

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES Y VENTAS NOVIEMBRE 2024

EN BASE AL PORTAL  **propia.**
EL BUSCADOR DE PROPIEDADES DE LA REGIÓN



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024



DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:

C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes:

C.I. Andrea RINESI

C.I. Roberto FUCCI

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Agustín AMERISO

C.I. Maria Luz ERMACCORA

C.I. Javier PEGORARO

C.I. Santiago SABOLO

C.I. Marcos GARCÍA NOVAIRA

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DIRECTORIO

C.I. Patricio ARPINI

Báscolo, Paula Julieta;
Lapelle, Hernán Claudio.

Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia, noviembre de 2024.

Instituto de Investigaciones
Económicas, Facultad de
Ciencias Económicas y
Estadística, UNR.

Rosario, noviembre 2024.

EQUIPO DE TRABAJO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

Dr. Hernán C. LAPELLE

Lic. Paula J. BÁSCOLO

CONTENIDO

Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia	3
Oferta habitacional en la 2da Circunscripción de Santa Fe	3
Oferta habitacional en la ciudad de Rosario	9
Viviendas en Alquiler en la ciudad de Rosario: valores ofertados	13
Viviendas en Venta en la ciudad de Rosario: valores ofertados	15
Relación Alquileres y Salarios	19
Aspectos metodológicos	20



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 NOVIEMBRE 2024



El análisis se realiza a partir de los datos suministrados por el Portal Propia, plataforma colaborativa del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) que ofrece la oferta de propiedades de los corredores inmobiliarios matriculados en la 2da circunscripción de Santa Fe. La información se corresponde al 26 de noviembre de 2024, 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 suministrada posee un total de 50.203 viviendas, de las cuales 2.060 están ofertadas en alquiler permanente, 177 en alquiler temporario y las 47.966 restantes están disponibles para la venta. Es decir, el 95,5% de las viviendas publicadas en PROPIA están ofertadas a la venta, el 0,4% tienen como destino el alquiler temporario y el 4,1% restante el alquiler permanente (Gráfico 1).

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024

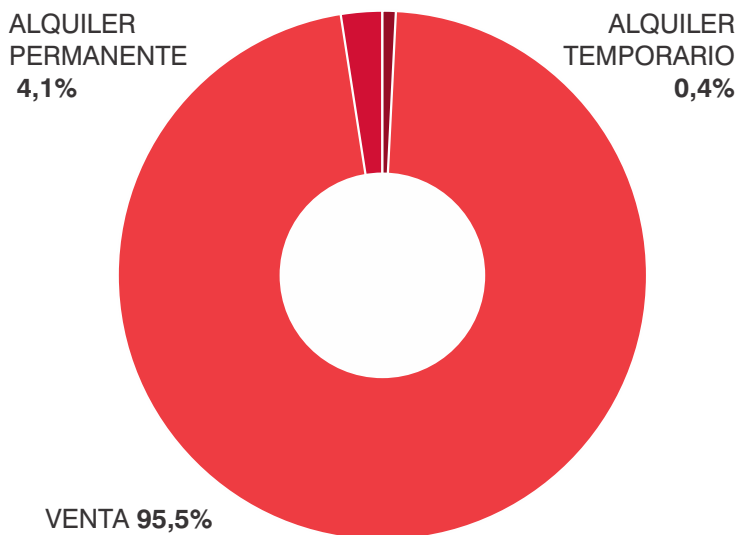


GRÁFICO 1

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

En %, noviembre 2024.

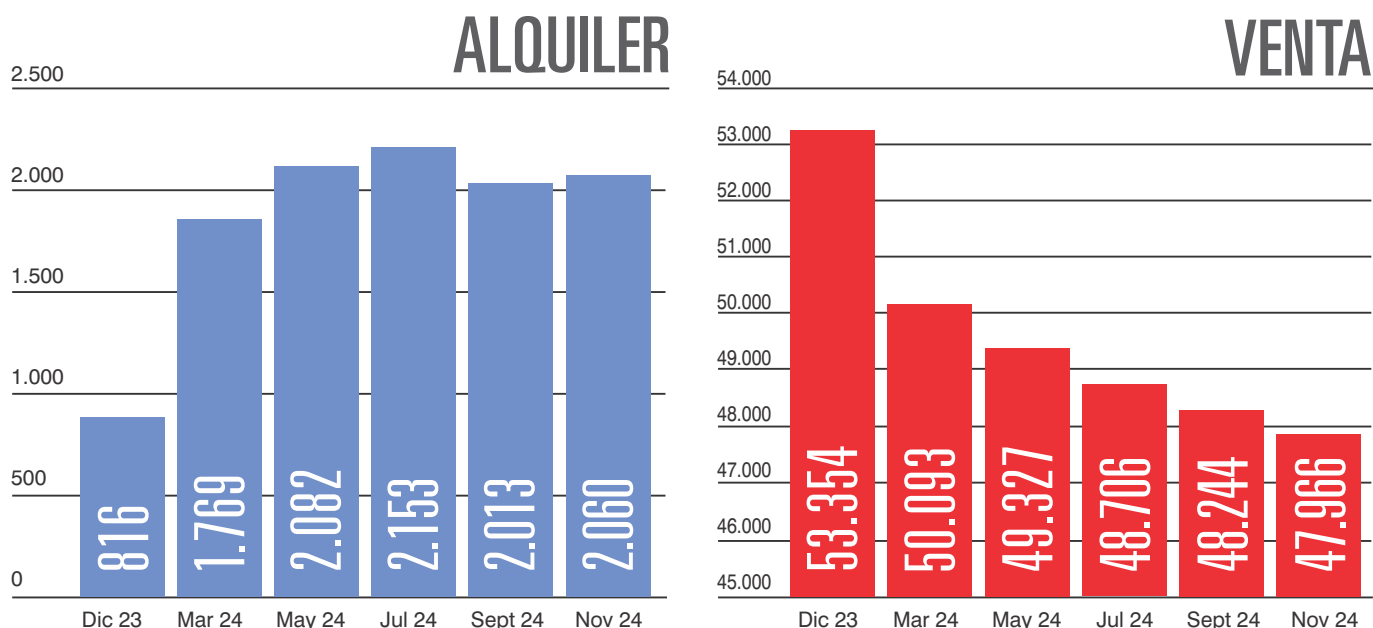
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



En noviembre, la cantidad de viviendas ofrecidas para alquiler permanente se mantuvo, en términos generales, estable en relación con septiembre. El aumento más importante de la oferta se registró luego de la derogación de la ley de alquileres (Gráfico 2). Por su parte, la cantidad de viviendas publicadas a la venta mostró una tendencia negativa a lo largo del todo el período analizado, contrayéndose un 10,1% entre septiembre de 2024 y diciembre de 2023.

GRÁFICO 2

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



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024



En relación con la distribución por localidades, la ciudad de Rosario concentra aproximadamente el 90% de la oferta publicada de alquileres permanentes en la Región y el 86,6% de los inmuebles para la venta (Cuadro 1). Le siguen, aunque con proporciones muy alejadas, Funes, Roldán, Granadero Baigorria, San Lorenzo y Pueblo Esther. En cuanto a los alquileres temporarios, el 48,6% de la oferta se concentra en Rosario, mientras que aumenta la importancia relativa de Funes y Roldán, con participaciones de 24,3% y 18,1%, respectivamente.

