



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ESTADÍSTICA

UNR

Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia

Julio 2026

Báscolo, Paula Julieta; Lapelle, Hernán Claudio.

Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia, Julio 2026: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, 2026.

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas

Dr. Hernán C. LAPELLE

Lic. Paula J. BÁSCOLO

Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General

C.I. Gabriela ORTIZ DE URBINA

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. Oscar PASCUALI

C.I. Hernán LOGIUDICI

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DIRECTORIO

C.I. Alejandro JURI

Contenido

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA.....	4
1. Oferta habitacional en la 2da Circunscripción de Santa Fe	4
2. Oferta habitacional en la ciudad de Rosario.....	9
3. Viviendas en alquiler en la ciudad de Rosario: valores ofertados	14
4. Viviendas a la venta en la ciudad de Rosario: valores ofertados	16
5. Relación alquileres y salarios	24
<i>Aspectos metodológicos</i>	26

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA¹

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 24 de julio de 2026, referencia temporal del análisis presentado.

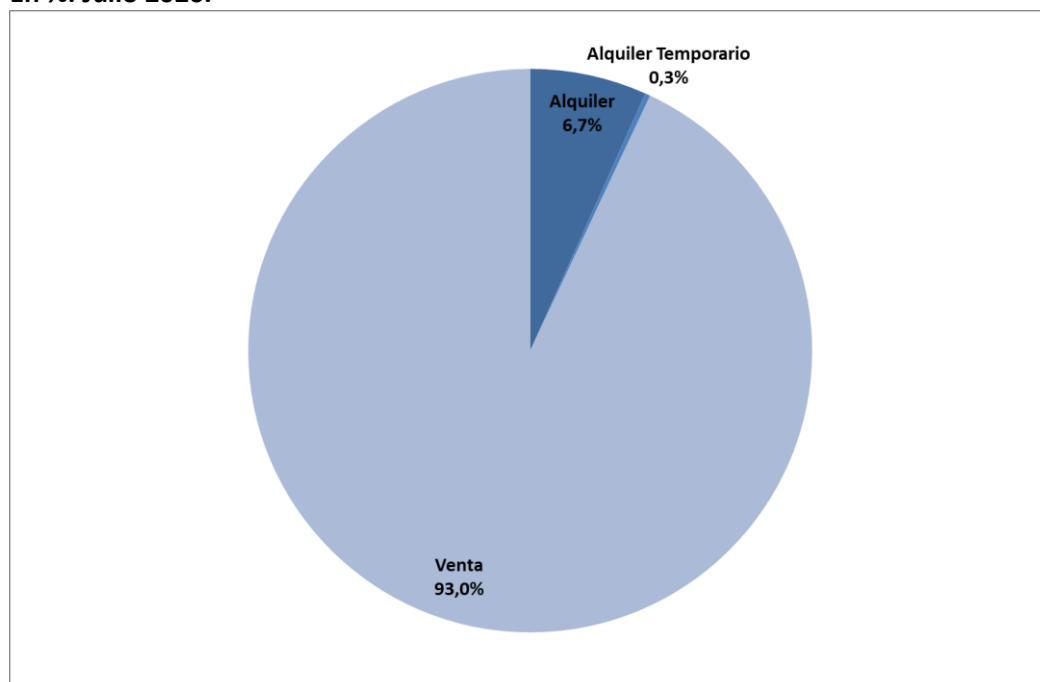
La puesta a punto de la base de datos junto al procesamiento de la misma y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

1. Oferta habitacional en la 2da Circunscripción de Santa Fe

La base de datos analizada contiene un total de 50.842 viviendas, de las cuales 3.405 están ofrecidas en alquiler permanente, 151 en alquiler temporario y 47.286 están disponibles para la venta. En consecuencia, el 93% de las viviendas publicadas en Propia se destina a la venta, el 6,7% 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 %. Julio 2026.**



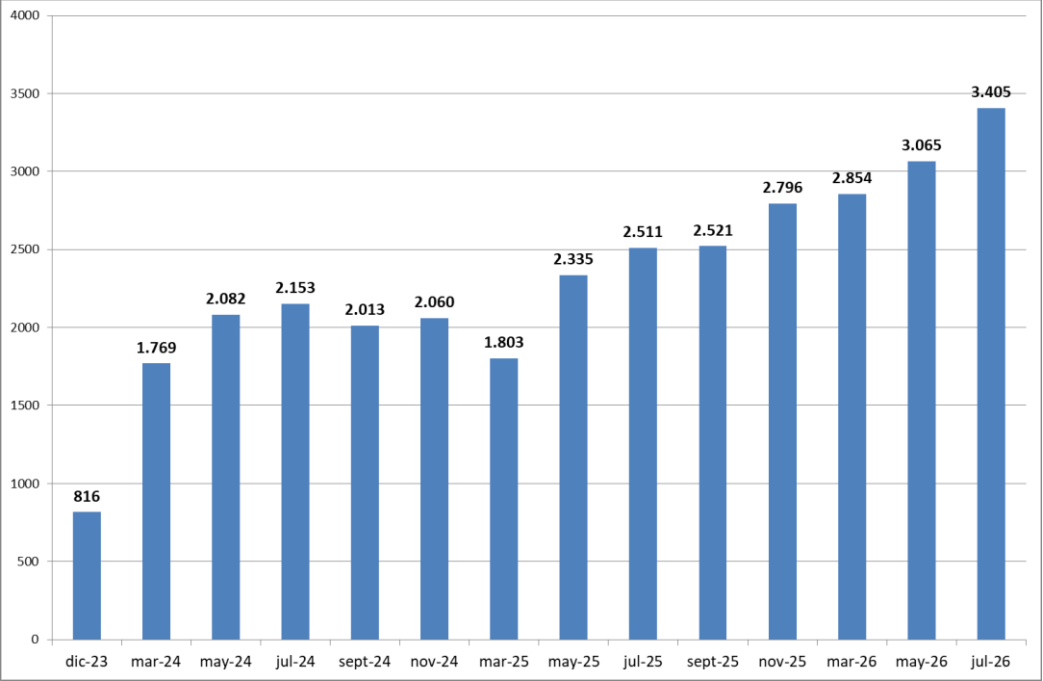
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

La disponibilidad de viviendas ofrecidas en alquiler permanente continúa en aumento, alcanzando en julio de 2026 el valor más elevado de toda la serie analizada, con un aumento de 11,1% en relación

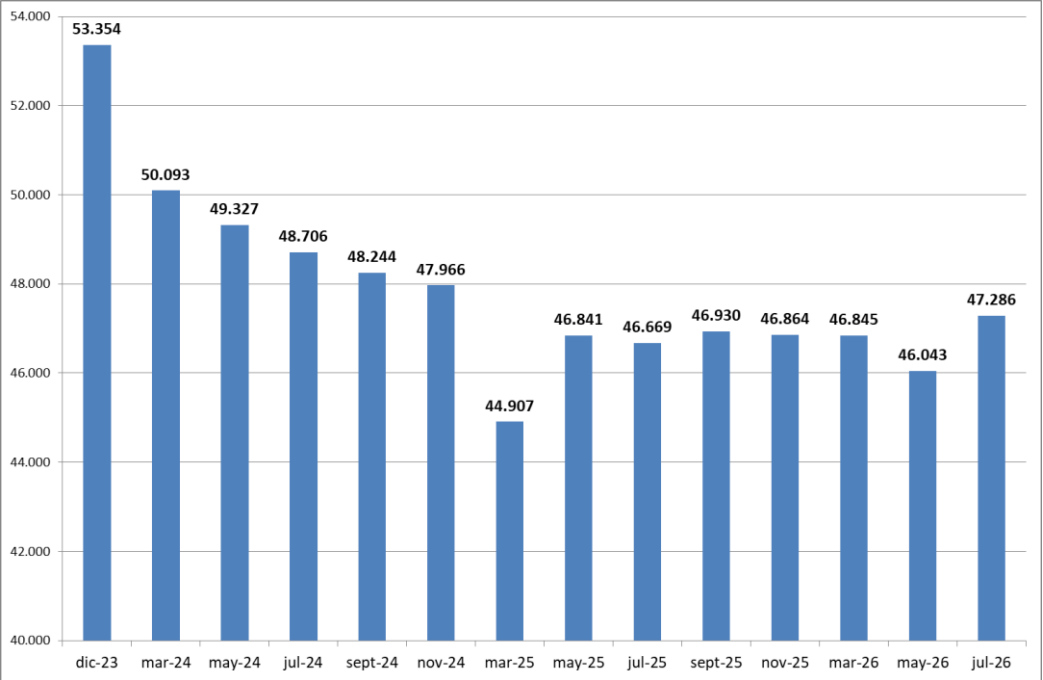
¹ Para mayor información puede visitar su web www.propia.com.ar

a mayo de 2026 y de 35,6% en términos interanuales. Por su parte, la cantidad de viviendas ofrecidas a la venta registró un incremento del 2,7% respecto de mayo de 2026 y del 1,3% en términos interanuales (Gráfico 2).

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



Venta



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En relación con la **distribución por localidades**, la ciudad de Rosario concentra el 85,8% de la oferta publicada de alquileres permanentes en la Región y el 84,6% 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 68,9% de la oferta se concentra en Rosario, mientras que aumenta la importancia relativa de Funes y Roldán, con participaciones de 12,6% y 8,6%, respectivamente.

Cuadro 1

Distribución de inmuebles habitacionales según destino y por localidad. En cantidades y en %. Julio 2026.

