



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO SEPTIEMBRE 2025

EN BASE A

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



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA SEPTIEMBRE 2025



DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:

C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes:

C.I. Andrea RINESI

C.I. Roberto FUCCI

C.I. Agustín AMERISO

C.I. Maria Luz EMMACCORA

C.I. Santiago SABOLO

C.I. Marcos GARCÍA NOVAIRA

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Javier PEGORARO

C.I. Hernán LOGIUDICI

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DIRECTORIO

C.I. Diego FERREYRA

Báscolo, Paula Julieta;
Lapelle, Hernán Claudio.

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

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

EQUIPO DE TRABAJO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

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

Contenido

Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia	3
Oferta habitacional en la 2da Circunscripción de Santa Fe	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	22
Cocheras a la Venta en la ciudad de Rosario	24
Aspectos metodológicos	25



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



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



El análisis se realiza a partir de los datos suministrados por el Portal Propia, plataforma colaborativa del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) que ofrece la oferta de propiedades de los corredores inmobiliarios matriculados en la 2da circunscripción de Santa Fe. La información se corresponde al 22 de septiembre de 2025, referencia temporal del análisis presentado.

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

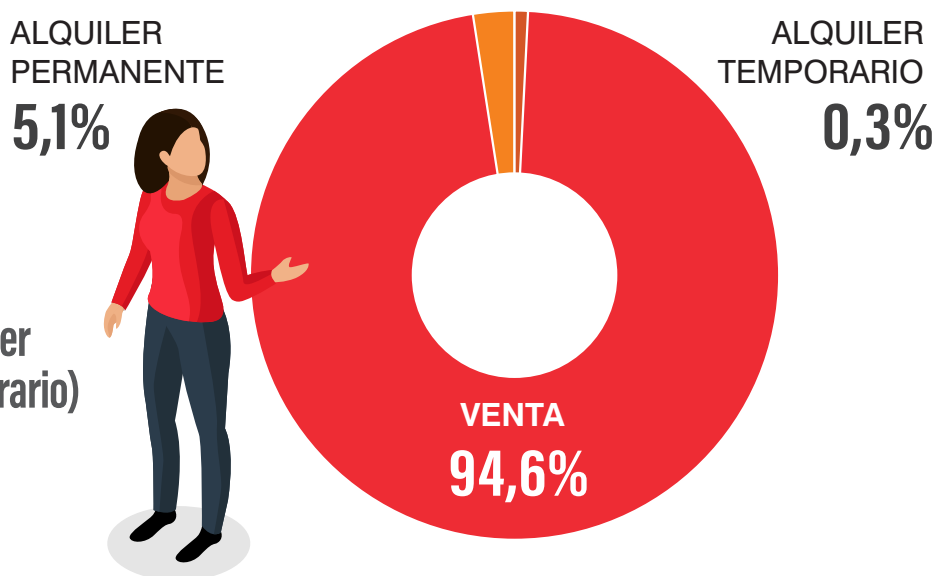
Oferta Habitacional en la 2da Circunscripción de Santa Fe

La base suministrada posee un total de 49.605 viviendas, de las cuales 2.521 están ofrecidas en alquiler permanente, 154 en alquiler temporario y 46.930 están disponibles para la venta. Es decir, el 94,6% de las viviendas publicadas en PROPIA están ofertadas a la venta, el 5,1% tienen como destino el alquiler permanente y el 0,3% restante el alquiler temporario (Gráfico 1).

Gráfico 1

Distribución de las viviendas
según destino (Ventas, Alquiler
Permanente y Alquiler temporario)
En %, septiembre 2025.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