CUADRO 1

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

LOCALIDAD	ALQUILER PERMANENTE	%	ALQUILER TEMPORARIO	%	VENTA	%
Rosario	1.856	90,1%	86	48,6%	41.526	86,6%
Funes	63	3,1%	43	24,3%	1.745	3,6%
Roldán	46	2,2%	32	18,1%	1.099	2,3%
Granadero Baigorria	11	0,5%	0	0%	494	1,0%
San Lorenzo	17	0,8%	0	0%	353	0,7%
Pueblo Esther	15	0,7%	5	2,8%	244	0,5%
Resto de localidades	52	2,5%	11	6,2%	2.505	5,2%
TOTAL	2.060	100%	177	100%	47.966	100%

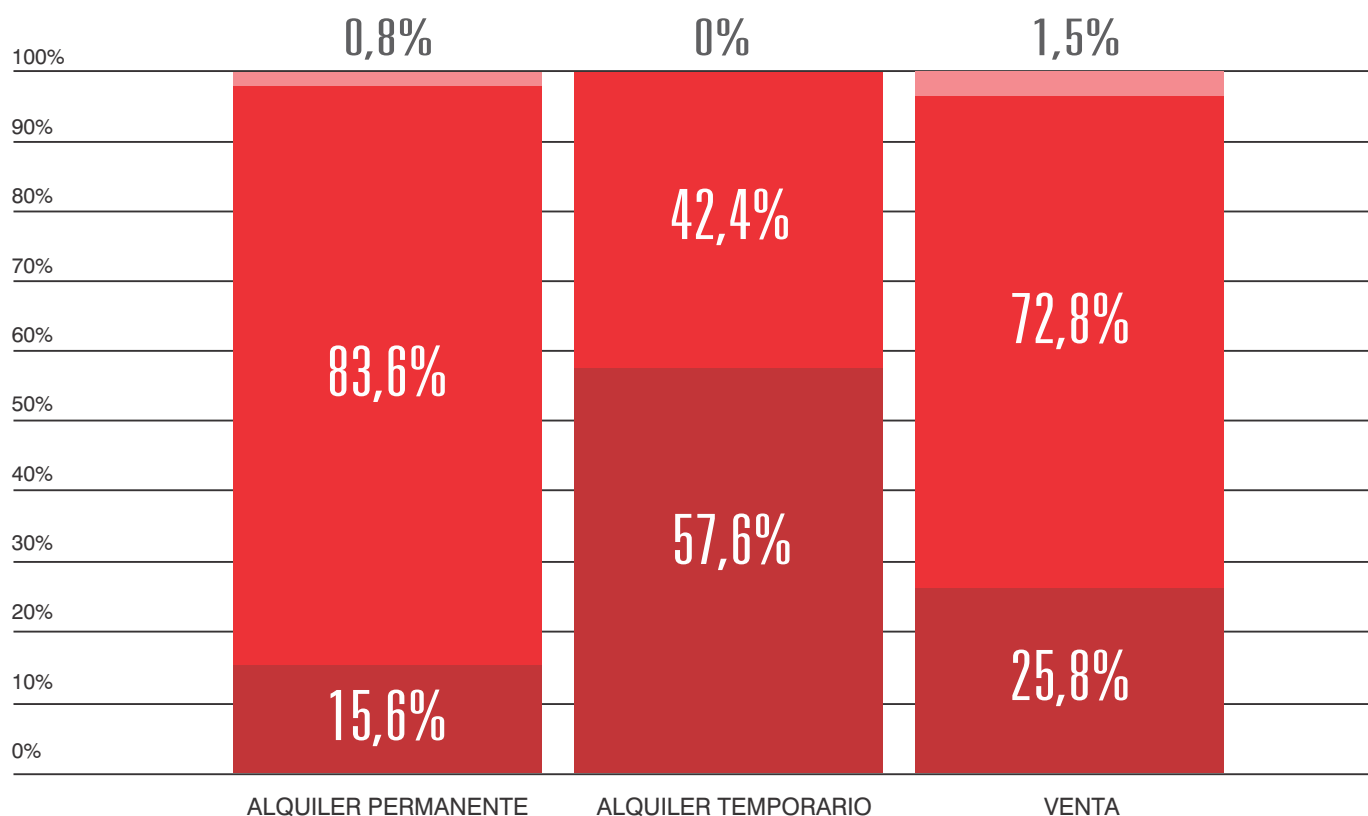
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Al considerar el **tipo de vivienda**, se observa una predominancia de los departamentos en la oferta total de inmuebles en la Región, con una participación del 83,6% en el caso de alquileres permanentes y del 72,8% en lo que respecta a la venta (Gráfico 3). Por su parte, el 15,6% de los inmuebles publicados en alquiler permanente son casas, mientras que asciende a 25,8% cuando se consideran los que están disponibles a la venta. Los departamentos de pasillo tienen una participación marginal tanto en lo que se refiere a disponibilidad para alquiler permanente como a venta. La composición de la oferta de alquileres temporales según tipo de vivienda tiene una morfología distinta, correspondiendo el 57,6% de los anuncios a casas y el 42,4% a departamentos.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024



GRÁFICO 3 Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) y Venta por tipo de propiedad. En %, noviembre 2024.



■ CASA ■ DEPARTAMENTO ■ DEPARTAMENTO DE PASILLO

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Como se observa en el Gráfico 4, la oferta en Rosario tanto de viviendas en alquiler permanente como a la venta está concentrada en departamentos, representando el 90,3% y el 81,8%, respectivamente. También se destaca, la alta proporción de departamentos en la oferta disponible en las localidades de Granadero Baigorria y San Lorenzo, tanto los que están en Alquiler como a la Venta. En el resto de las localidades es más relevante la participación de las casas en la oferta de viviendas.

