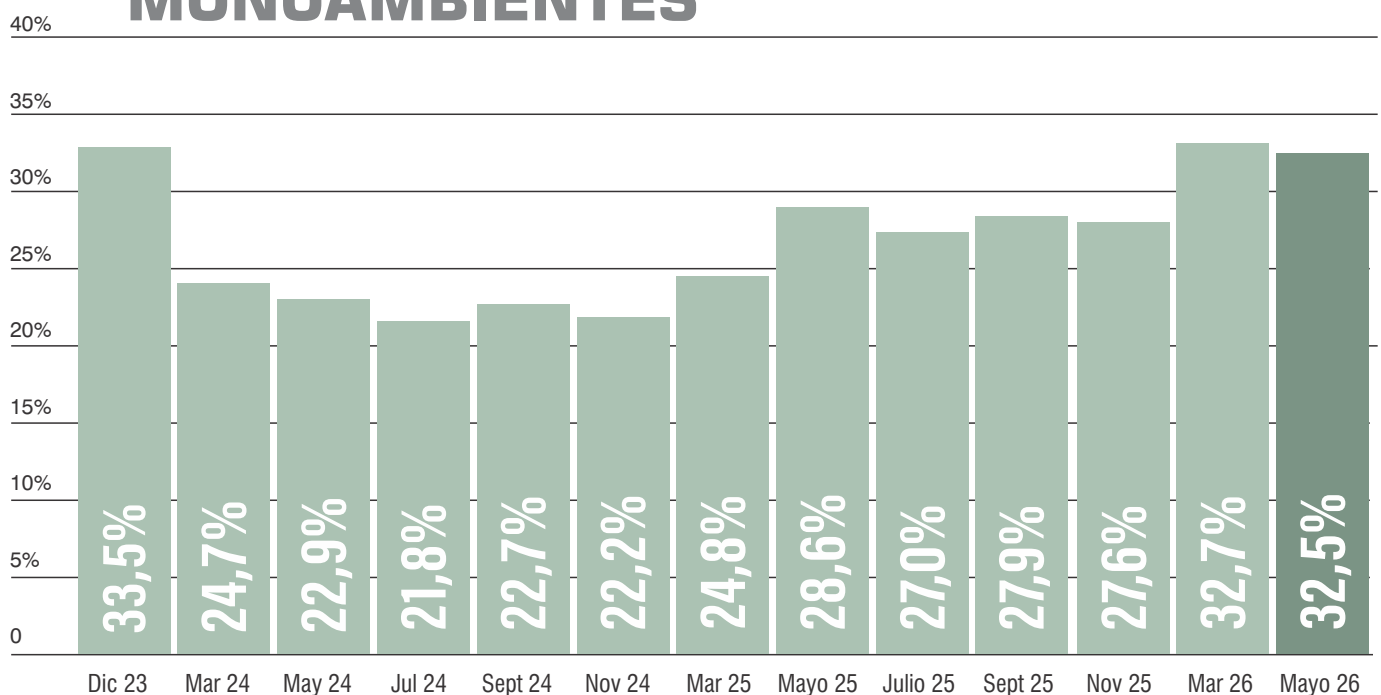
En mayo de 2026, un empleado de comercio (categoría Maestranza A - sin antigüedad) debió destinar el 32,5% de su salario para afrontar el alquiler de un monoambiente en el Centro de la ciudad. Esta proporción se incrementa al considerar unidades de mayor tamaño: el alquiler de un departamento de un dormitorio representa el 37,5% del ingreso, mientras que en el caso de una unidad de dos dormitorios asciende al 54,2% (Gráfico 12).

Las proporciones del salario destinado al pago del alquiler en mayo, mostraron un leve descenso respecto de marzo de 2026, aunque aún se mantiene en los mayores rangos del período.



GRÁFICO 12.1 Evolución de la proporción del valor promedio ofertado de alquiler de departamentos en el Centro de la ciudad Rosario en la remuneración de empleados de comercios.

MONOAMBIENTES



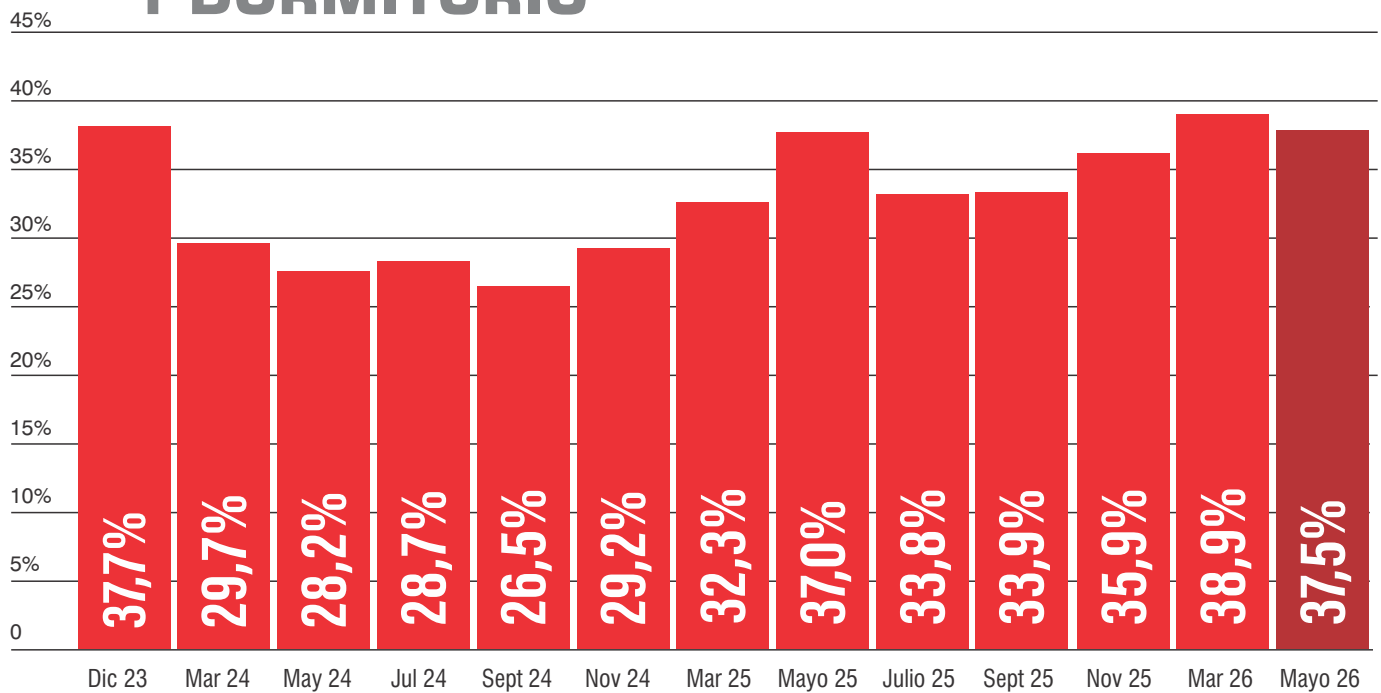
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **MAYO 2026**