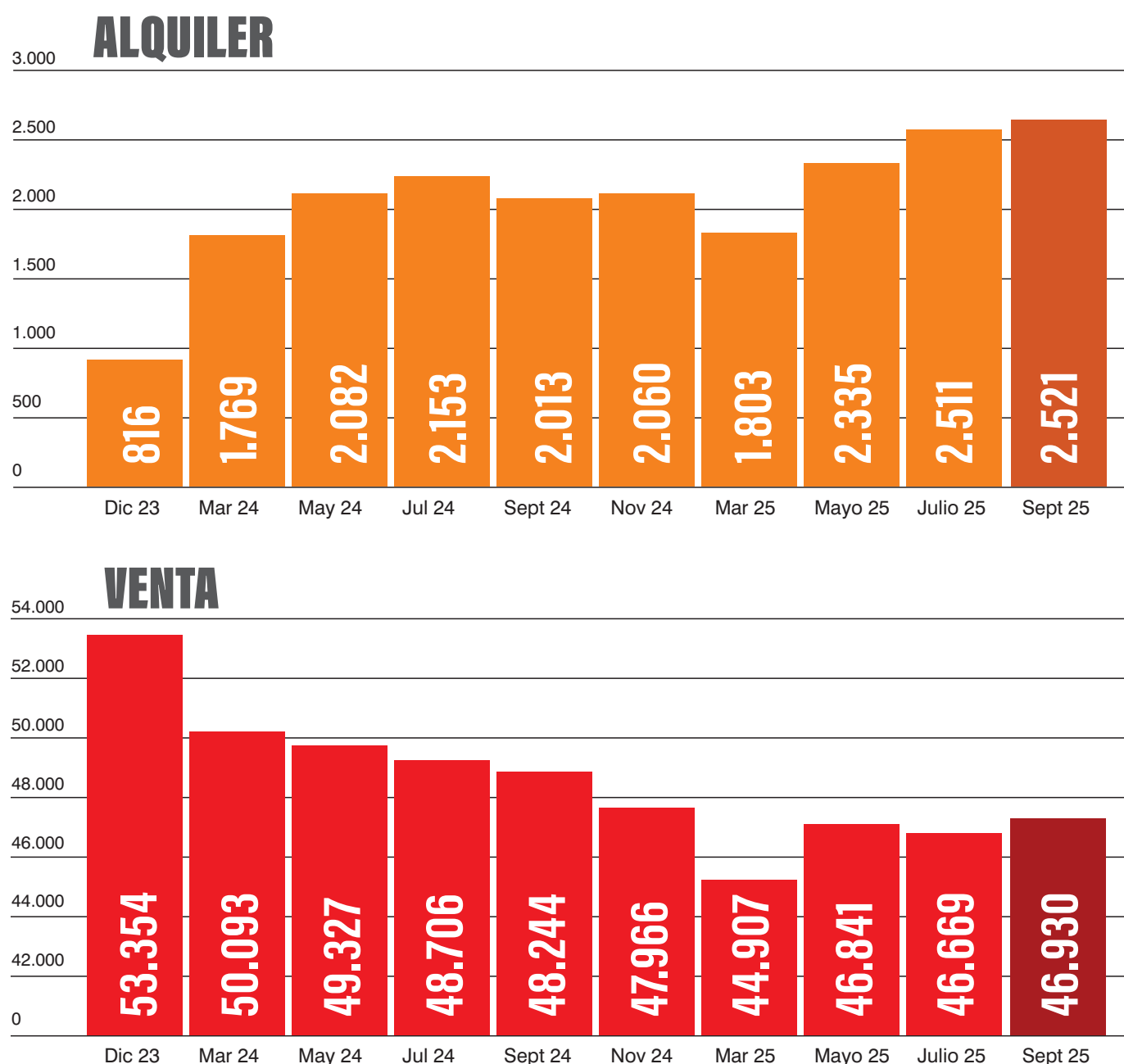


La oferta de viviendas, tanto en alquiler como en venta, se mantuvo estable en los últimos períodos analizados. En septiembre de 2025 se observó un leve aumento cercano al 0,5% en la disponibilidad de ambos tipos de operaciones respecto de julio del mismo año. Sin embargo, en términos interanuales, la cantidad de viviendas en alquiler registró un incremento del 25,2%, mientras que las publicadas para la venta una caída del 2,7% (Gráfico 2).

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



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



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En relación con la distribución por localidades, la ciudad de Rosario concentra el 88,2% de la oferta publicada de alquileres permanentes en la Región y el 86% 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 60,4% de la oferta se concentra en Rosario, mientras que aumenta la importancia relativa de Funes y Roldán, con participaciones de 14,3% cada uno.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



Cuadro 1 Distribución de inmuebles habitacionales según destino y por localidad. En cantidades y en %. Septiembre 2025.

LOCALIDAD	ALQUILER PERMANENTE	%	ALQUILER TEMPORARIO	%	VENTA	%
Rosario	2.240	88,9%	93	60,4%	40.153	86,0%
Funes	85	3,4%	22	14,3%	1.792	3,8%
Roldán	60	2,4%	22	14,3%	1.097	2,4%
Granadero Baigorria	17	0,7%	0	0%	498	1,1%
San Lorenzo	24	1,0%	2	1,3%	455	1,0%
Pueblo Esther	15	0,6%	3	1,9%	252	0,5%
Resto de localidades	80	3,2%	12	7,8%	2.683	5,7%
TOTAL	2.521	100%	154	100%	46.669	100%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