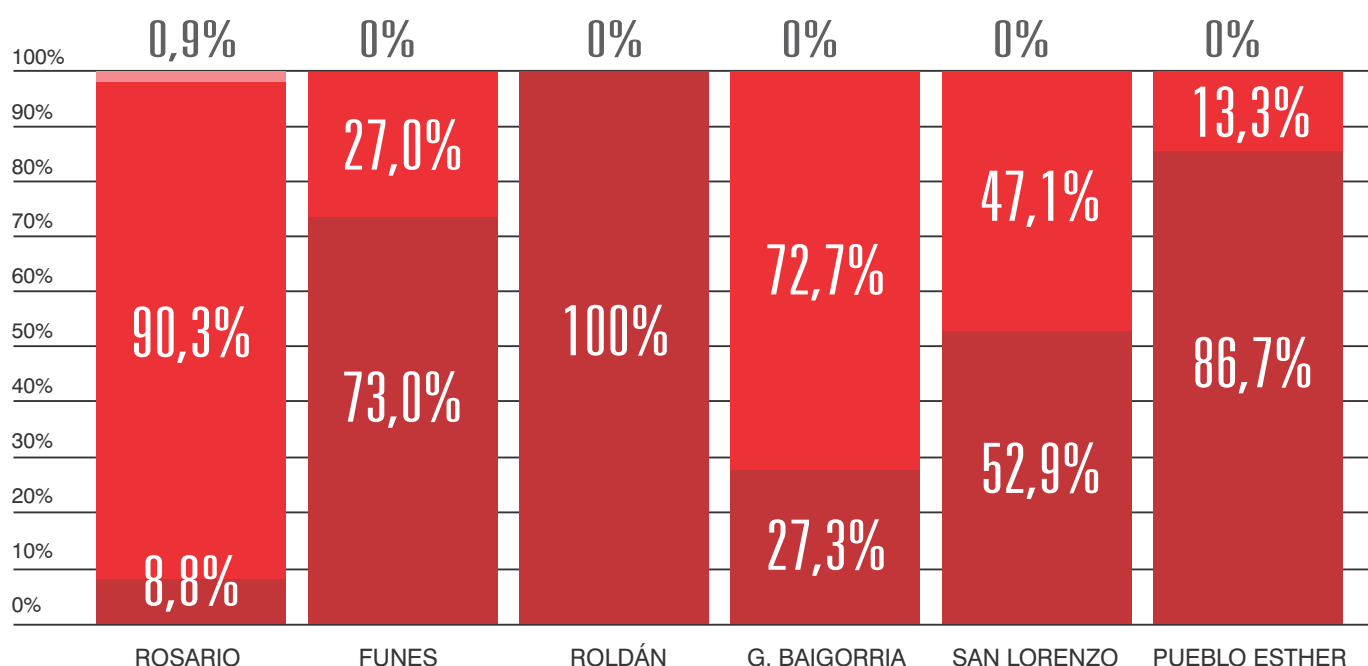


PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024

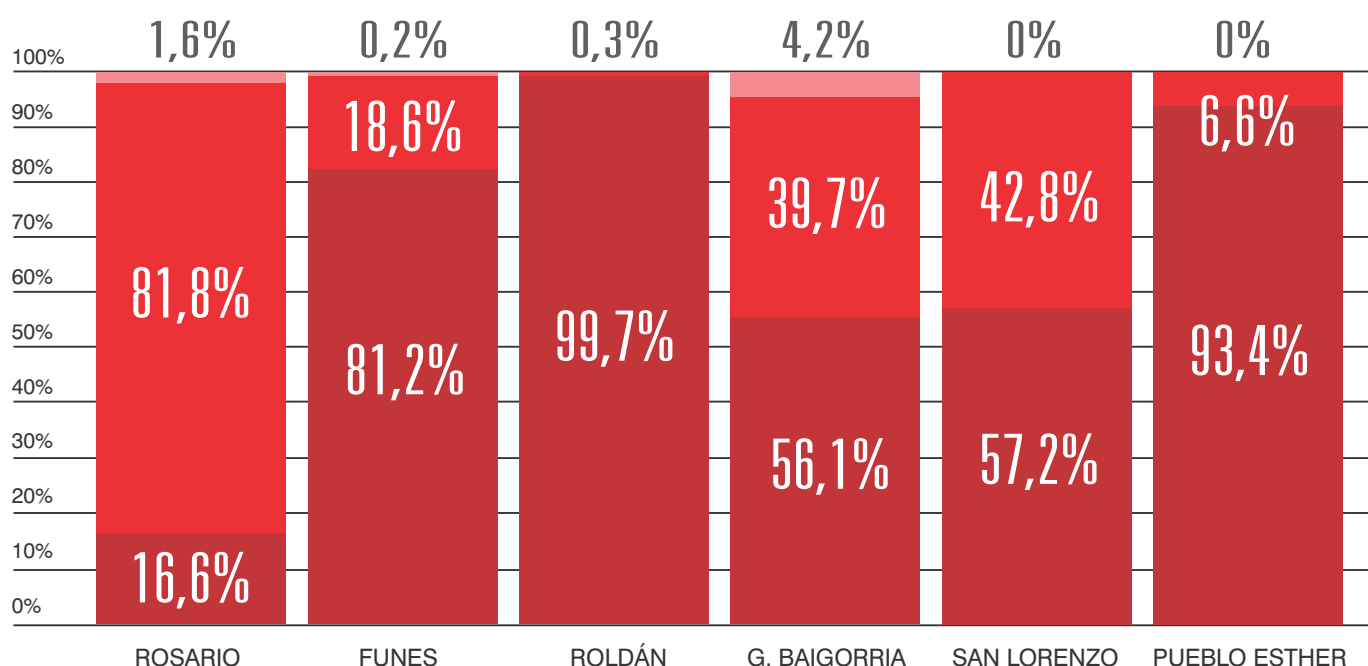


GRÁFICO 4 Disponibilidad de inmuebles según tipo de vivienda por localidades seleccionadas. En %, noviembre 2024.

ALQUILER PERMANENTE



VENTA



■ CASA
 ■ DEPARTAMENTO
 ■ DEPARTAMENTO DE PASILLO

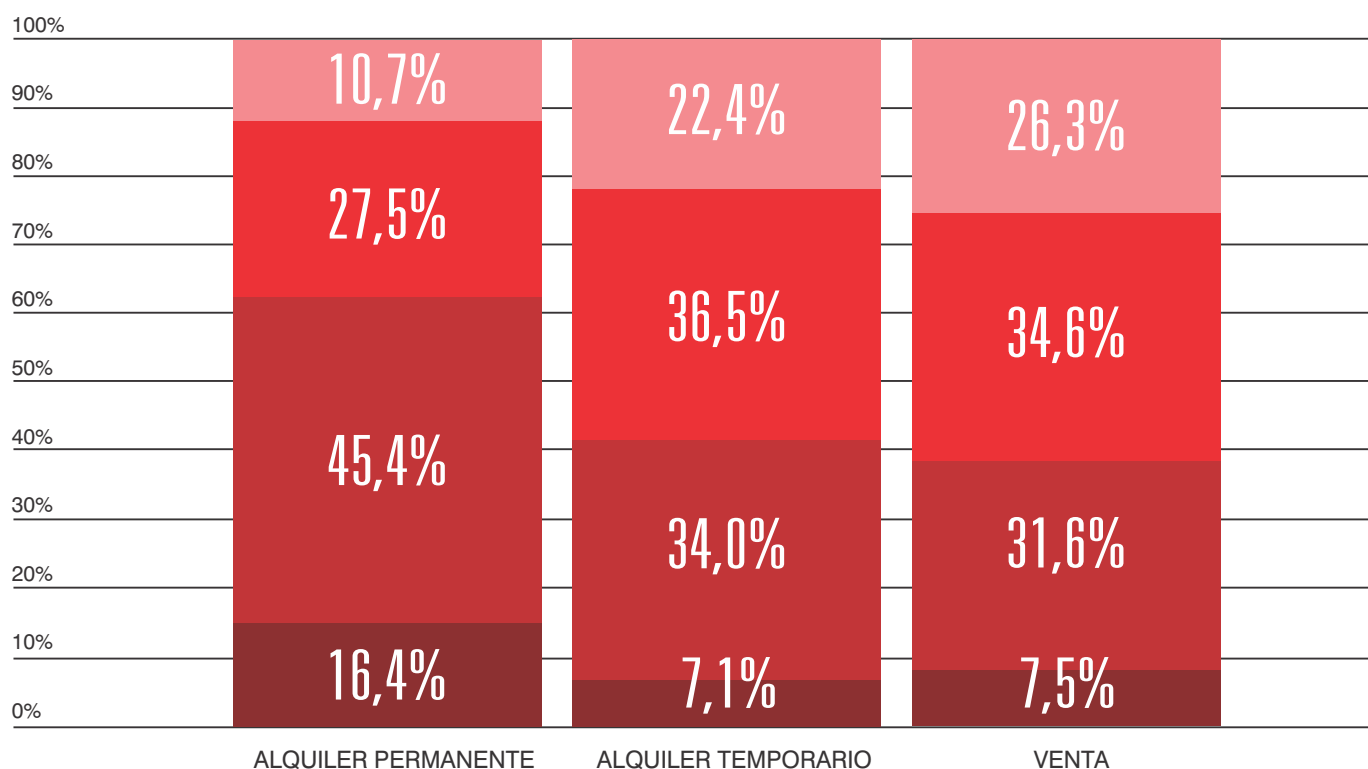
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024