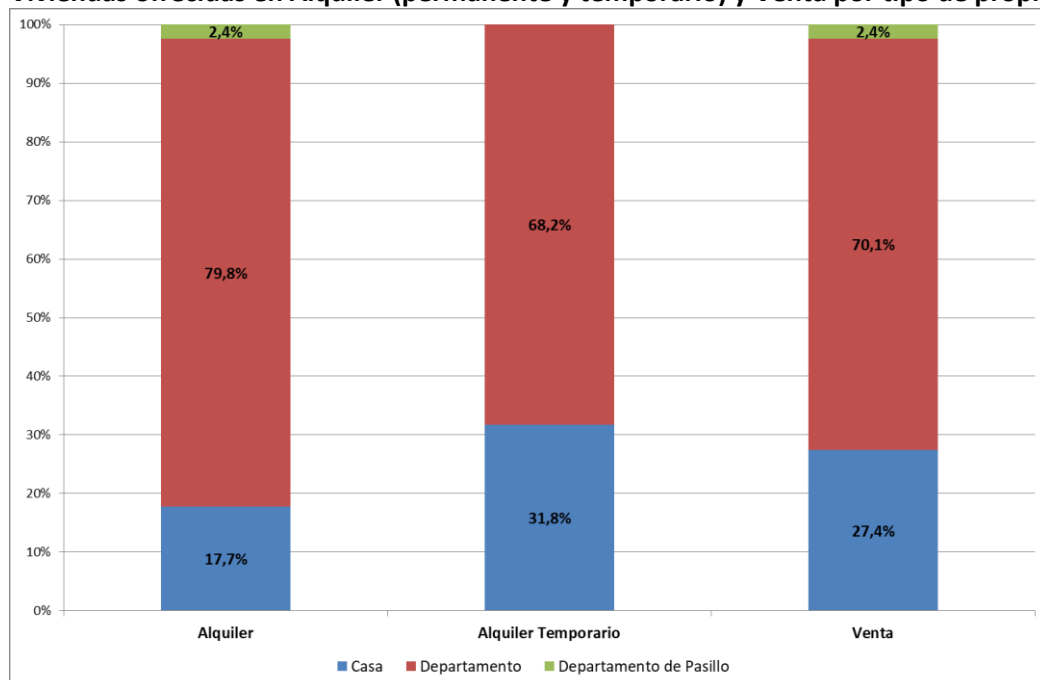
Localidad	Alquiler		Alquiler Temporario		Venta	
	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%
Rosario	2.922	85,8%	104	68,9%	39.990	84,6%
Funes	123	3,6%	19	12,6%	2.074	4,4%
Roldán	109	3,2%	13	8,6%	1.043	2,2%
Granadero Baigorria	32	0,9%	0	0,0%	569	1,2%
San Lorenzo	38	1,1%	2	1,3%	364	0,8%
Pueblo Esther	21	0,6%	2	1,3%	308	0,7%
Resto Localidades	160	4,7%	11	7,3%	2.938	6,2%
Total	3.405	100,0%	151	100,0%	47.286	100,0%

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 79,8% de alquileres permanentes y el 70,1% de las viviendas ofrecidas a la venta (Gráfico 3). Las casas explican el 17,7% de los alquileres permanentes y el 27,4% de las unidades a la venta, mientras los departamentos de pasillo tienen una participación marginal (2,4%) en ambos destinos. La oferta de alquileres temporales se compone en un 68,2% por departamentos y un 31,8% por casas.

Gráfico 3

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



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

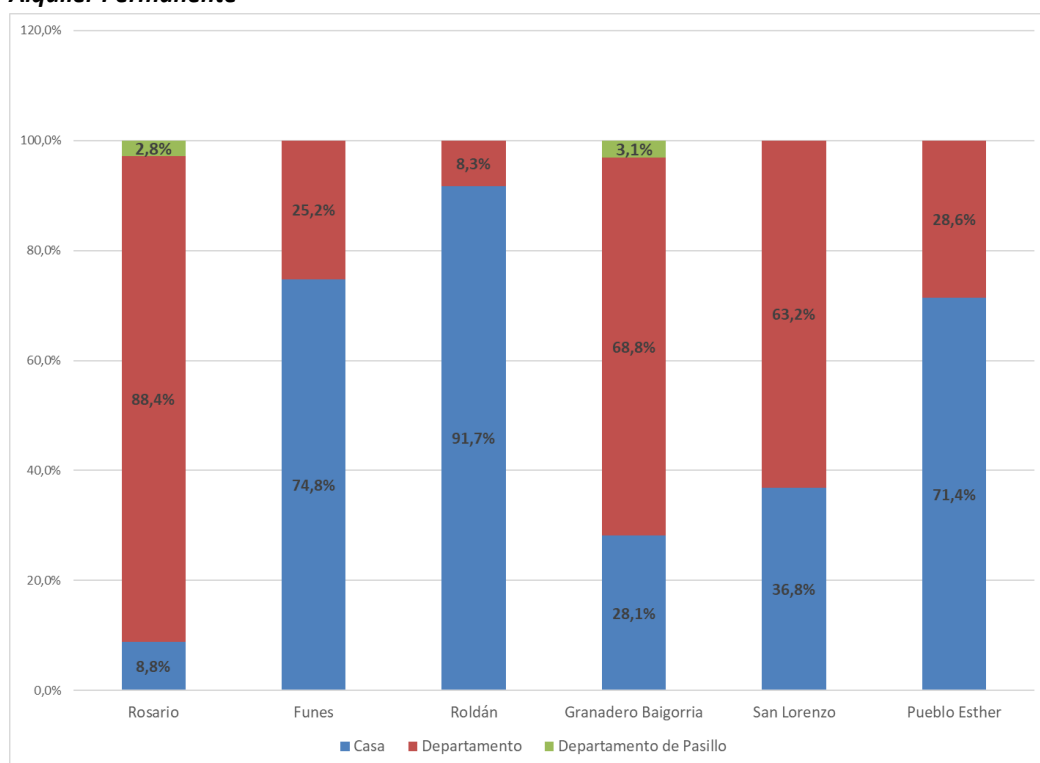
Como se observa en el Gráfico 4, la oferta de viviendas destinadas al alquiler permanente y a la venta en Rosario se concentra principalmente en departamentos, que representan el 88,4% y el 79,8% del total, respectivamente. Esta tendencia también se verifica en las localidades de Granadero Baigorria y San Lorenzo en relación con la oferta de departamentos en alquiler, con participaciones del 68,8% y 63,2%, 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.

Gráfico 4.

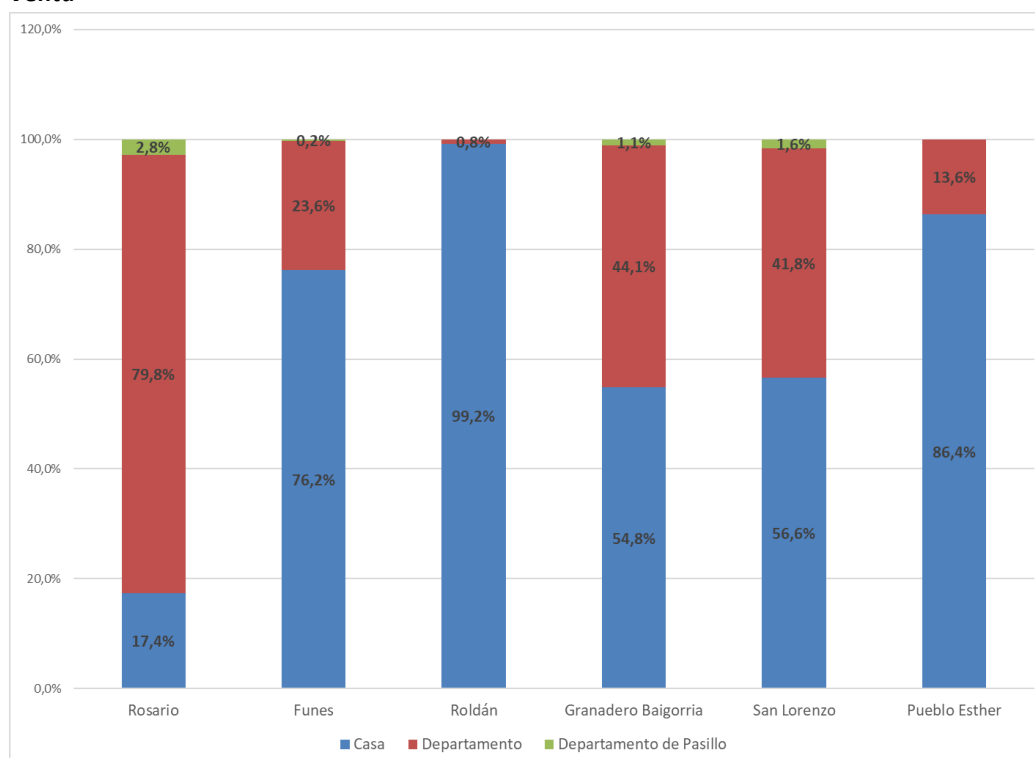
Disponibilidad de inmuebles según destino y tipo de vivienda por localidades seleccionadas. En %.