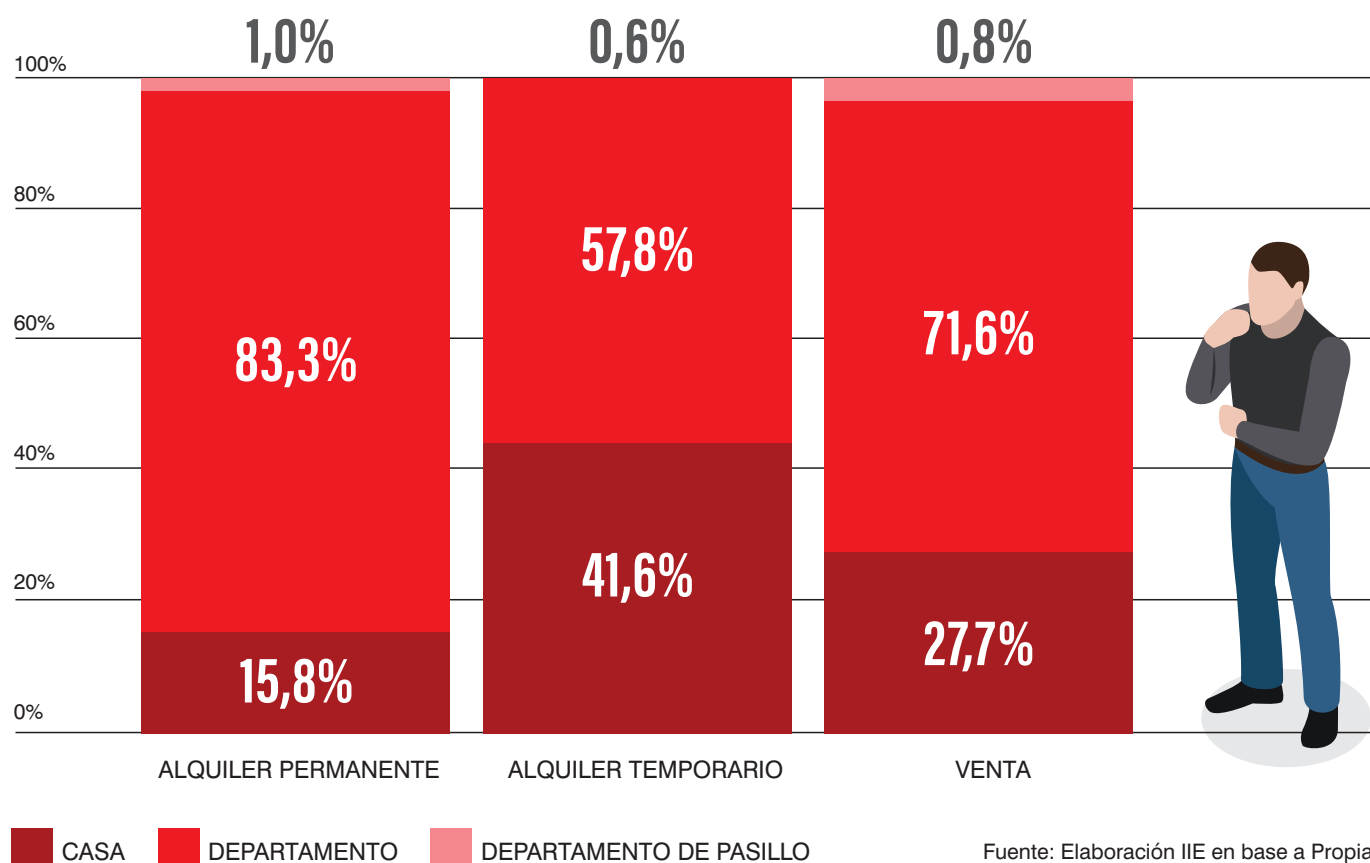
Al considerar el tipo de vivienda, se observa una predominancia de los departamentos en la oferta total de inmuebles en la Región, con una participación del 83,3% en el caso de alquileres permanentes y del 71,6% en lo que respecta a la venta (Gráfico 3). Por su parte, el 15,8% de los inmuebles publicados en alquiler permanente son casas, mientras que asciende a 27,7% 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 57,8% de los anuncios a departamentos y el 41,6% a casas.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



Gráfico 3 Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) y Venta por tipo de propiedad. En %. Septiembre 2025



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Como se observa en el gráfico 4, la oferta de viviendas en Rosario para alquiler permanente y venta está concentrada en departamentos, representando el 90,5% y el 81,4%, respectivamente. En el resto de las localidades, la mayor disponibilidad de viviendas son casas, aunque se destaca la alta proporción de departamentos en las localidades de Granadero Baigorria y San Lorenzo, tanto los que están en alquiler como a la venta.