Considerando la distribución de las viviendas según número de habitaciones, el 45,4% de las viviendas ofrecidas en alquiler permanente posee 1 dormitorio, le siguen las viviendas de 2 dormitorios con el 27,5%, los monoambientes con el 16,4%, y el resto (10,7%) corresponde a viviendas de 3 o más dormitorios. Las viviendas ofrecidas a la venta, tienden a ser de mayor tamaño, con participaciones relativas de 7,5% monoambientes, 31,6% viviendas de un dormitorio, 34,6% de 2 dormitorios y 26,3% de 3 o más dormitorios. Por su parte, en las viviendas ofrecidas en alquiler temporario predominan las de dos dormitorios (36,5%) (Gráfico 5).

GRÁFICO 5 Distribución Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) o Venta según cantidad de dormitorios. En %, noviembre 2024.



MONOAMBIENTE
 1 DORM
 2 DORM
 3 DORM O MÁS

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



OFERTA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE ROSARIO

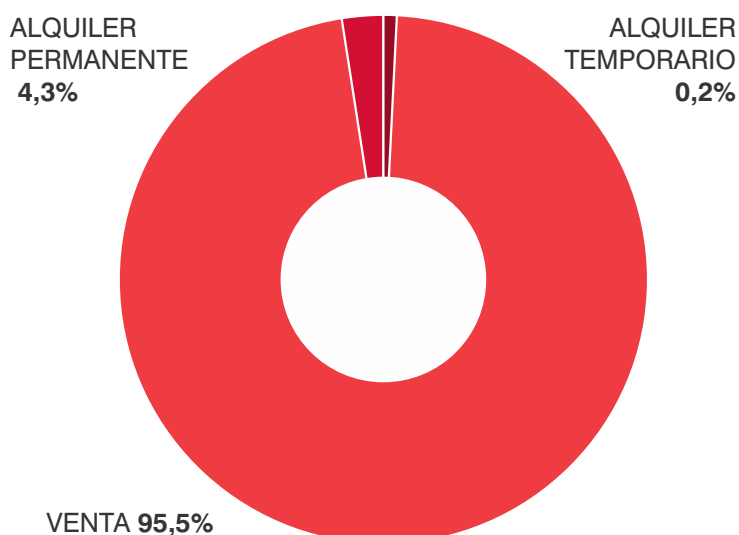
En la presente sección se describe con mayor detalle la oferta habitacional en la ciudad de Rosario dado que representa el 86,2% del total ofrecido entre las localidades de la 2da circunscripción de Santa Fe, lo que significa 43.394 viviendas. En relación con su distribución, el 95,5% están ofrecidas para la venta, el 4,3% para alquiler permanente y el 0,2% restante en alquiler temporario (Gráfico 6).

GRÁFICO 6

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

En %, noviembre 2024.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



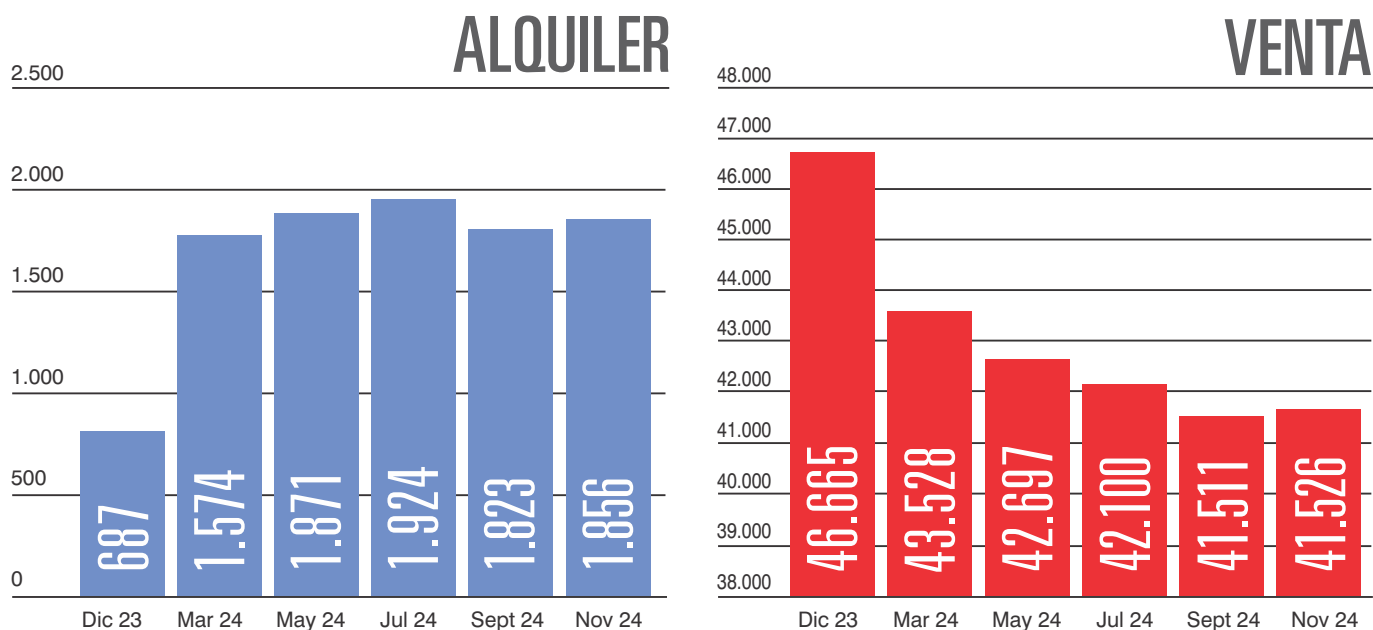
Como se observa en el gráfico 7, la disponibilidad de viviendas a la Venta en Rosario, luego de registrar una tendencia decreciente desde diciembre de 2023, en noviembre mantiene valores similares a los alcanzados en septiembre de 2024. Por su parte, la disponibilidad de viviendas en Alquiler, también muestra indicios de estabilización en noviembre respecto a septiembre de 2024.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024



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



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

La variación acumulada de la disponibilidad de viviendas ofrecidas en Alquiler en Rosario desde diciembre de 2023 a noviembre de 2024 fue de 170%, mientras que entre noviembre y septiembre de 2024 creció un 1,8%. Por su parte, la cantidad de viviendas ofrecidas a la venta, registra una reducción acumulada de 11% entre diciembre de 2023 y noviembre de 2024, registrando un variación de apenas el 0,04% entre septiembre y noviembre de 2024 (Cuadro 2).