Julio 2026

Alquiler Permanente



Venta

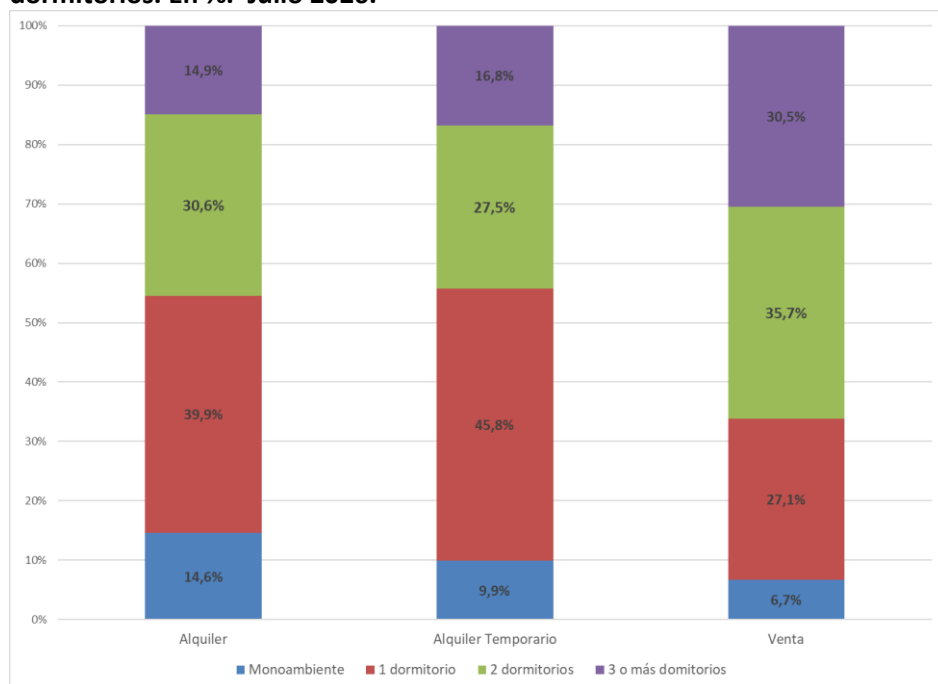


Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

Desde la perspectiva del tamaño de las unidades, casi el 40% de las viviendas ofrecidas en alquiler permanente posee 1 dormitorio, seguidas por las de 2 dormitorios con el 30,6%. Los monoambientes y las viviendas de 3 o más dormitorios representan participaciones similares, cercanas al 15% de la oferta en alquiler. En los alquileres temporarios se acentúa el predominio de unidades de 1 dormitorio, que alcanzan el 45,8% de la oferta, mientras que las de 2 dormitorios representan el 27,5%. En contraste, la oferta de viviendas a la venta presenta una estructura diferente, con una mayor participación de unidades de mayor tamaño. Las viviendas de 2 dormitorios representan el 35,7% y las de 3 o más dormitorios el 30,5%, de modo que en conjunto concentran el 66,2% de la oferta. Por el contrario, los monoambientes tienen una participación significativamente menor (6,7%) y las unidades de 1 dormitorio alcanzan el 27,1%. En este sentido, mientras el alquiler se encuentra más concentrado en unidades de 1 y 2 dormitorios, el mercado de venta presenta un mayor peso relativo de viviendas de mayor tamaño. (Gráfico 5).

Gráfico 5

Distribución Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) o Venta según cantidad de dormitorios. En %. Julio 2026.



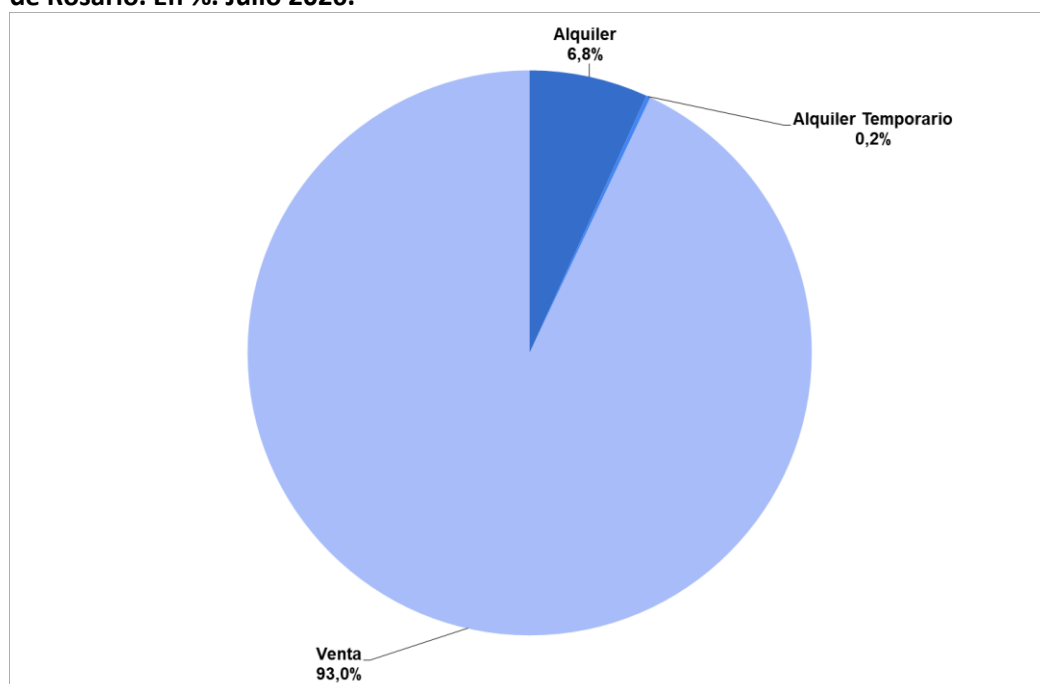
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

2. 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 84,6% del total ofrecido entre las localidades de la 2da circunscripción de Santa Fe, lo que significa 43.016 viviendas. Del total de viviendas ofrecidas en la ciudad, el 93% se destina a la venta, el 6,8% 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 %. Julio 2026.



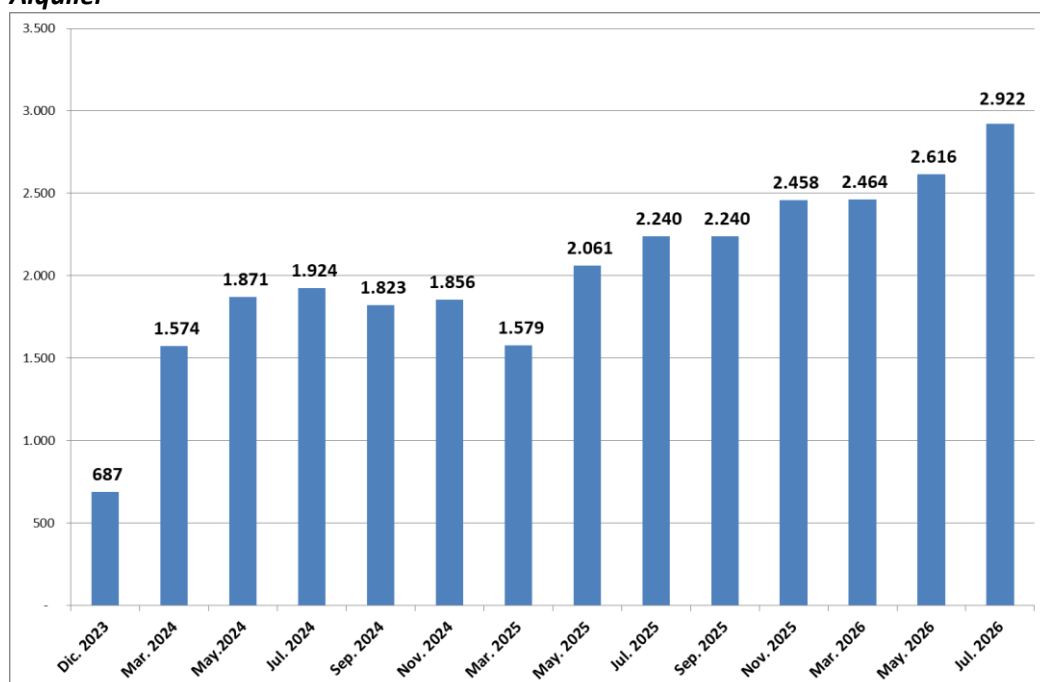
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En relación con las viviendas ofrecidas en alquiler permanente en Rosario, la disponibilidad aumentó 11,7% respecto a mayo de 2026, mientras que en términos interanuales la suba alcanzó el 30,4% (gráfico 7). Por su parte, la disponibilidad de viviendas ofrecidas a la venta se incrementó 2,8% en relación con mayo de 2026 y retrocedió en 0,4% en relación con julio de 2025.

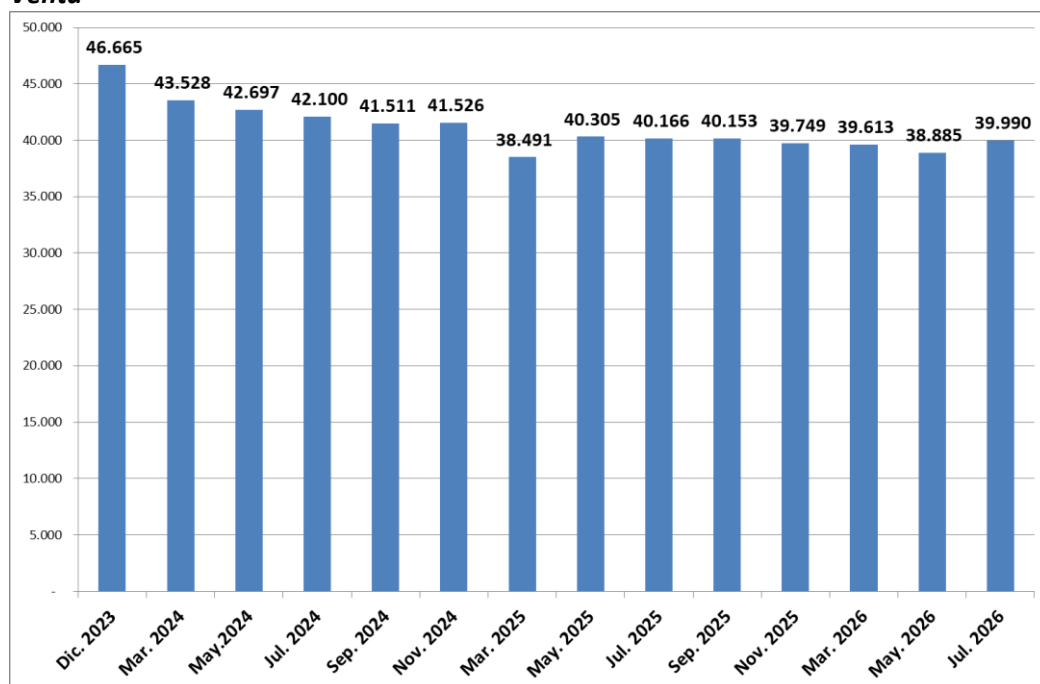
Gráfico 7

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

Alquiler



Venta



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, representando el 33,1% y el 33,6%, respectivamente (cuadro 2). Le siguen los barrios Ntra. Sra. de Lourdes, Martin 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 %. Julio 2026.