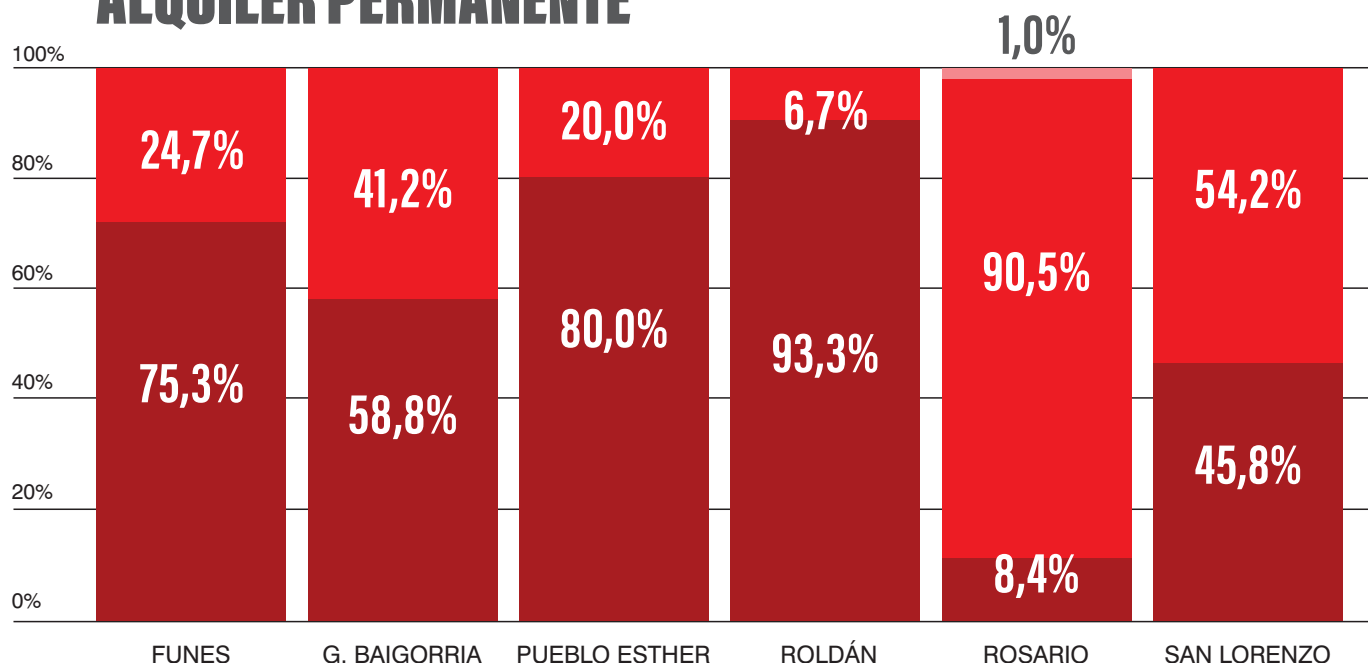


PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**

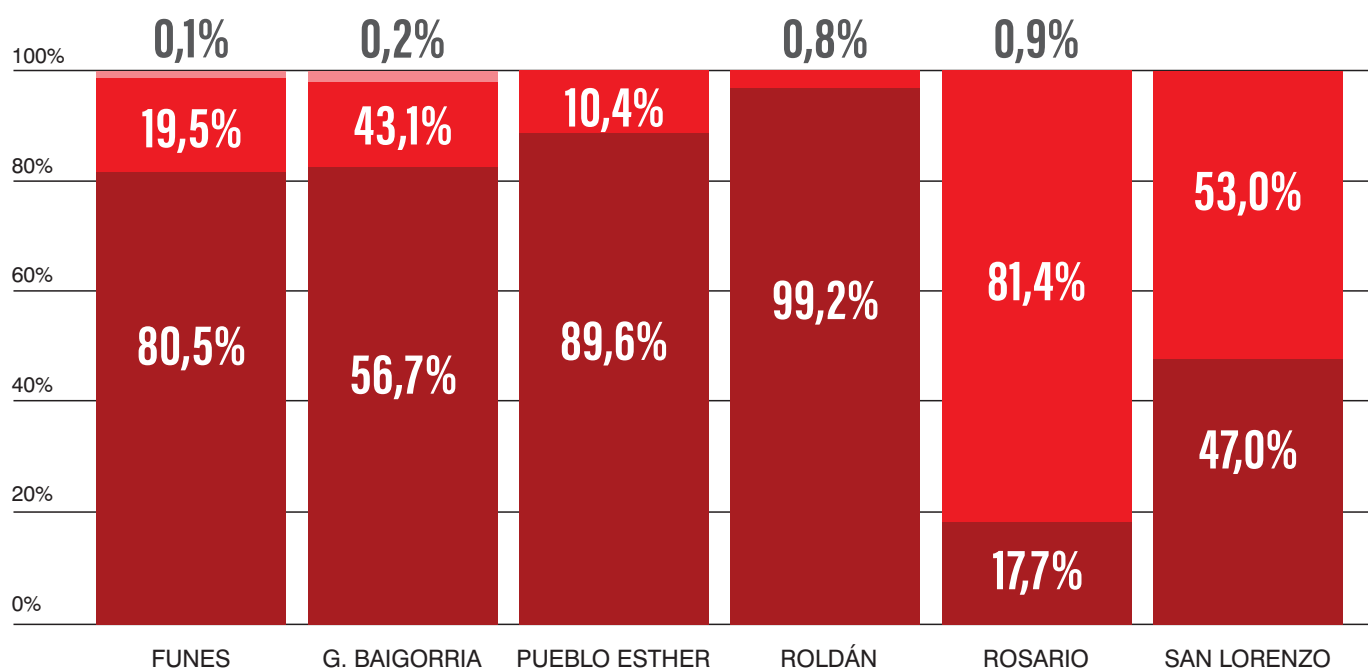


Gráfico 4 Disponibilidad de inmuebles según destino y tipo de vivienda por localidades seleccionadas. En %. Septiembre 2025

ALQUILER PERMANENTE



VENTA



■ CASA
 ■ DEPARTAMENTO
 ■ DEPARTAMENTO DE PASILLO

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

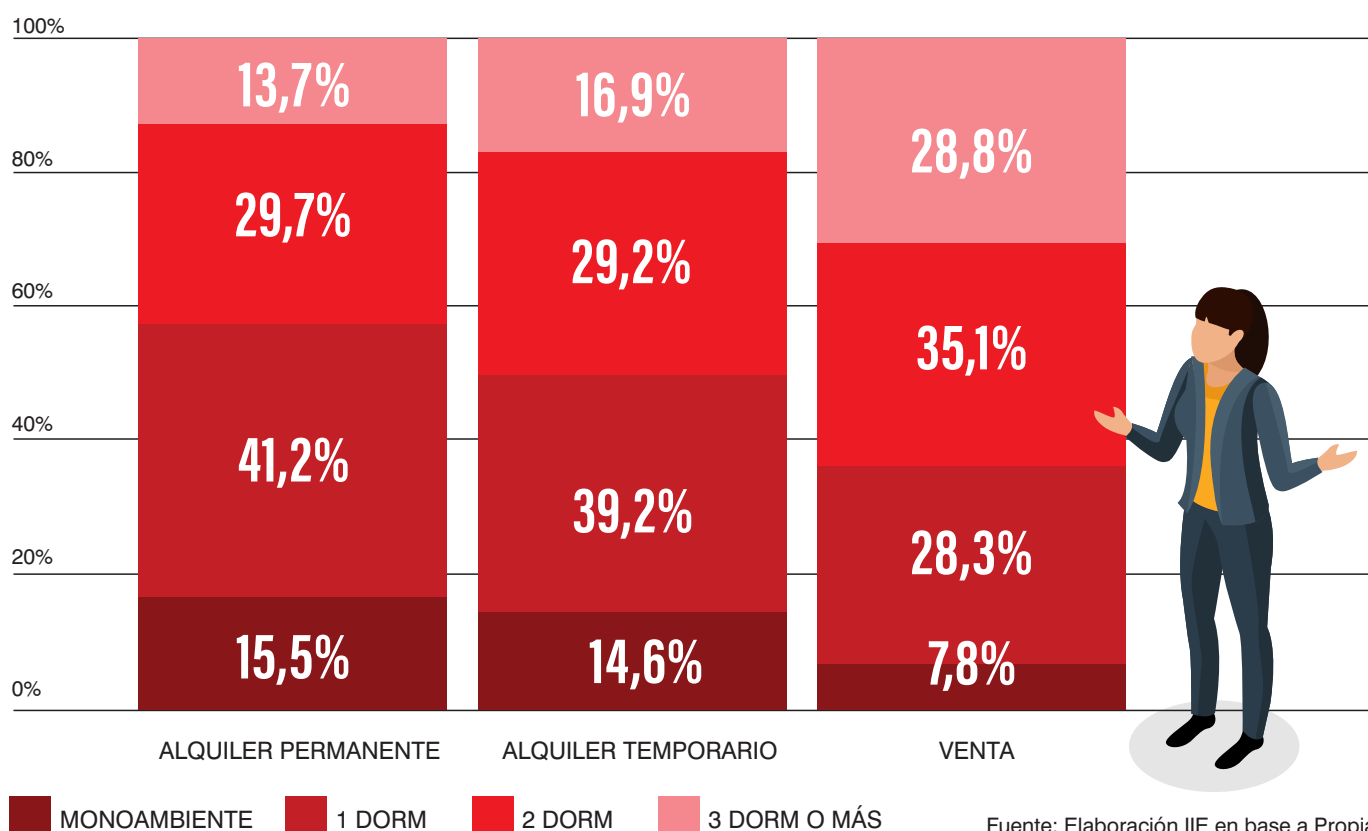
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