CUADRO 2

Variación porcentual de la disponibilidad de viviendas en Alquiler permanente y Venta en Rosario. Noviembre 24 vs. diciembre 23 y noviembre 24 vs. septiembre 24.

TIPO DE OPERACIÓN	Nov. 24 vs Dic. 23	Nov. 24 vs Sept. 24
Alquiler permanente	170,2%	1,8%
Venta	-11,0%	0,04%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024



En cuanto a la distribución por barrios, el Centro de la ciudad concentra la mayor disponibilidad de viviendas para alquiler y para venta. De hecho, representa casi el 33% de lo ofrecido para alquiler permanente y el 30,9% de las viviendas para la venta (Cuadro 3). En materia de disponibilidad de alquiler permanente, Nuestra Sra. de Lourdes ofrece el 8,9% del total, seguido por República la 6ta. con el 8,3% y Alberto Olmedo (Pichincha) con el 7,9%. En relación a las viviendas en ventas, los barrios más significativos después del Centro son Martín, Nuestra Sra. de Lourdes y Alberto Olmedo.

CUADRO 3 Distribución de inmuebles habitacionales para Alquiler permanente y para Venta por barrio. En cantidades y %, noviembre 2024.

LOCALIDAD	ALQUILER PERMANENTE	%	VENTA	%	TOTAL	%
Centro	611	32,9%	12.812	30,9%	13.445	30,9%
Martín	120	6,5%	3.566	8,6%	3.691	8,5%
Ntra. Sra. de Lourdes	166	8,9%	3.363	8,1%	3.541	8,1%
Alberto Olmedo	147	7,9%	3.299	7,9%	3.452	7,9%
Barrio del Abasto	92	5,0%	2.598	6,3%	2.695	6,2%
República de la 6ta	154	8,3%	2.332	5,6%	2.487	5,7%
Fisherton	28	1,5%	1.639	3,9%	1.673	3,8%
Luis Agote	62	3,3%	1.555	3,7%	1.618	3,7%
Echesortu	109	5,9%	1.094	2,6%	1.204	2,8%
Resto	367	19,8%	9.268	22,3%	9.662	22,2%
TOTAL	1.856	100%	41.526	100%	43.468	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 NOVIEMBRE 2024

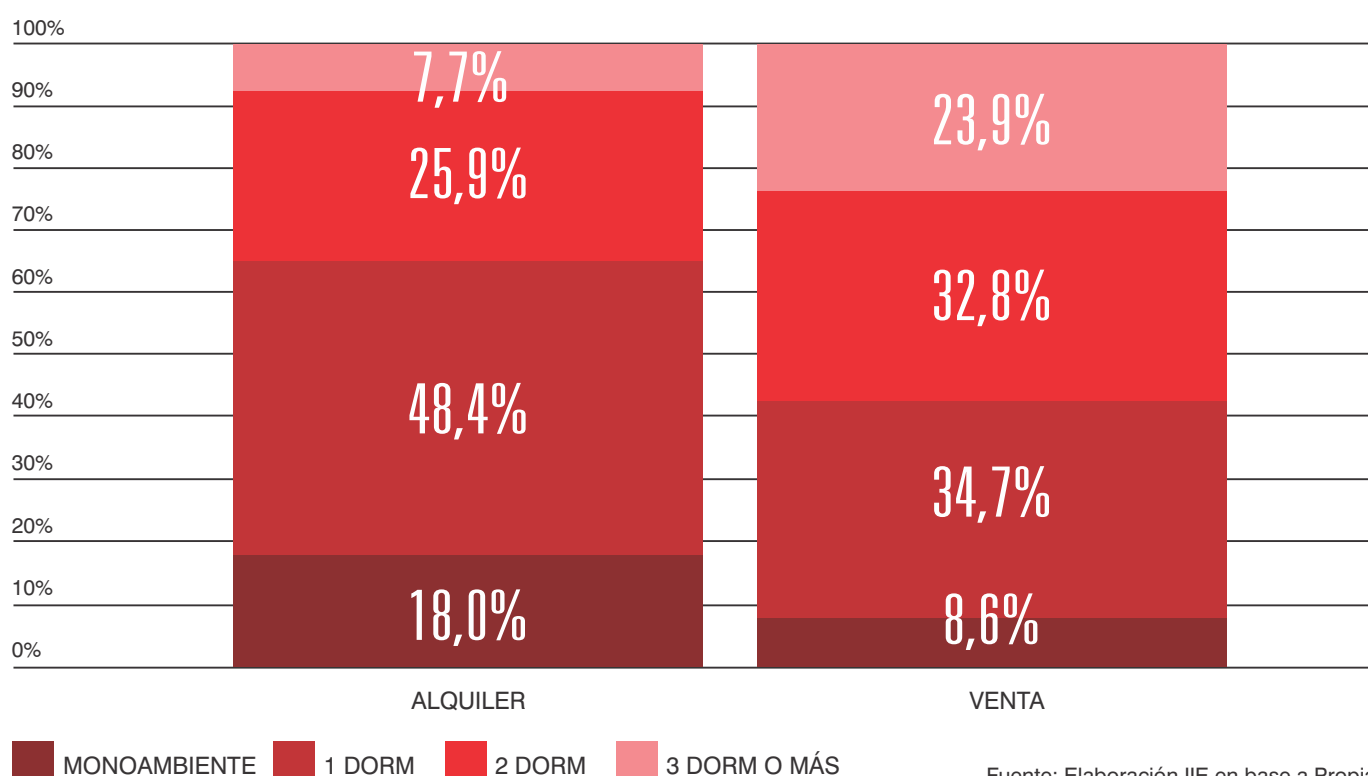


En relación al tipo de vivienda, tal como se mencionó anteriormente en Rosario prevalece la oferta de departamentos ya sea para alquiler permanente como para la venta. De hecho, la disponibilidad asciende al 90% y 82%, respectivamente (ver Gráfico 4, págs. anteriores). El resto de la oferta se corresponde, principalmente, a casas, con proporciones de 9% para alquiler permanente y 17% para la venta. El peso de los departamentos de pasillos es muy bajo en el total ofrecido.

Considerando la cantidad de habitaciones, en alquileres permanentes prevalecen las unidades más pequeñas dado que el 66,4% de las mismas se corresponden con monoambientes y departamentos de un dormitorio (Gráfico 8). Le siguen en importancia, las viviendas de dos dormitorios con el 25,9%, mientras que el 7,7% restante son unidades de 3 dormitorios o más. En el caso de las ventas, la participación de las viviendas de uno y dos dormitorios son similares: 34,7% y 32,8%, respectivamente. Seguidamente se encuentran las unidades de 3 dormitorios y más, con el 23,9% del total ofrecido para la venta en la ciudad de Rosario. Los monoambientes destinados a la venta significan el 8,6% de la disponibilidad total.