Barrio	Alquiler		Venta		Total	
	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%
Centro	966	33,1%	13.420	33,6%	14.436	33,6%
Ntra. Sra. de Lourdes	261	8,9%	3.892	9,7%	4.166	9,7%
Martin	204	7,0%	3.230	8,1%	3.441	8,0%
Alberto Olmedo	209	7,2%	3.190	8,0%	3.408	7,9%
Barrio del Abasto	148	5,1%	2.331	5,8%	2.480	5,8%
República de la Sexta	190	6,5%	1.738	4,3%	1.930	4,5%
Las Malvinas	169	5,8%	1.380	3,5%	1.558	3,6%
Fisherton	48	1,6%	1.501	3,8%	1.550	3,6%
Echesortu	129	4,4%	966	2,4%	1.096	2,5%
Resto	598	20,5%	8.342	20,9%	8.951	20,8%
Total ciudad	2.922	100,0%	39.990	100,0%	43.016	100,0%

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 88,4% y 79,8%, respectivamente (ver gráfico 4, págs. anteriores). El resto de la oferta se corresponde, principalmente, a casas con proporciones de 8,8% para alquiler permanente y 17,4% 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 29,5% se corresponde a departamentos de 1 dormitorio, seguido con el 26,7% por departamentos de dos dormitorios (cuadro 3).

Cuadro 3

Disponibilidad de viviendas según cantidad de habitaciones y tipo. En %. Julio 2026.

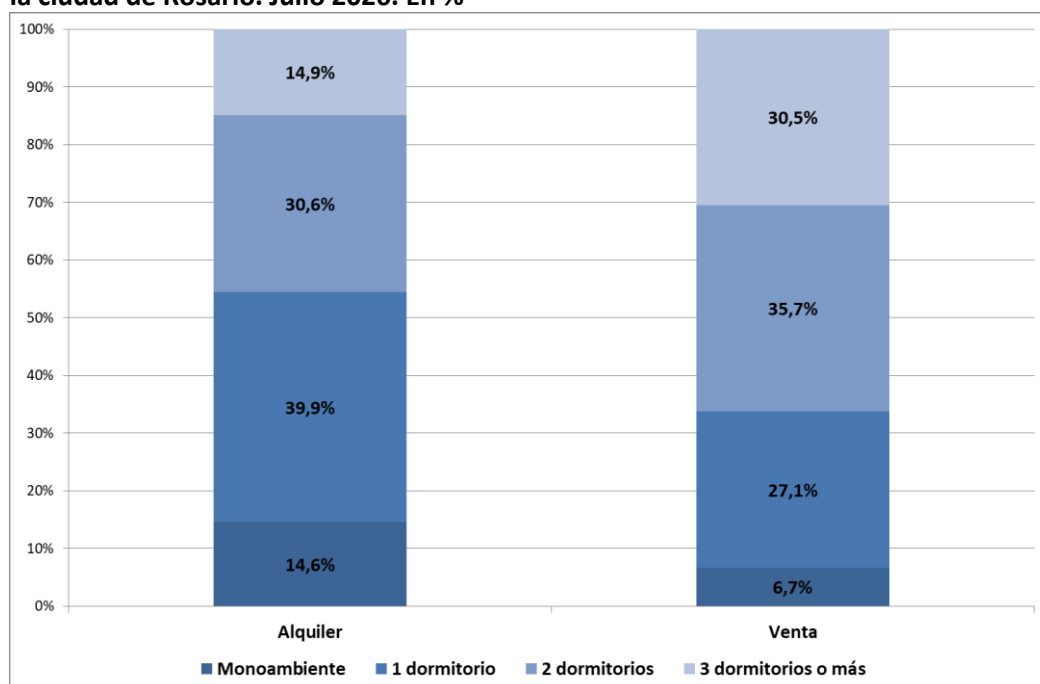
Habitaciones	Casa	Departamento	Departamento de Pasillo
Monoambiente	0,0%	8,3%	0,0%
1 dormitorio	0,7%	29,5%	0,6%
2 dormitorios	5,9%	26,7%	1,2%
3 dormitorios o más	10,6%	15,4%	1,0%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Teniendo en cuenta únicamente la **cantidad de habitaciones**, en alquiler permanente prevalecen las unidades más pequeñas dado que el 54,5% 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 30,6% y las unidades de 3 dormitorios o más con el 14,9% restante. En el caso de las ventas, la mayor participación se corresponde con las viviendas de dos dormitorios: 35,7%. Seguidamente, se encuentran las unidades de 3 dormitorios y más y las de 1 dormitorio, con proporciones de 30,5% y 27,1%, respectivamente. Los monoambientes destinados a la venta significan el 6,7% de la disponibilidad total.

Gráfico 8

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



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Al considerar la distribución por barrios en el análisis anterior, se observa que las unidades de menor tamaño continúan predominando en la oferta de alquileres (cuadro 4). En los barrios Ntra. Sra. de Lourdes y Echesortu, los monoambientes y las unidades de un dormitorio representan, en conjunto, poco más del 80% de la oferta disponible. En igual sentido, se registran elevadas proporciones de unidades pequeñas en los barrios Alberto Olmedo, del Abasto y República de la Sexta. Por el contrario, los barrios Centro y Martín se destacan por presentar una mayor participación de unidades de mayor tamaño. En el Centro, las unidades de 2 dormitorios o más representan el 43,4% de la oferta de alquileres, mientras que en Martín alcanzan el 39,9%.

Cuadro 4

Distribución de las Viviendas ofrecidas en Alquiler permanente según cantidad de dormitorios en barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Julio 2026. En %

Barrio	Monoambiente	1 dormitorio	2 dormitorios	3 o más dormitorios	Total
Alberto Olmedo	21,4%	46,5%	24,6%	7,5%	100,0%
Barrio del Abasto	22,3%	53,8%	18,5%	5,4%	100,0%
Centro	16,1%	40,5%	32,0%	11,4%	100,0%
Echesortu	23,7%	57,9%	14,0%	4,4%	100,0%
Martín	12,8%	47,3%	24,5%	15,4%	100,0%
Ntra. Sra. de Lourdes	24,4%	57,3%	14,5%	3,8%	100,0%
República de la Sexta	18,5%	50,3%	22,5%	8,7%	100,0%
Total ciudad	16,9%	43,2%	28,3%	11,6%	100,0%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En el caso de las unidades destinadas a la venta, la distribución por barrios presenta algunas diferencias respecto de la tendencia general de la ciudad (cuadro 5). En los barrios Alberto Olmedo, del Abasto, Centro y Martin, al igual que en el conjunto de Rosario, prevalece la oferta de unidades de mayor tamaño (dos dormitorios o más). Por el contrario, en Echesortu, Ntra. Sra. de Lourdes y República de la Sexta, la oferta se concentra en unidades de menor tamaño, principalmente monoambientes y unidades de un dormitorio.

Cuadro 5

Distribución de las Viviendas ofrecidas en Venta según cantidad de dormitorios en barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Julio 2026. En %

Barrio	Monoambiente	1 dormitorio	2 dormitorios	3 o más dormitorios	Total
Alberto Olmedo	6,0%	30,2%	38,8%	25,0%	100,0%
Barrio del Abasto	6,5%	32,9%	34,5%	26,2%	100,0%
Centro	6,9%	32,2%	33,3%	27,6%	100,0%
Echesortu	21,3%	41,2%	22,5%	15,0%	100,0%
Martin	12,2%	33,0%	34,4%	20,4%	100,0%
Ntra. Sra. de Lourdes	12,0%	43,8%	27,2%	17,0%	100,0%
República de la Sexta	15,2%	38,3%	26,0%	20,5%	100,0%
Total ciudad	7,8%	29,9%	34,2%	28,1%	100,0%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

3. Viviendas en alquiler en la ciudad de Rosario: valores ofertados

En julio de 2026, el valor promedio de alquiler para un monoambiente en la ciudad de Rosario ascendió a 370.000 pesos. En los barrios Alberto Olmedo (Pichincha), Centro y Ntra. Sra. de Lourdes los precios se encuentran por encima de la media de la ciudad, mientras que en el resto de los barrios analizados se ubican por debajo (Cuadro 6).

Para los departamentos de un dormitorio, el valor promedio ofertado alcanza los 470.000 pesos, coincidiendo con los ofertados en los barrios Centro y Echesortu. Por encima, se encuentran los valores correspondientes a los barrios Alberto Olmedo, del Abasto, Nuestra Sra de Lourdes y Martin, mientras que por debajo sólo se ubica la media de República de la Sexta (\$450.000).

En el caso de los departamentos de dos dormitorios, el alquiler promedio en Rosario alcanza los 700.000 pesos. Este valor coincide con los ofertados en el Barrio Alberto Olmedo, Martin y República de la Sexta, mientras que Ntra. Sra. de Lourdes exhibe un precio por encima de la media y en los barrios del Abasto, Centro y Echesortu por debajo de la misma.

Cuadro 6

Valor promedio alquiler de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Julio 2026.
En pesos.