Considerando la distribución de las viviendas según número de habitaciones, el 41,2% de las viviendas ofrecidas en alquiler permanente posee 1 dormitorio, le siguen las de 2 dormitorios con el 29,7%, los monoambientes con el 15,5%, y el 13,7% restante a viviendas de 3 o más dormitorios. Las viviendas ofrecidas a la venta, tienden a ser de mayor tamaño, con participaciones relativas de 7,8% monoambientes, 28,3% viviendas de un dormitorio, 35,1% de 2 dormitorios y 28,8% de 3 o más dormitorios. Por su parte, en las viviendas ofrecidas en alquiler temporal predominan las de un dormitorio (39,2%) (Gráfico 5).



Gráfico 5 Distribución Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporal) o Venta según cantidad de dormitorios.
En %. Septiembre 2025.





Oferta Habitacional en la ciudad de Rosario

En la presente sección se describe con mayor detalle la oferta habitacional en la ciudad de Rosario dado que representa el 85,6% del total ofrecido entre las localidades de la 2da circunscripción de Santa Fe, lo que significa 42.486 viviendas. En relación con su distribución, el 94,5% están ofrecidas para la venta, el 5,3% para alquiler permanente y el 0,2% restante en alquiler temporario (Gráfico 6).

Gráfico 6

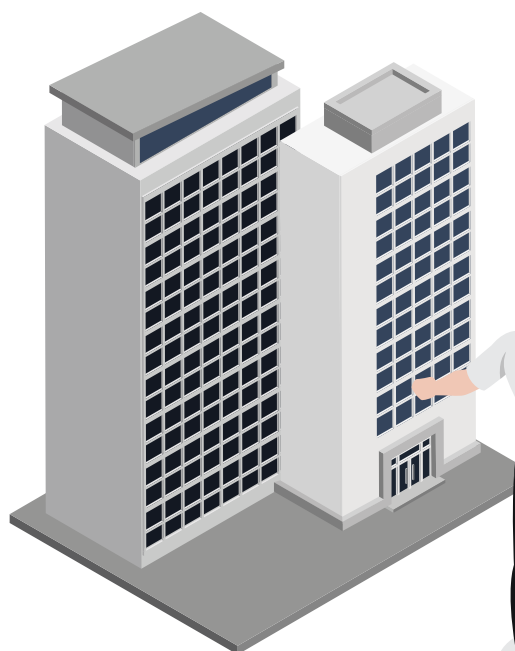
Distribución de las viviendas según destino (Ventas, Alquiler Permanente y Alquiler temporario) en la ciudad de Rosario.
En %. Septiembre 2025.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