GRÁFICO 8

Distribución de las Viviendas ofrecidas en Alquiler permanente y Venta según cantidad de habitaciones en la ciudad de Rosario. En %, noviembre 2024.





VIVIENDAS EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE ROSARIO: VALORES OFERTADOS

A continuación, se presenta información referida al valor ofertado de alquileres de departamentos en barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según cantidad de habitaciones correspondientes a noviembre de 2024 (Cuadro 4). El valor promedio de un monoambiente asciende a \$180.000 para Rosario. En el Barrio del Abasto y Nuestra Sra. de Lourdes el valor es igual a la media de la ciudad. En los barrios Centro y Alberto Olmedo (Pichincha) el valor se encuentra por encima de la media, mientras que en el resto de los barrios seleccionados el alquiler promedio está por debajo de \$180.000. En el caso de departamentos de 1 dormitorio, el valor promedio en Rosario es de \$250.000, encontrándose Barrio del Abasto por encima de dicho guarismo. Los barrios Martín y República de la Sexta poseen valores por debajo de la media de Rosario, mientras que en Centro, Alberto Olmedo y Nuestra Sra. de Lourdes es igual a ésta. En el caso de departamentos de dos dormitorios, el promedio para la localidad de Rosario es de \$350.000. En esta tipología de departamentos, los barrios Alberto Olmedo, Nuestra Sra. de Lourdes y del Abasto registran valores superiores a la media, el Centro iguala dicho valor y, los restantes se encuentran por debajo de los \$350.000.

CUADRO 4 Valor promedio alquiler de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Noviembre 2024, en pesos.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	183.600	250.000	475.000
Barrio del Abasto	180.000	270.000	380.000
Centro	190.000	250.000	350.000
Martín	160.000	239.500	340.000
Ntra. Sra. de Lourdes	180.000	250.000	400.000
República de la 6ta	170.000	220.000	300.000
PROMEDIO	180.000	250.000	350.000

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

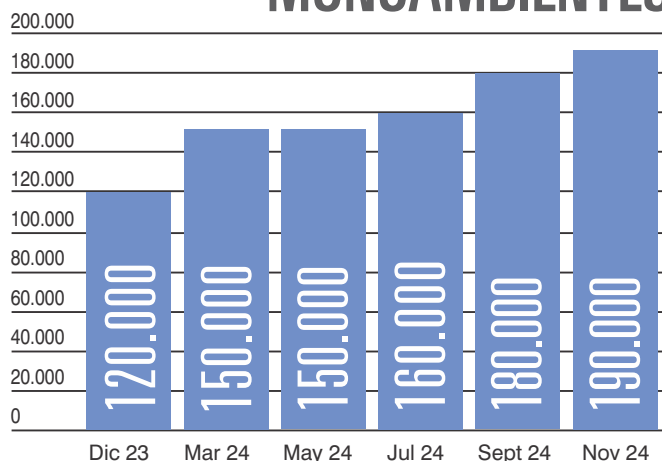
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024



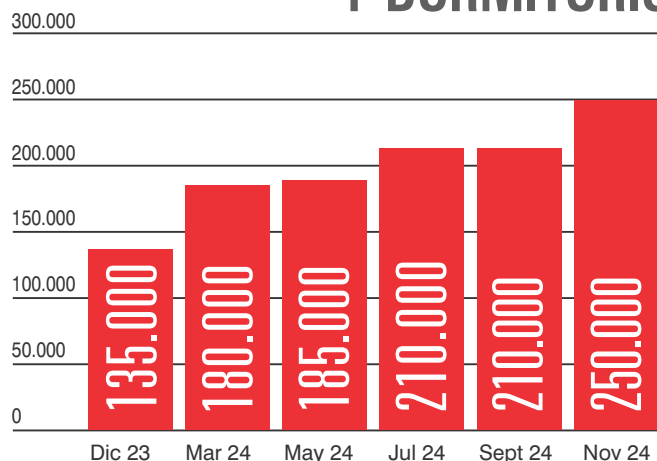
El Gráfico 9 muestra los registros anteriores de valores ofertados en el Centro de la ciudad. Tal como se observa, entre noviembre y septiembre de este año, el valor ofertado de departamentos de un dormitorio fue el que mayor incremento registró: 19%. Precisamente esta tipología de departamento es la que no había registrado variación en el bimestre anterior. Por su parte, los valores de oferta de los alquileres de monoambientes en el mismo período subieron un 5,6%. Los de dos dormitorios, que entre septiembre y julio de 2024 fueron los que más crecieron (18,5%), entre noviembre y septiembre lo hicieron en un 9,4%. Los valores para la media de toda la ciudad, registraron incrementos de 12,5% en monoambientes, 13,6% en los departamentos de un dormitorio y 9,4% en dos dormitorios entre septiembre y noviembre de este año.

GRÁFICO 9 Valor promedio alquiler de deptos. barrio Centro, según cantidad de dormitorios. Dic. 23, marzo, mayo, julio, sept. y nov. 24, en Pesos.

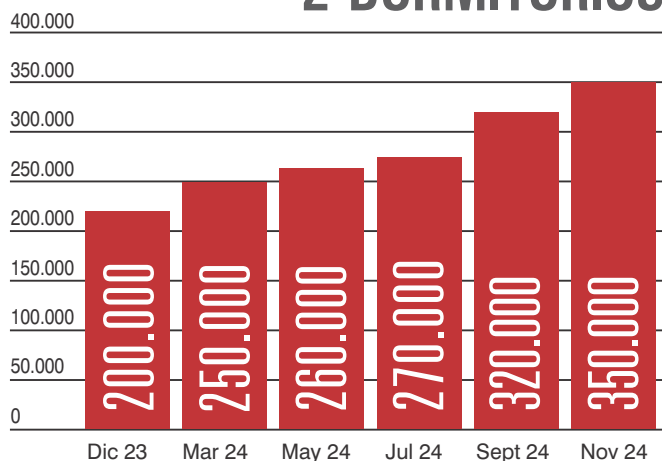
MONOAMBIENTES



1 DORMITORIO



2 DORMITORIOS



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



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

Los valores medios ofertados de viviendas de departamentos para la venta en la ciudad de Rosario por barrio seleccionado a noviembre de 2024 se presentan el Cuadro 5. Tal como se observa, el valor promedio de la ciudad en departamentos monoambientes se ubica en 53 mil dólares. Por encima, se encuentran los ofrecidos en los barrios Centro, Alberto Olmedo (Pichincha) y Nuestra Sra. de Lourdes. Barrio del Abasto presenta valores iguales a la media mientras que por debajo, el resto de los barrios considerados. En relación con departamentos de un dormitorio, el valor promedio es de 75 mil dólares. Por encima de dicho guarismo, se encuentran los departamentos localizados en los barrios de Nuestra Sra. de Lourdes, Barrio del Abasto, Alberto Olmedo (Pichincha) y Centro, mientras que en el resto de los barrios el valor está por debajo. En cuanto a departamentos de dos dormitorios, la media de la ciudad asciende a 137 mil dólares, encontrándose valores por encima en Alberto Olmedo (Pichincha), Centro y Barrio del Abasto, el resto arroja valores inferiores a la media de la ciudad.