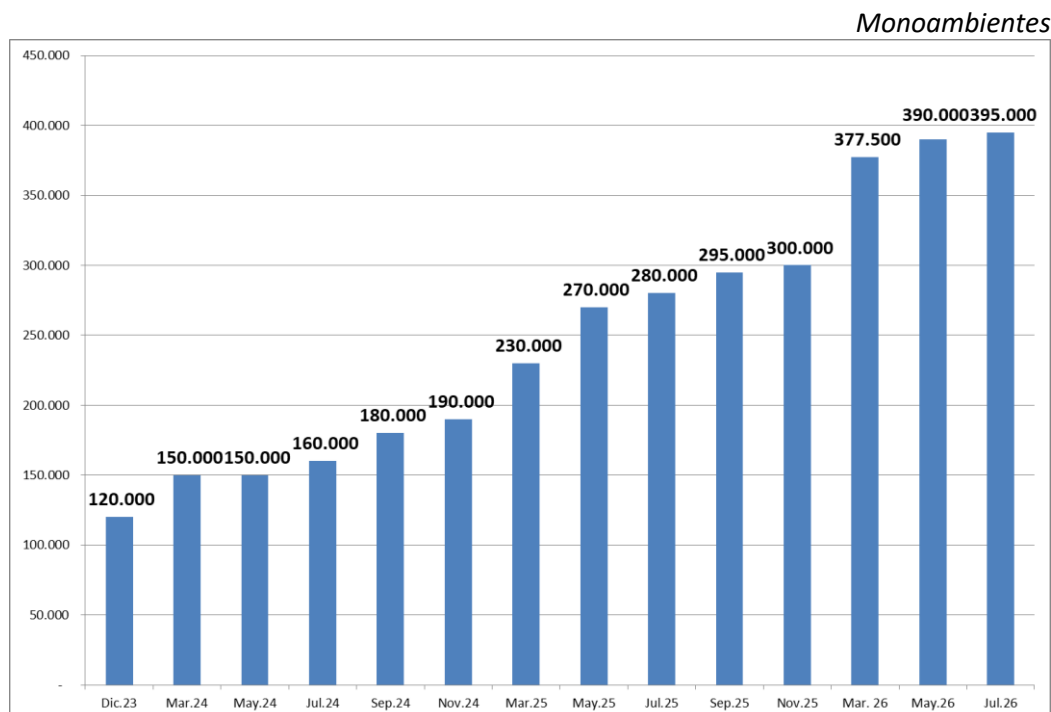
Barrio	Monoambiente	1 dormitorio	2 dormitorios
Alberto Olmedo	400.000	480.000	700.000
Barrio del Abasto	350.000	480.000	675.000
Centro	395.000	470.000	680.000
Echesortu	350.000	470.000	600.000
Martin	350.000	490.000	705.000
Ntra. Sra. de Lourdes	380.000	480.000	900.000
República de la Sexta	350.000	450.000	700.000
Prom. Ciudad	370.000	470.000	700.000

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

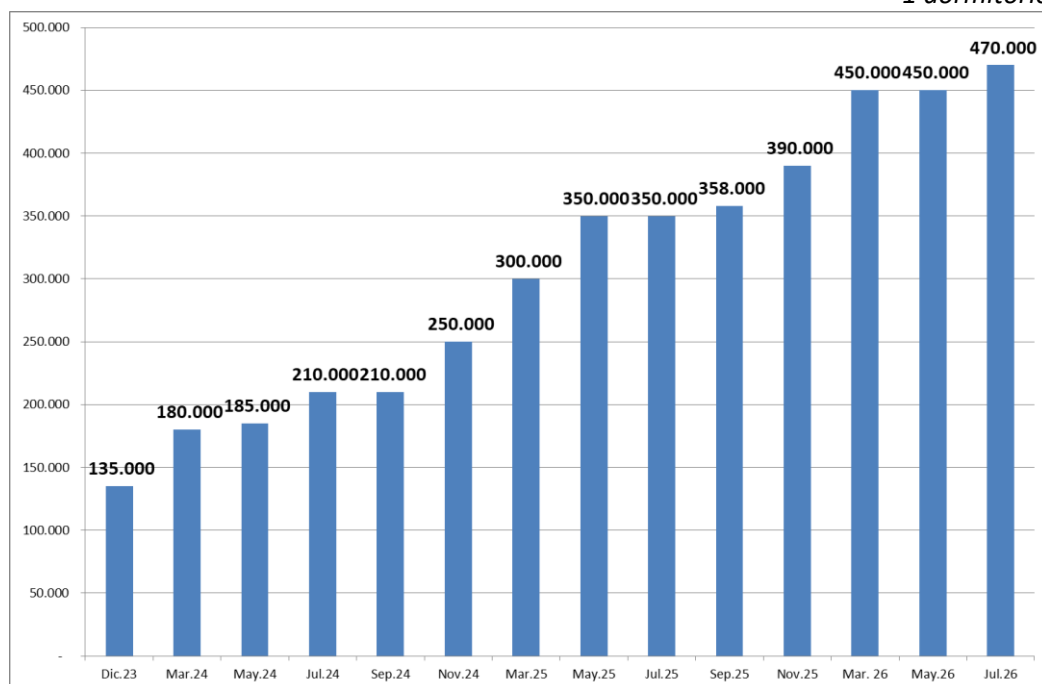
El gráfico 9 muestra la evolución de los **valores ofertados de alquileres en el Centro** de la ciudad. En julio de 2026, los departamentos de 1 dormitorio y de dos dormitorios registraron una suba muy similar respecto de mayo: 4,4% y 4,6%, respectivamente. Por su parte, los departamentos monoambientes subieron en promedio 1,3% respecto de mayo de 2026. En términos interanuales, la suba de los valores fue de 41,1% para los monoambientes, 34,3% para los de 1 dormitorio y de 28,3% para los de dos dormitorios.

Gráfico 9

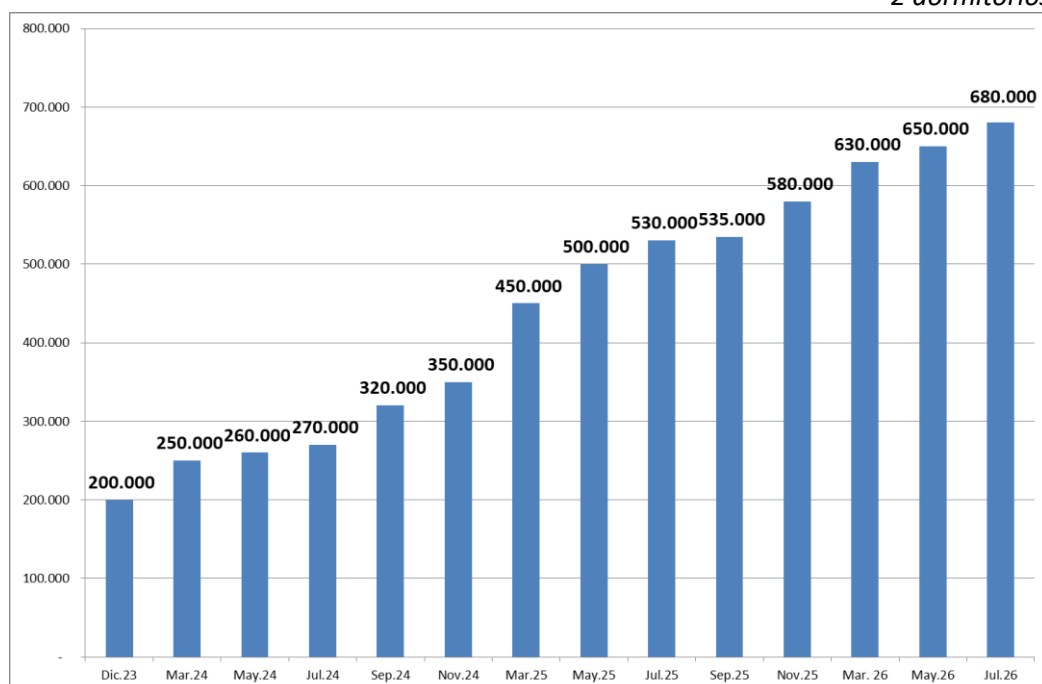
Evolución del valor promedio ofertado de alquileres de departamentos en el Centro de la ciudad según cantidad de dormitorios. En Pesos.



1 dormitorio



2 dormitorios



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

4. Viviendas a la venta en la ciudad de Rosario: valores ofertados

En julio de 2026, el valor promedio en la ciudad en departamentos monoambientes se ubicó en 57.950 dólares. Por encima, se encuentran los ofrecidos en los barrios Alberto Olmedo (Pichincha), Centro, Martín y Ntra. Sra. de Lourdes, mientras que en Barrio del Abasto, Echesortu y República de la Sexta están por debajo de dicho valor (cuadro 7).

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 Ntra. 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 160 mil dólares, encontrándose valores por encima en Alberto Olmedo (Pichincha) y Centro, el resto presenta valores inferiores al promedio de la ciudad.

Cuadro 7

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

Barrio	Monoambiente	1 dormitorio	2 dormitorios
Alberto Olmedo	68.400	92.500	185.000
Barrio del Abasto	56.000	93.570	155.000
Centro	61.760	89.500	172.500
Echesortu	50.000	70.000	118.000
Martin	64.000	78.875	159.000
Ntra. Sra. de Lourdes	61.000	93.500	157.000
República de la Sexta	49.500	75.000	105.000
Prom. Ciudad	57.950	87.000	159.695