ALQUILER
PERMANENTE
5,3%

ALQUILER
TEMPORARIO
0,2%

VENTA
94,5%

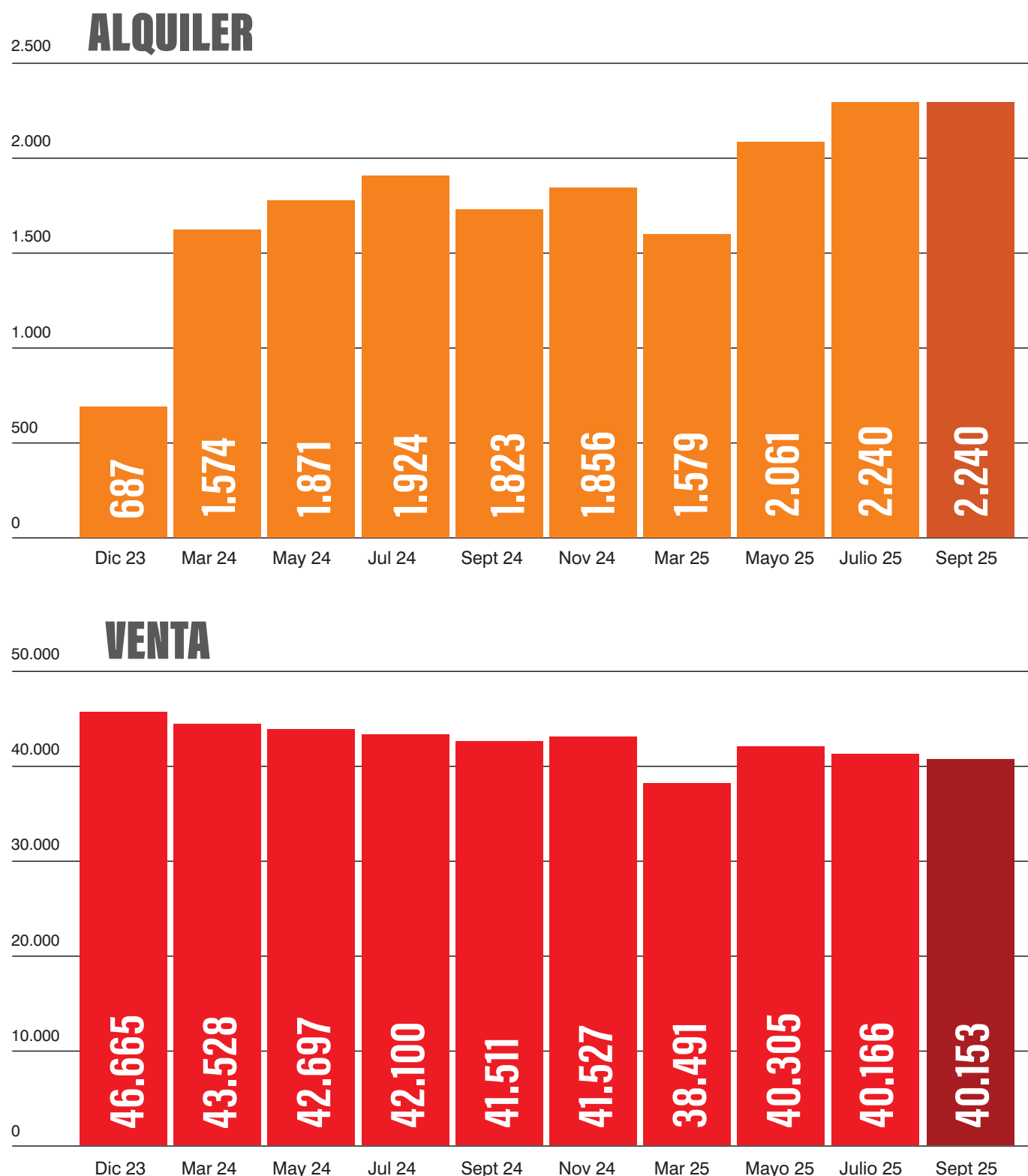


Al igual que en la Región, en septiembre la cantidad de viviendas ofrecidas en la ciudad tanto para alquiler permanente como para la venta se mantuvo estable con respecto a julio de 2025. En términos interanuales, la disponibilidad de propiedades en alquiler aumentaron un 22,9%, mientras que las destinadas a la venta registraron una caída del 3,3%.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



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 **SEPTIEMBRE 2025**



En cuanto a la distribución por barrios, el Centro de la ciudad concentra la mayor disponibilidad de viviendas para alquiler y venta. De hecho, representa el 35,6% de lo ofrecido para alquiler permanente y el 32,1% de las viviendas para la venta (Cuadro 2). En materia de disponibilidad de alquiler permanente, Nuestra Sra. de Lourdes ofrece el 9,6% del total, seguido por Alberto Olmedo (Pichincha) con 7,6% y Martín con 7%. Es importante señalar el aumento en la oferta de viviendas en alquiler en el barrio Las Malvinas (que incluye a Puerto Norte), lo que lo posicionó entre los ocho barrios con mayor disponibilidad de oferta de viviendas. En relación a las viviendas en ventas, los barrios más significativos después del Centro son Martín, Alberto Olmedo (Pichincha) y Nuestra Sra. de Lourdes, con proporciones levemente por encima del 8%.

Cuadro 2 Distribución de inmuebles habitacionales para Alquiler permanente y Venta por barrio. En cantidades y %. Sept. 2025.

BARRIO	ALQUILER	%	VENTA	%	TOTAL	%
Centro	797	36,6%	12.876	32,1%	13.708	32,3%
Barrio Martín	156	7,0%	3.500	8,7%	3.661	8,6%
Ntra. Sra. de Lourdes	214	9,6%	3.259	8,1%	3.489	8,2%
Alberto Olmedo	170	7,6%	3.290	8,2%	3.464	8,2%
Barrio del Abasto	104	4,6%	2.432	6,1%	2.538	6,0%
República de la 6ta	129	5,8%	2.102	5,2%	2.232	5,3%
Fisherton	45	2,0%	1.590	4,0%	1.637	3,9%
Las Malvinas	80	3,6%	1.418	3,5%	1.518	3,6%
Luis Agote	83	3,7%	1.012	2,5%	1.097	2,6%
Resto	462	20,6%	8.674	21,6%	9.142	21,5%
TOTAL	2.240	100%	40.153	100%	42.486	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 **SEPTIEMBRE 2025**



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 90,5% y 81,4%, respectivamente (ver Gráfico 4, págs. anteriores). El resto de la oferta se corresponde, principalmente, a casas con proporciones de 8,4% para alquiler permanente y 17,7% 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, tanto para venta como alquiler, se observa que el 30,8% se corresponde a departamentos de 1 dormitorio, seguido con el 26,2% por departamentos de dos dormitorios (Cuadro 3).