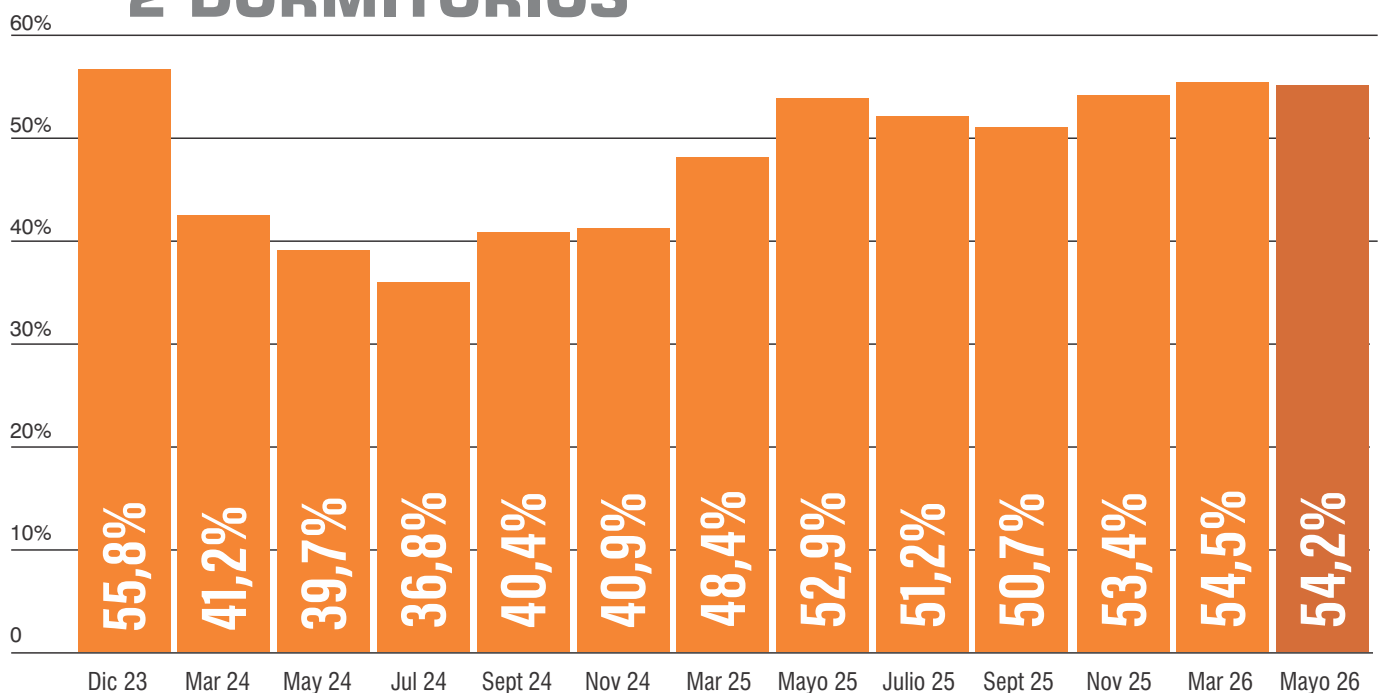
GRÁFICO 12.2

Evolución de la proporción del valor promedio ofertado de alquiler de departamentos en el Centro de la ciudad Rosario en la remuneración de empleados de comercios. (cont.)

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.



ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para la estimación de los valores de los alquileres, se consideraron únicamente aquellas propiedades que registraban este dato expresado en pesos argentinos y cuyos guarismos se encontraba por encima de los 10 mil pesos.

En el caso de los valores ofertados para la venta, se tuvieron en cuenta departamentos expresados únicamente en dólares y cuyos valores estaban comprendidos entre 10 mil y 300 mil dólares y, su superficie fuese superior a 20 metros cuadrados e inferior a 200 metros cuadrados.

Los valores promedios presentados corresponden a la mediana de los precios observados, medida que permite reducir la influencia de los valores atípicos y ofrece una representación más robusta del comportamiento central de la distribución.