CUADRO 5 Valor promedio ofertado de ventas de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Noviembre 2024, en dólares.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	55.500	79.230	162.470
Barrio del Abasto	53.000	80.000	143.516
Centro	55.215	79.000	149.600
Martin	49.000	70.000	135.574
Ntra. Sra. de Lourdes	54.750	80.000	135.240
República de la 6ta	48.000	65.000	109.000
PROMEDIO	53.000	75.000	137.000

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

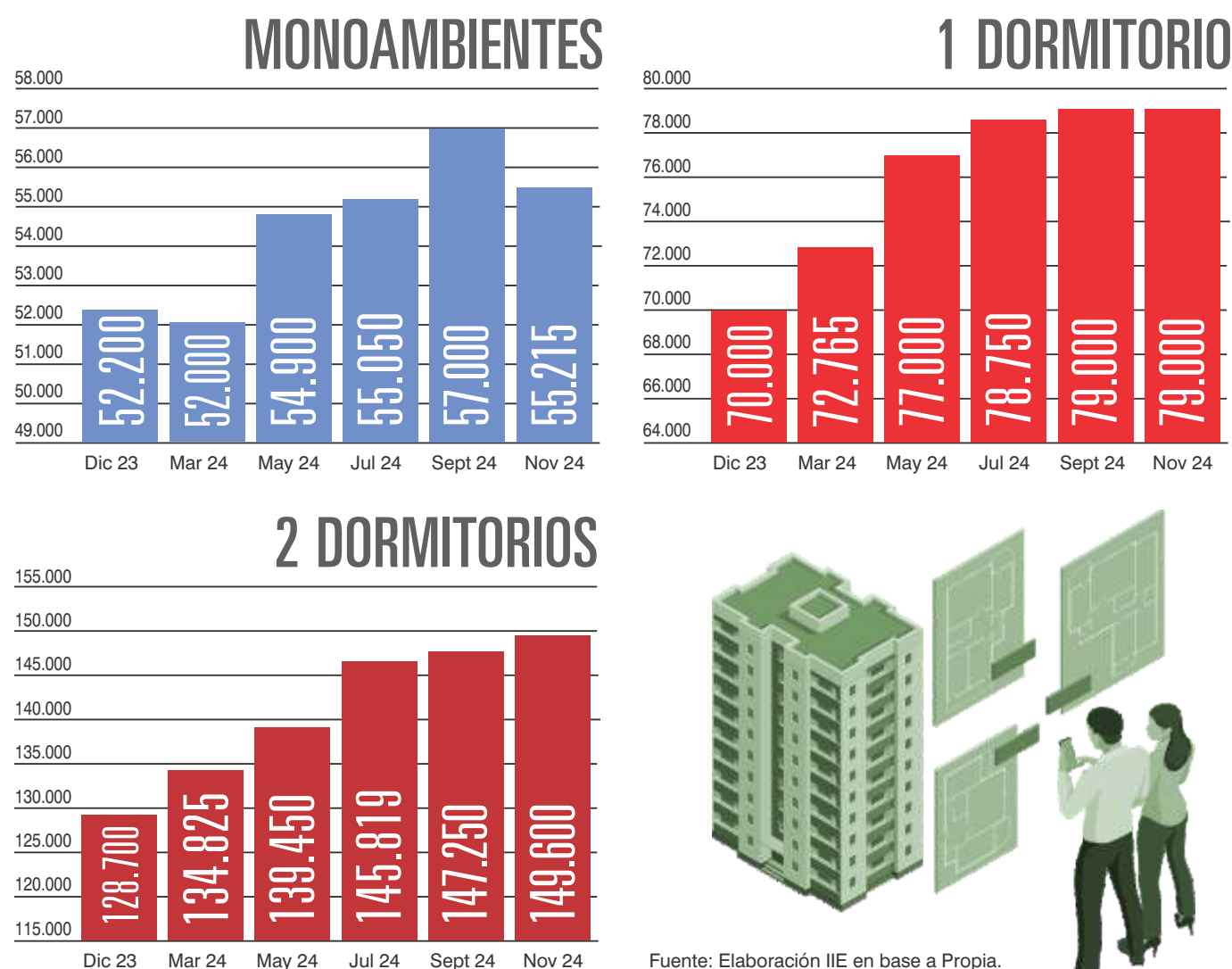
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024



A continuación, se compara los valores medios ofertados de las unidades del Centro de la ciudad en relación con los últimos registros. Tal como se observa en el Gráfico 10, los monoambientes registraron las menores subas en los valores ofertados: subieron en dólares un 5,8% entre diciembre de 2023 y noviembre de 2024, con una caída de 3,1% en dólares en el último bimestre. Por su parte, los departamentos de un dormitorio se incrementaron un 12,9% entre diciembre de 2023 y noviembre 2024, mientras que los de dos dormitorios lo hicieron en un 16,2% en igual período. En el último bimestre, los departamentos de un dormitorio ubicados en el Centro de la ciudad no registraron variación, mientras que los de dos dormitorios incrementaron su valor en un 1,6% en igual período.

GRÁFICO 10 Valor promedio ofertado de ventas de departamentos en el Centro de la ciudad de Rosario según cantidad de dormitorios. Dic. 2023, marzo, mayo, julio, sept. y nov. 2024, en dólares.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024



Además, se estimó el **valor del metro cuadrado** (2) en los barrios de mayor proporción de unidades ofertadas, considerando departamentos monoambientes, uno y dos dormitorios (Cuadro 6). Los valores más altos en los departamentos monoambientes y un dormitorio se registran en el Centro con guarismos de 1.601 u\$/m² y 1.713 u\$/m², respectivamente, mientras que en dos dormitorios el mayor valor del metro cuadrado se registra en Alberto Olmedo (1.800 u\$/m²). En términos de valores, le siguen los barrios Alberto Olmedo (Pichincha) y Nuestra Sra. de Lourdes.

CUADRO 6 Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según cantidad de dormitorios. Noviembre 2024, en dólares.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	1.563	1.690	1.800
Barrio del Abasto	1.464	1.500	1.548
Centro	1.601	1.713	1.739
Martin	1.444	1.511	1.664
Ntra. Sra. de Lourdes	1.581	1.589	1.629
República de la 6ta	1.382	1.358	1.450
PROMEDIO	1.500	1.551	1.643

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Al analizar la evolución de los valores del metro cuadrado, el Gráfico 11 muestra los valores medios de los departamentos monoambientes, uno y dos dormitorios correspondientes al centro de la ciudad de Rosario. Se observa una suba en las tres tipologías fundamentalmente en el primer semestre del año, para luego permanecer relativamente estable en el último bimestre.