Cuadro 3 Disponibilidad de viviendas según cantidad de habitaciones y tipo. En %. Septiembre 2025

	CASA	DEPARTAMENTO	DPTO. DE PASILLO
Monoambiente	0%	9,3%	0%
1 dormitorio	0,8%	30,8%	0,2%
2 dormitorios	6,4%	26,2%	0,4%
3 dormitorios o más	11,0%	14,5%	0,3%



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

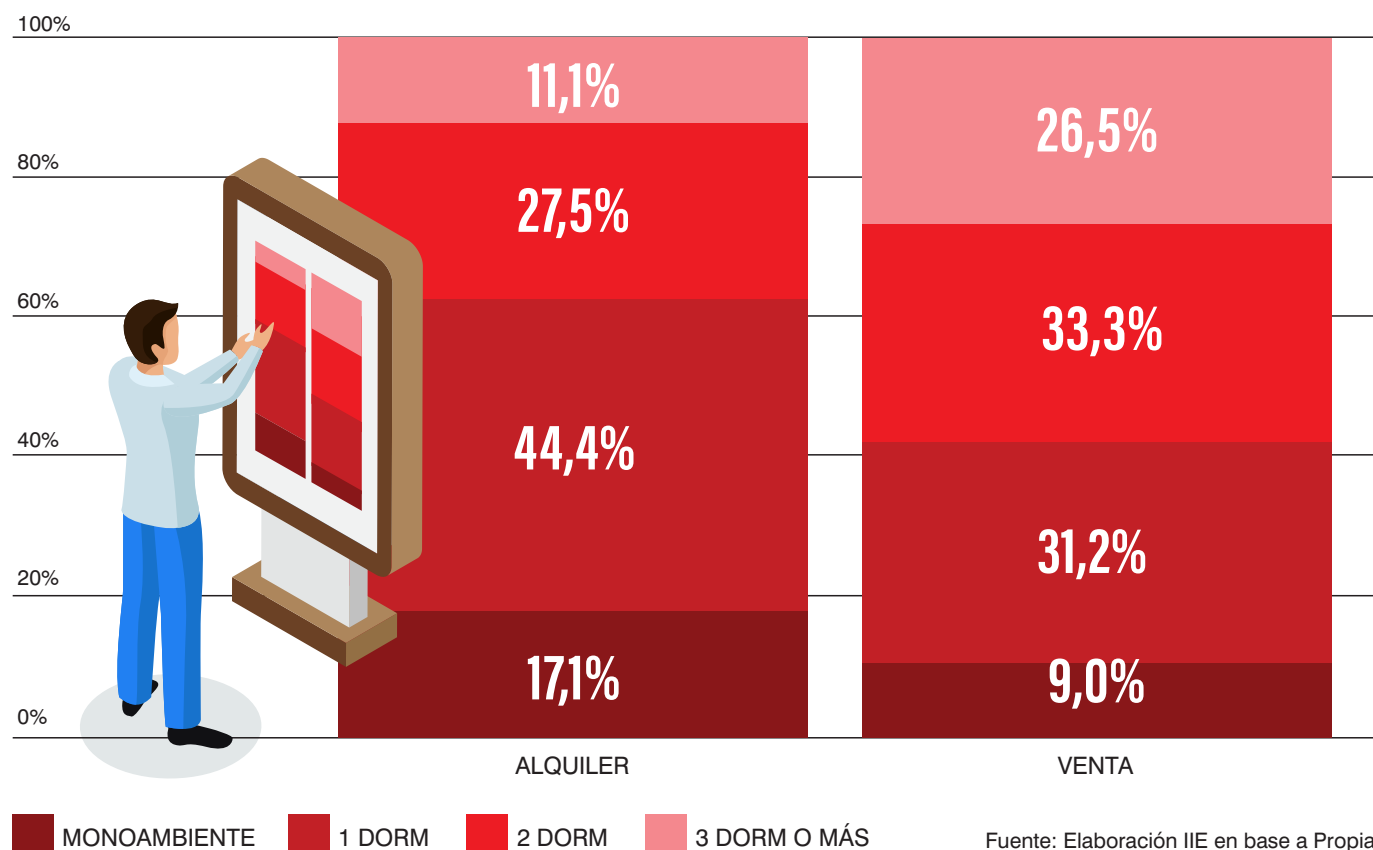
Teniendo en cuenta únicamente la cantidad de habitaciones, en alquileres permanentes prevalecen las unidades más pequeñas dado que el 61,5% de las mismas se corresponden con monoambientes y departamentos de un dormitorio, siendo estos últimos los predominantes (Gráfico 8). Le siguen en importancia, las viviendas de dos dormitorios con el 27,5% y las unidades de 3 dormitorios o más con el 11,1% restante. En el caso de las ventas, la participación de las viviendas de uno y dos dormitorios son similares: 31,2% y 33,3%, respectivamente. Seguidamente se encuentran las unidades de 3 dormitorios y más, con el 26,5% del total ofrecido para la venta en la ciudad de Rosario. Los monoambientes destinados a la venta significan el 9% de la disponibilidad total.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



Gráfico 8

Distribución de las Viviendas ofrecidas en Alquiler permanente y Venta según cantidad de dormitorios en la ciudad de Rosario. Septiembre 2025. En %





Viviendas en Alquiler en la ciudad de Rosario: Valores ofertados

A continuación, se presenta información sobre los valores de alquiler ofrecidos para departamentos en distintos barrios seleccionados de la ciudad de Rosario, según la cantidad de habitaciones, correspondientes a septiembre de 2025 (Cuadro 4).

El valor promedio de alquiler para un monoambiente en la ciudad asciende a \$280.000. En los barrios Alberto Olmedo, Martín y Centro, los precios ofertados superan este promedio, mientras que en Echesortu y República de la Sexta se ubican por debajo. El valor ofrecido en Nuestra Señora de Lourdes coincide con la media de la ciudad.