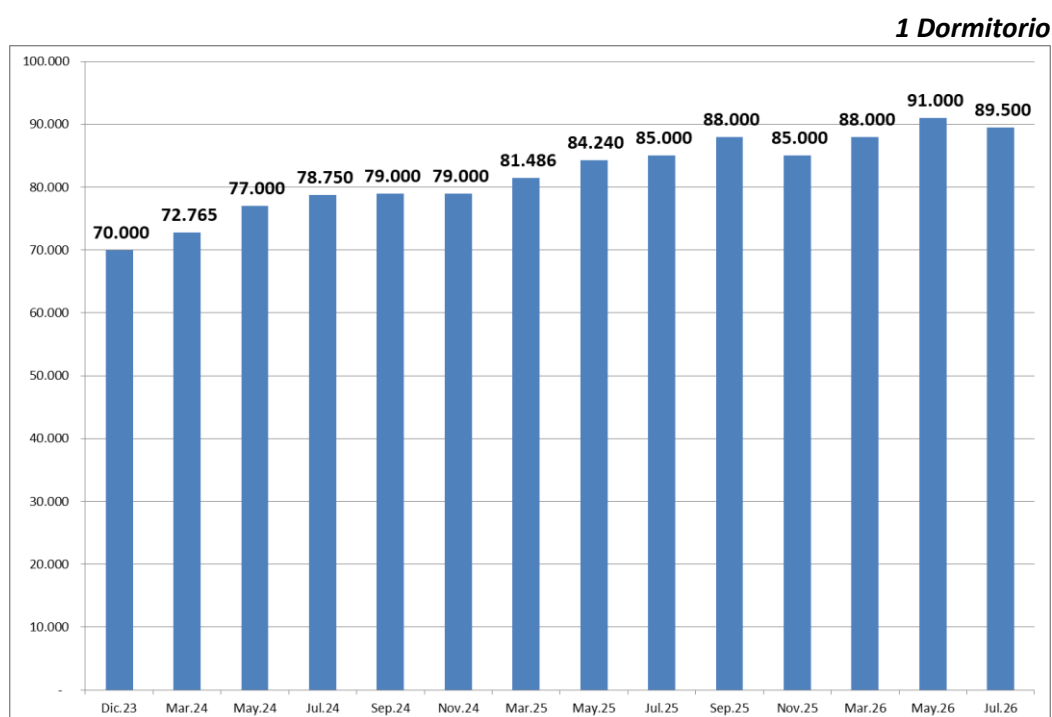
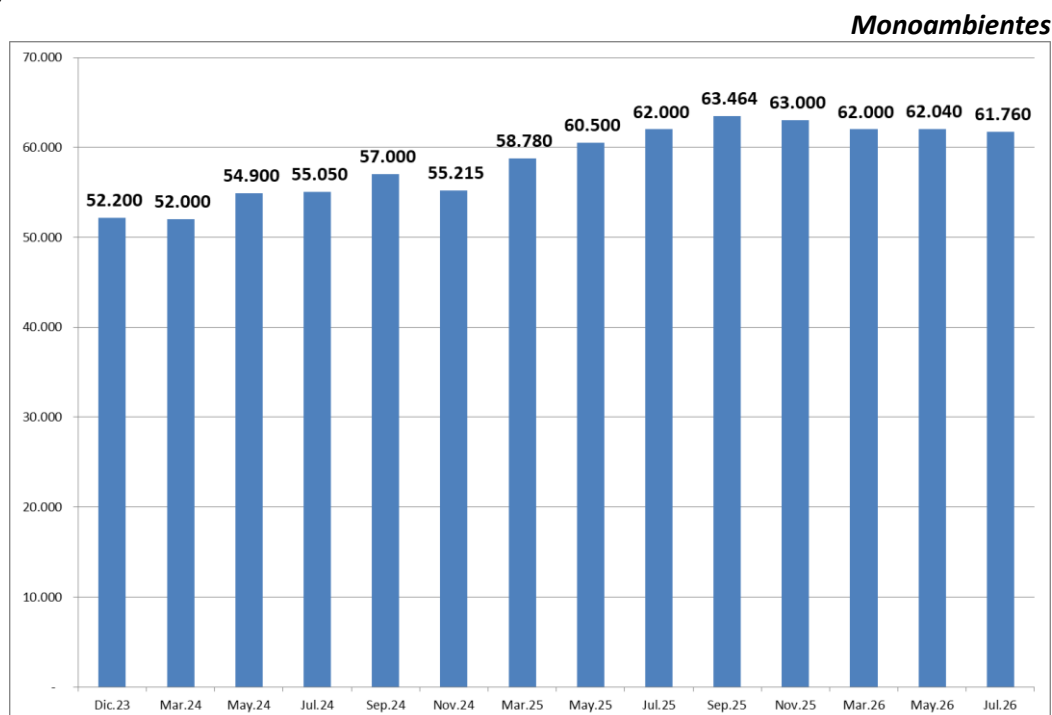
Nota: Promedio aquí se refiere al valor de la mediana de los valores anunciados, de aquellas publicaciones que estaban expresadas únicamente en dólares estadounidenses.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

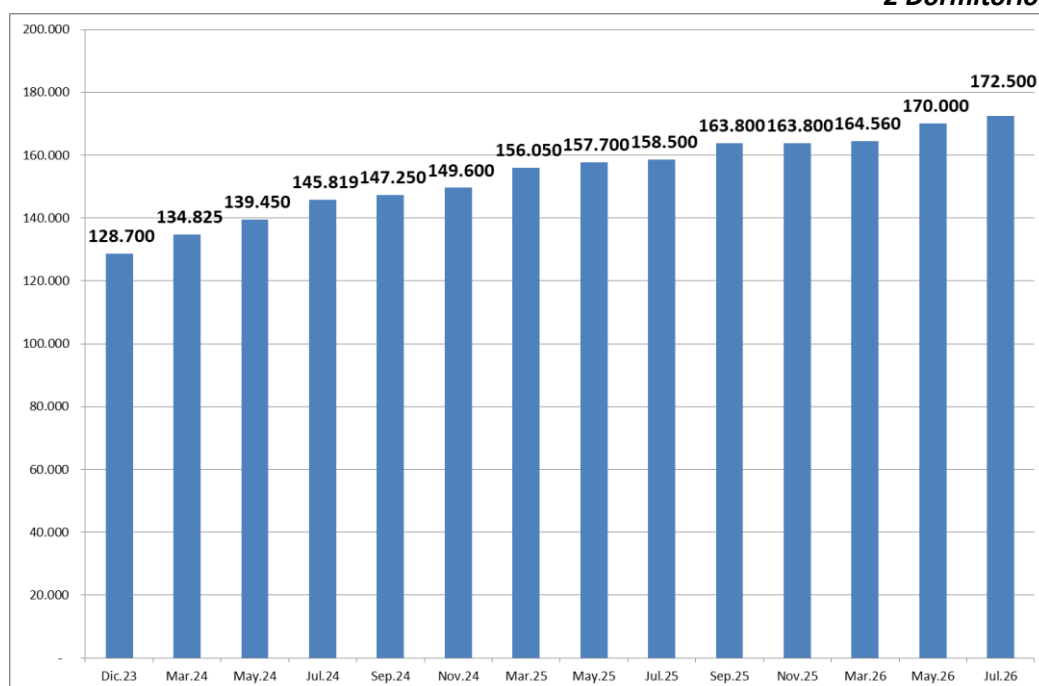
El gráfico 10 muestra la evolución de los valores medios ofertados en dólares para las unidades ubicadas en el **Centro** de la ciudad. El valor medio de monoambientes se mantuvo prácticamente sin variaciones durante los períodos analizados de 2026, en torno a los 62 mil dólares. Algo similar ocurre con los departamentos de 1 dormitorio pero alrededor de los 90 mil dólares. Por su parte, los departamentos de dos dormitorios en el Centro vienen registrando una tendencia ascendente, aumentando un 1,6% respecto de mayo de 2026. En términos interanuales, los monoambientes registraron una leve caída de 0,4%, mientras que los otros dos tipos de unidades mostraron incrementos en dólares: 5,3% los departamentos de un dormitorio y 8,8% los de dos dormitorios.

Gráfico 10

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



2 Dormitorios



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

El análisis anterior se complementa con el estudio de la antigüedad de las viviendas, bajo la hipótesis de que el valor de oferta disminuye a medida que aumenta la antigüedad de la unidad. En el caso de los monoambientes, el 56,9% de los departamentos a la venta ofertados en Rosario son a estrenar. Tal como se esperaba, el valor promedio disminuye a medida que aumenta la antigüedad de la unidad. En el conjunto de la ciudad, la diferencia entre los monoambientes a estrenar y aquellos de 26 años o más alcanza los USD 25.000 (cuadro 8). En los barrios del Abasto, República de la Sexta y Alberto Olmedo (Pichincha), los valores promedios de los monoambientes a estrenar más que duplican a los de 26 años o más. En términos absolutos, la mayor brecha se registra en Alberto Olmedo donde alcanza los USD 41.000: el valor promedio pasa de USD 78.000 en las unidades a estrenar a USD 37.000 en aquellas de 26 años o más. Por el contrario, Echesortu presenta la menor brecha: USD 21.000. En este barrio, el valor promedio de los departamentos monoambientes a estrenar es de USD 53.000, mientras que los 26 años o más de USD 32.000.

Cuadro 8

Valor promedio ofertado de departamentos monoambientes para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según antigüedad. Julio de 2026. En dólares.

Barrio	Monoambientes			
	A estrenar	1 a 5 años	6 a 25 años	26 años o más
Alberto Olmedo	78.000	57.000	50.000	37.000
Barrio del Abasto	61.500	60.000	51.450	25.750
Centro	67.000	60.000	56.500	41.000
Echesortu	53.000	60.603	42.000	32.000
Martin	68.192	63.250	51.000	37.000
Ntra. Sra. de Lourdes	65.000	59.000	54.000	38.000
República de la Sexta	54.300	51.750	39.500	25.000
Total	62.200	57.000	49.000	37.000

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Al igual que en el caso de monoambientes, la mayor proporción de los departamentos ofertados para la venta de un dormitorio corresponde a unidades a estrenar (67,6%). En el promedio de la ciudad, estas propiedades registran un valor promedio de USD 92.555, mientras que las unidades de 26 años o más alcanzan los USD 50.000, lo que genera una diferencia de USD 42.555 (Cuadro 9). En los barrios Alberto Olmedo, del Abasto, Ntra. Sra. de Lourdes y República de la Sexta, los valores de departamentos de un dormitorio a estrenar duplican a los de 26 años o más. En valores absolutos, la mayor brecha se registra en Ntra. Sra. de Lourdes, la cual asciende a USD 52.000, dado que el valor de un departamento a estrenar es de USD 99.000 mientras que los de 26 años o más es de USD 47.000. La menor brecha se presenta en barrio Martín (USD 26.080). En éste, el valor de una unidad a estrenar es de USD 82.080 mientras que la de mayor antigüedad alcanza los USD 56.000.

Cuadro 9

Valor promedio ofertado de departamentos de 1 dormitorio para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según antigüedad. Julio de 2026. En dólares.