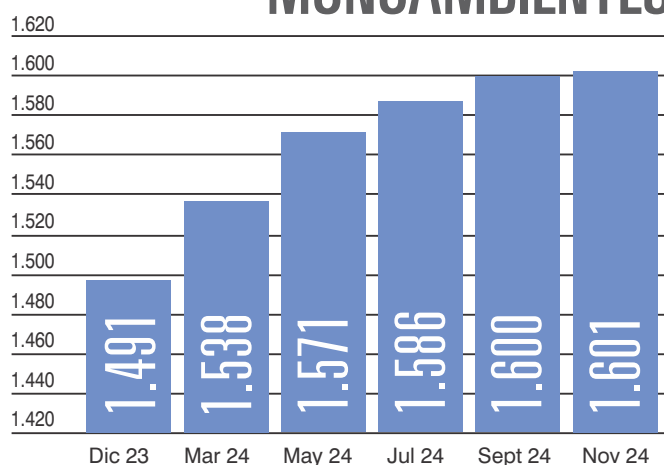
(2) Se estimó haciendo el cociente entre la mediana de los valores anunciados y la superficie de los departamentos, según cantidad de habitaciones.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024

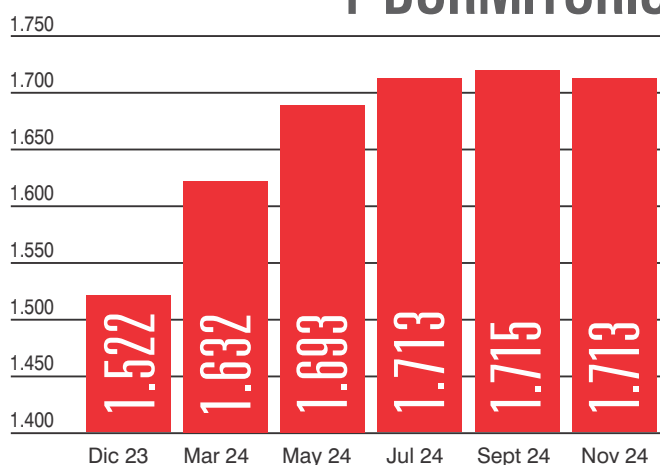


GRÁFICO 11 Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para el Centro de la ciudad de Rosario, según cantidad de dormitorios. Dic. 2023, marzo, mayo, julio, sept. y nov. de 2024, en dólares.

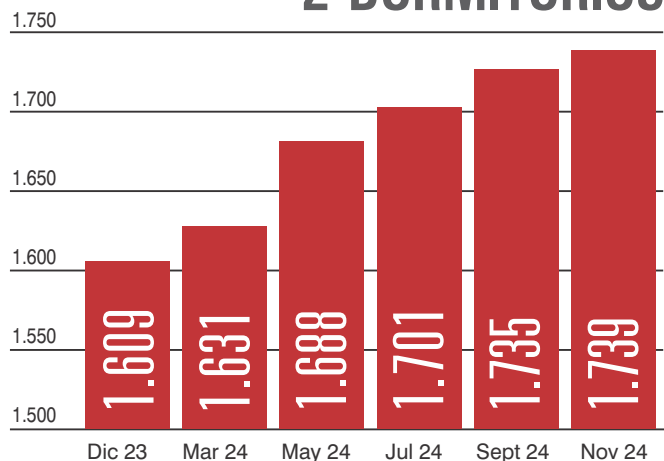
MONOAMBIENTES



1 DORMITORIO



2 DORMITORIOS



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.





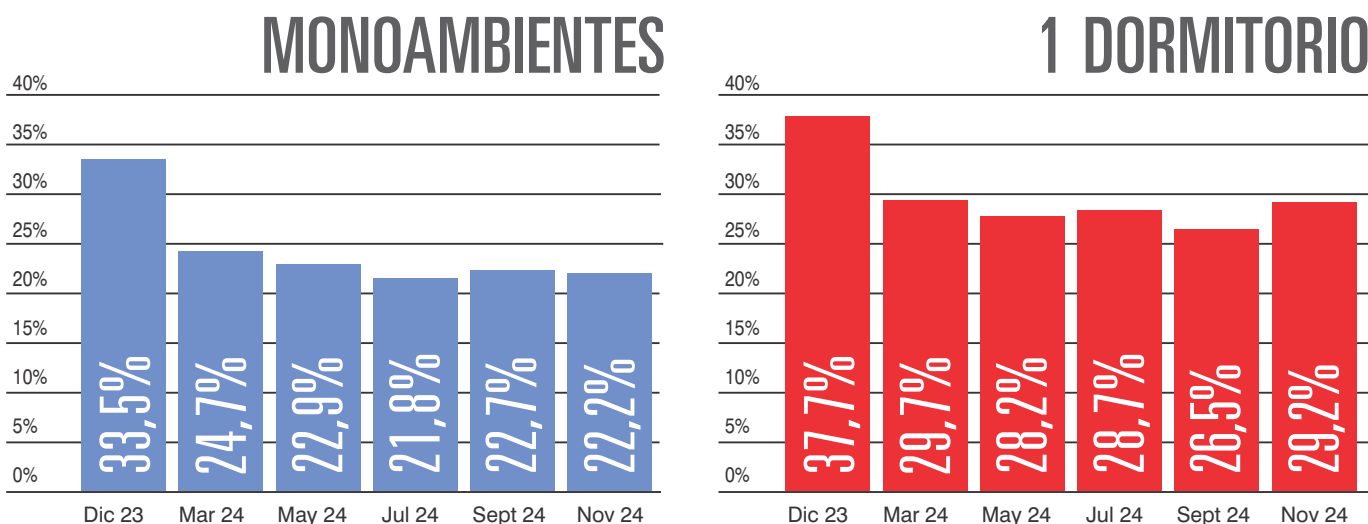
RELACIÓN ALQUILERES Y SALARIOS

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

Tal como se observa en el Gráfico 12, para afrontar el alquiler de un monoambiente un empleado de comercio destinaría el 22,2% de su salario en noviembre de 2024, guarismo que se mantiene estable desde mayo de 2024. Desde ya, la proporción aumenta a medida que se consideran departamentos de mayor tamaño, representando el 29,2% del salario el alquiler de un departamento de 1 dormitorio y el 40,9% en de dos dormitorios. A igual que los monoambientes, dichas proporciones se mantienen estable en relación con registros previos.



GRÁFICO 12 Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para el Centro de la ciudad de Rosario, según cantidad de dormitorios. Dic. 2023, marzo, mayo, julio, sept. y nov. de 2024, en dólares.

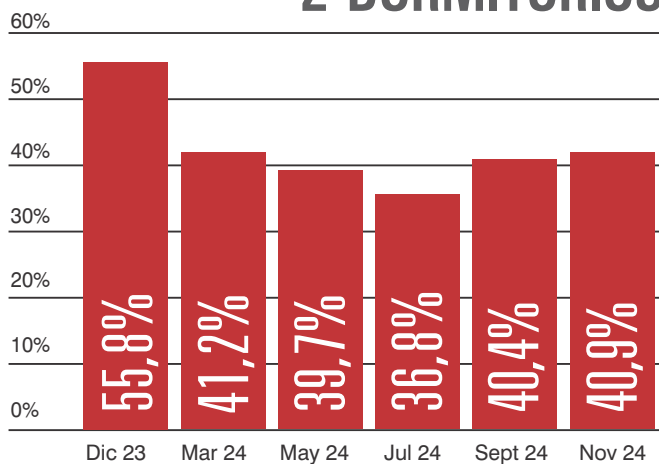


PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA NOVIEMBRE 2024



GRÁFICO 12 (continuación)

2 DORMITORIOS



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

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

ASPECTOS METODOLÓGICOS

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

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