Barrio	1 dormitorio			
	A estrenar	1 a 5 años	6 a 25 años	26 años o más
Alberto Olmedo	98.940	85.000	69.000	49.500
Barrio del Abasto	95.000	84.000	79.000	48.500
Centro	94.500	88.000	85.000	55.000
Echesortu	80.452	79.500	62.000	47.000
Martín	82.080	85.500	75.000	56.000
Ntra. Sra. de Lourdes	99.000	97.104	75.000	47.000
República de la Sexta	85.000	68.800	58.750	38.000
Total	92.555	85.000	70.000	50.000

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En los departamentos de dos dormitorios se observa también un claro predominio de las unidades a estrenar, que representan el 66,2% de la oferta. Asimismo, se observa una caída en el valor ofertado de las mismas a medida que se incrementa su antigüedad. En promedio, estas propiedades registran un valor de USD 174.300, mientras que las unidades de 26 años o más alcanzan los USD 75.000, lo que implica una diferencia superior a los USD 99.000 (Cuadro 10). En la mayoría de los barrios analizados, a excepción de Echesortu, los guarismos de los departamentos a estrenar más que duplican a las unidades de 26 años o más. De hecho, en Barrio del Abasto, el valor promedio de un departamento de dos dormitorios a estrenar es 2,6 veces el correspondiente a uno de 26 años o más. En valores absolutos, la mayor brecha se registra en Alberto Olmedo: USD 113.080. En éste, el valor promedio de un departamento a estrenar asciende a USD 196.080 mientras que el de 26 años o más a USD 83.000.

Cuadro 10

Valor promedio ofertado de departamentos de dos dormitorios para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según antigüedad. Julio de 2026. En dólares.

Barrio	2 dormitorios			
	A estrenar	1 a 5 años	6 a 25 años	26 años o más
Alberto Olmedo	196.080	173.322	115.250	83.000
Barrio del Abasto	170.000	142.000	142.000	65.500
Centro	187.000	174.300	165.000	80.000
Echesortu	137.000	118.200	116.000	77.500
Martin	163.680	210.000	153.000	80.000
Ntra. Sra. de Lourdes	163.897	148.500	145.000	74.000
República de la Sexta	145.000	120.000	83.000	60.000
Total	174.300	159.000	120.000	75.000

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

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 11). Los valores más elevados en los monoambientes se registran en barrios Martin y Alberto Olmedo, cuyos guarismos rondan los 1.850 u\$s/m²; en los departamentos de un dormitorio, en Ntra. Sra. de Lourdes y Centro, con valores cercanos a 1.860 u\$s/m², mientras que en las unidades de dos dormitorios el mayor valor se observa en Alberto Olmedo, donde rondan los 2.116 u\$s/m².

Cuadro 11

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

Barrios	Monoambiente	1 dormitorio	2 dormitorios
Alberto Olmedo	1.849,53	1.825,40	2.116,07
Barrio del Abasto	1.602,79	1.760,00	1.907,44
Centro	1.800,00	1.857,69	2.000,00
Echesortu	1.517,33	1.549,93	1.537,16
Martin	1.857,14	1.715,64	1.946,25
Ntra. Sra. de Lourdes	1.698,63	1.858,24	1.931,18
República de la Sexta	1.478,92	1.581,40	1.494,09
Prom. Ciudad	1.683,89	1.758,18	1.891,70

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

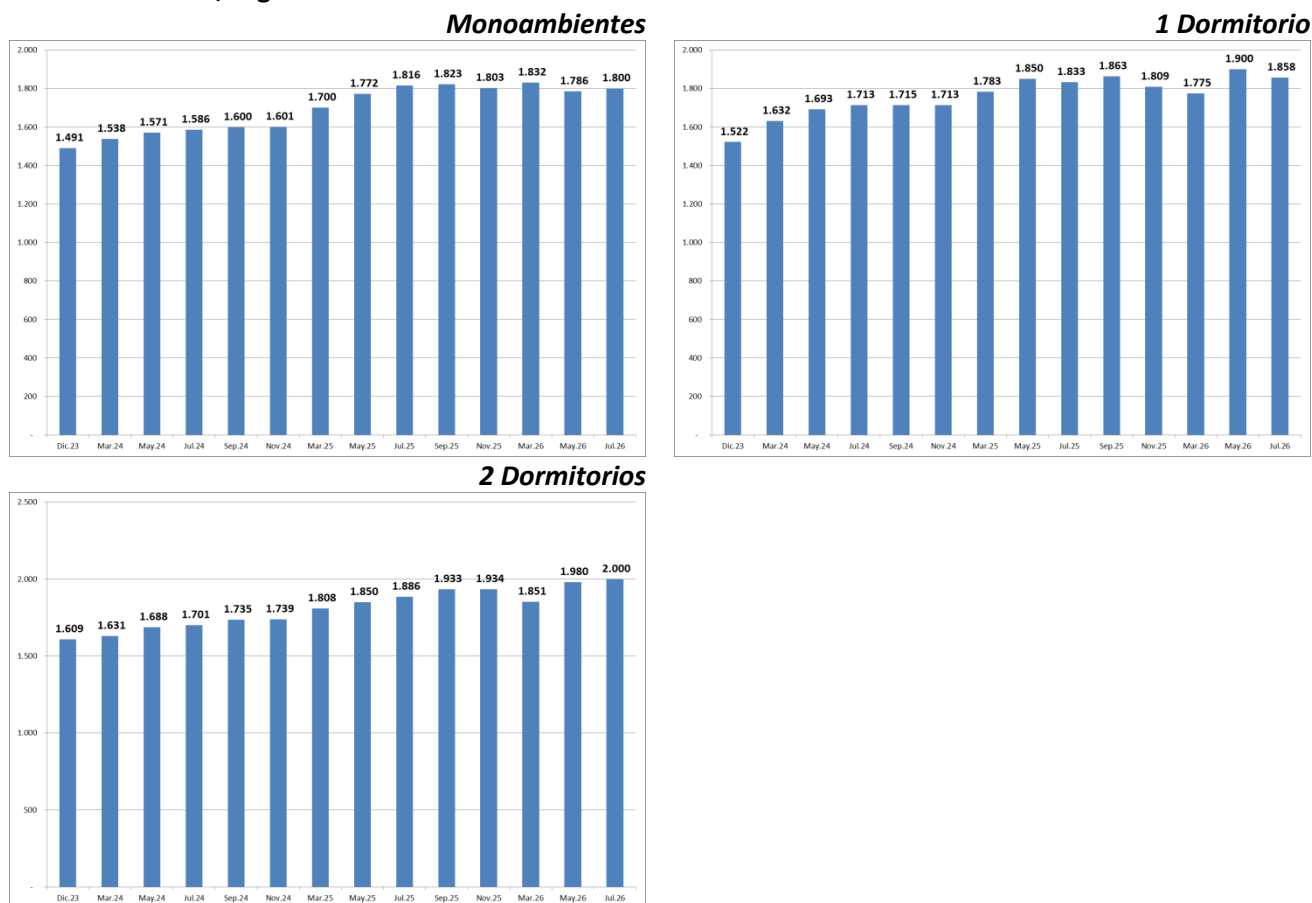
El gráfico 11 muestra la evolución de los valores medios del metro cuadrado de departamentos monoambientes, de uno y dos dormitorios correspondientes al Centro de la ciudad de Rosario. En los monoambientes y departamentos de dos dormitorios, se registran leves subas del valor del metro cuadrado en dólares respecto de mayo de 2026 (0,8% y 1%, respectivamente), mientras que en los departamentos de un dormitorio, se observa una caída de 2,2%. En términos interanuales, el valor

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

del metro cuadrado en los monoambientes cayó 0,9%, mientras que en los de un dormitorio y dos dormitorios subieron 1,3% y 6%, respectivamente.

Gráfico 11

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.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

A continuación, se analiza el valor del metro cuadrado por antigüedad del inmueble. En términos generales, se observa una relación negativa entre antigüedad y valor unitario: las unidades más nuevas presentan valores por metro cuadrado superiores a los de las propiedades de mayor antigüedad.

En el caso de los monoambientes, el valor promedio de oferta por metro cuadrado para el conjunto de los barrios analizados alcanza los USD 1.787,9 para las unidades a estrenar y desciende progresivamente a medida que aumenta la antigüedad, hasta alcanzar los USD 1.244,1 en aquellas de 26 años o más (cuadro 12). De este modo, las unidades a estrenar presentan un valor por m² un 43,7% superior al de las propiedades de mayor antigüedad. En barrio del Abasto, se registra la mayor brecha entre el valor del m² de un monoambiente a estrenar y uno de 26 años o más: USD 654,2. La menor diferencia se registra en Echesortu: USD 384,6. Cabe señalar que no en todos los barrios se observa una reducción estrictamente progresiva del valor con la antigüedad, dado que en Echesortu y Martin las unidades de entre 1 y 5 años presentan valores superiores a las a estrenar.

Cuadro 12

Valor promedio del m² de un departamento monoambiente según barrios seleccionados de la ciudad de Rosario y antigüedad. Julio 2026. En dólares.

Barrio	A estrenar	1 a 5 años	6 a 25 años	26 años o más
Alberto Olmedo	1.930,9	1.738,1	1.562,5	1.392,9
Barrio del Abasto	1.666,7	1.578,9	1.594,0	1.012,4
Centro	1.856,6	1.793,1	1.657,1	1.285,7
Echesortu	1.536,6	1.674,6	1.289,5	1.152,0
Martin	1.864,9	1.893,4	1.545,3	1.260,1
Ntra. Sra. de Lourdes	1.796,2	1.658,5	1.587,1	1.354,7
República la Sexta	1.605,6	1.570,4	1.250,0	1.136,4
Promedio Ciudad	1.787,9	1.666,0	1.507,6	1.244,1

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Para los departamentos de un dormitorio, el valor promedio alcanza los USD 1.834,6 por m² en las unidades a estrenar, disminuyendo a USD 1.216,2 en las propiedades de 26 años o más (cuadro 13). La diferencia entre las unidades a estrenar y las de mayor antigüedad alcanza así el 50,8%. En este segmento, la mayor brecha se registra en el barrio Ntra. Señora de Lourdes: USD 670,1/m², dado que el valor del m² de una unidad a estrenar alcanza los USD 1.887,5, mientras que las de 26 años o más a USD 1.217,4/m². La menor diferencia se registra en Echesortu USD 424,2/m². Al igual que en los monoambientes, se identifican algunas excepciones al patrón general respecto de la antigüedad, particularmente en Echesortu y Martin, donde las unidades de entre 1 y 5 años superan el valor de las unidades a estrenar.

Cuadro 13

Valor promedio del m² de un departamento de 1 dormitorio según barrios seleccionados de la ciudad de Rosario y antigüedad. Julio 2026. En dólares.

Barrio	A estrenar	1 a 5 años	6 a 25 años	26 años o más
Alberto Olmedo	1.925,9	1.825,4	1.611,6	1.300,0
Barrio del Abasto	1.774,2	1.615,4	1.621,6	1.162,2
Centro	1.929,8	1.845,7	1.839,5	1.272,7
Echesortu	1.596,6	1.642,4	1.333,3	1.172,4
Martin	1.761,9	1.884,6	1.717,4	1.285,7
Ntra. Sra. de Lourdes	1.887,5	1.886,0	1.610,0	1.217,4
República la Sexta	1.635,2	1.531,9	1.354,5	1.115,4
Promedio ciudad	1.834,6	1.744,2	1.555,6	1.216,2

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En los departamentos de dos dormitorios se observa la mayor diferencia según antigüedad. El valor promedio para el conjunto de los barrios alcanza los USD 2.000,0 por m² en las unidades a estrenar, disminuye a USD 1.886,0 en aquellas de entre 1 y 5 años y a USD 1.624,9 en las de 6 a 25 años, para ubicarse finalmente en USD 1.102,9 en las unidades de 26 años o más (cuadro 14). La brecha entre las unidades a estrenar y las de mayor antigüedad alcanza el 81,3%, siendo considerablemente superior a la observada en los monoambientes y departamentos de un dormitorio. Esta diferencia es

aún mayor en Alberto Olmedo donde el valor entre las unidades a estrenar asciende a USD 2.259,0 por m², mientras que las de 26 años o más es de USD 1.100,0/m². Por otro lado, la menor brecha se observa en Echesortu: USD 719,3/m², aunque en términos relativos se encuentra barrio Martín (61,6% diferencia entre el valor a estrenar y el de 26 años o más).

Cuadro 14

Valor promedio del m² de un departamento de 2 dormitorios según barrios seleccionados de la ciudad de Rosario y antigüedad. Julio 2026. En dólares.

Barrio	A estrenar	1 a 5 años	6 a 25 años	26 años o más
Alberto Olmedo	2.259,0	1.565,2	1.589,4	1.100,0
Barrio del Abasto	1.972,2	1.816,9	1.867,5	1.080,0
Centro	2.100,0	2.093,2	1.978,5	1.187,5
Echesortu	1.666,7	1.460,5	1.538,6	947,4
Martín	1.987,5	2.227,3	1.825,8	1.230,1
Ntra. Sra. de Lourdes	1.959,2	1.966,0	2.122,6	1.193,7
República la Sexta	1.846,2	1.722,1	1.285,7	971,9
Promedio ciudad	2.000,0	1.886,0	1.624,9	1.102,9

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

5. Relación alquileres y salarios

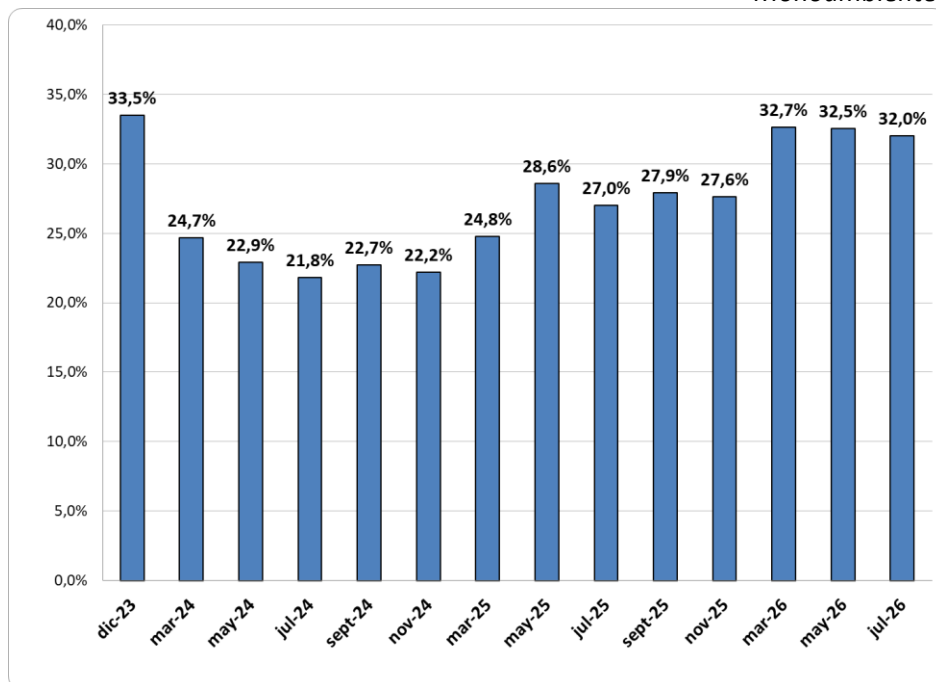
En julio de 2026, un empleado de comercio (categoría Maestranza A, sin antigüedad) debió destinar el 32% de su salario para afrontar el alquiler de un monoambiente en el Centro de la ciudad. Esta proporción se incrementa a medida que aumenta el tamaño de la unidad: el alquiler de un departamento de un dormitorio representó el 38,1% del salario, mientras que el de una unidad de dos dormitorios alcanzó el 55,1% (gráfico 12).

En términos de evolución reciente, la proporción del salario destinada al pago del alquiler registró un leve descenso respecto de mayo en el caso de los monoambientes, mientras que aumentó para las unidades de uno y dos dormitorios. De este modo, para todos los tipos de unidades, los valores de julio se mantienen entre los niveles más elevados del período analizado.

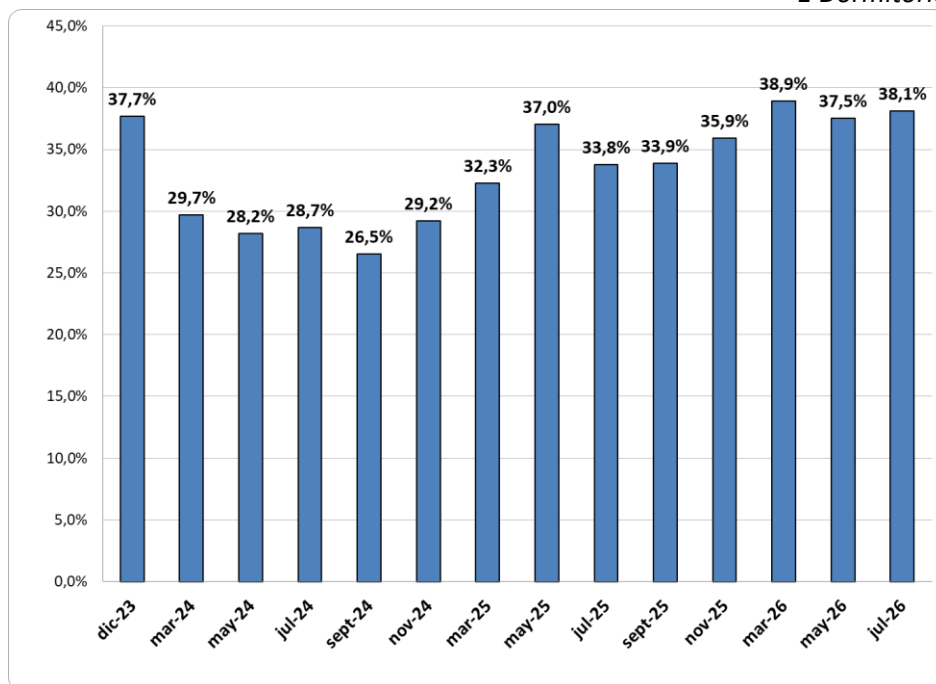
Gráfico 12

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.

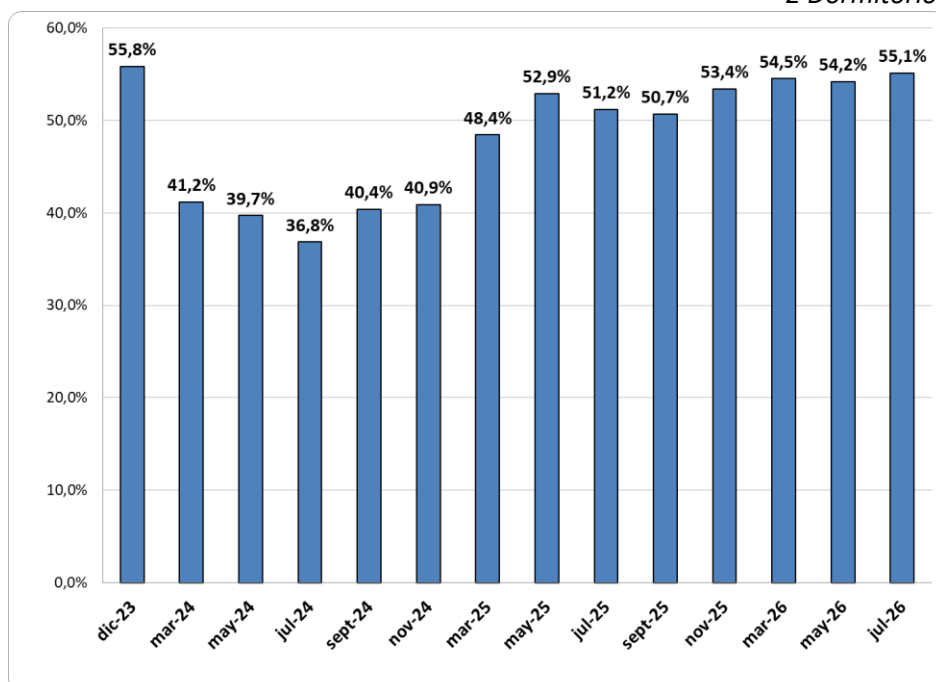
Monoambientes



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.