En el caso de los departamentos de un dormitorio, el valor promedio ofertado en Rosario es de \$360.000. En el Centro de la ciudad, barrio que presenta la mayor disponibilidad, el precio ofertado se acerca a la media general. En el resto de los barrios analizados, el valor se encuentra por encima de dicho guarismo, salvo en República de la Sexta, donde el valor es de \$322.500.

Para los departamentos de dos dormitorios, el alquiler promedio en Rosario alcanza los \$550.000, guarismo que coincide con los que se observan en los barrios de Alberto Olmedo, Echesortu y Martín. En el Barrio del Abasto y Nuestra Sra. de Lourdes, se presentan valores superiores al promedio, mientras que en Centro y República de la Sexta por debajo.

Cuadro 4 Valor promedio alquiler de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Sept. 2025. En pesos.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	300.000	365.000	550.000
Barrio del Abasto	300.000	395.000	600.000
Centro	295.000	358.000	535.000
Echesortu	250.000	380.000	550.000
Barrio Martín	320.000	380.000	550.000
Ntra. Sra. de Lourdes	280.000	380.000	600.000
República de la 6ta	230.000	322.500	500.000
PROMEDIO	280.000	360.000	550.000

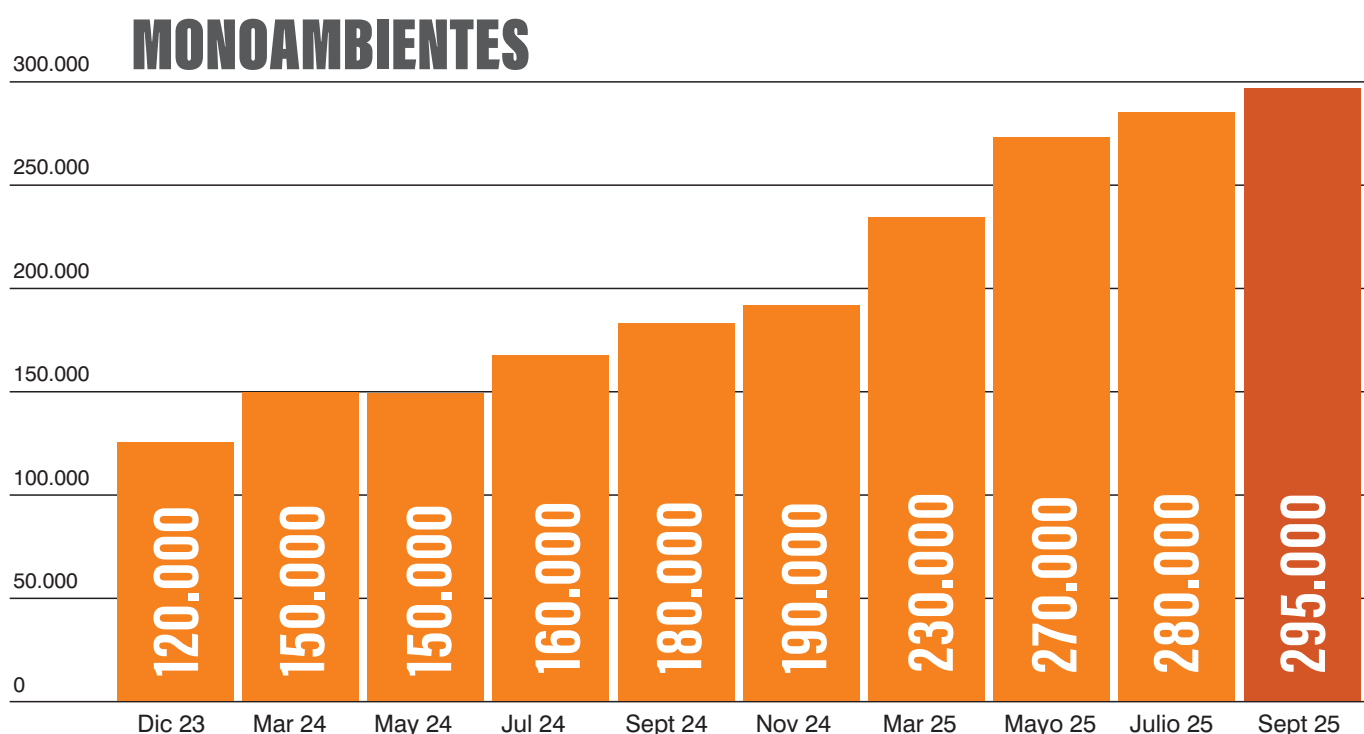
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



El Gráfico 9 muestra la evolución de los valores ofertados de alquileres en el Centro de la ciudad. En septiembre de 2025, los departamentos monoambientes registraron la mayor suba respecto de julio (5,3%), aunque en términos interanuales fueron los que menor aumentó mostró (63,9%). Los valores ofertados de departamentos de un dormitorio aumentaron un 2,3% respecto de julio de 2025 y 70,5% en relación con septiembre de 2024, siendo esta última la mayor suba interanual entre las tres tipologías consideradas. Los departamentos de dos dormitorios, por su parte, subieron un 0,9% en relación con julio de este año y un 67,2% en comparación con septiembre de 2024. Estos incrementos se encuentran por encima de la suba del nivel general del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Santa Fe, cuya variación interanual fue de 33,5% en agosto de 2025, aunque están por debajo del rubro Alquileres de Vivienda (componente del IPC), el cual sufrió un incremento interanual de 130,3%.



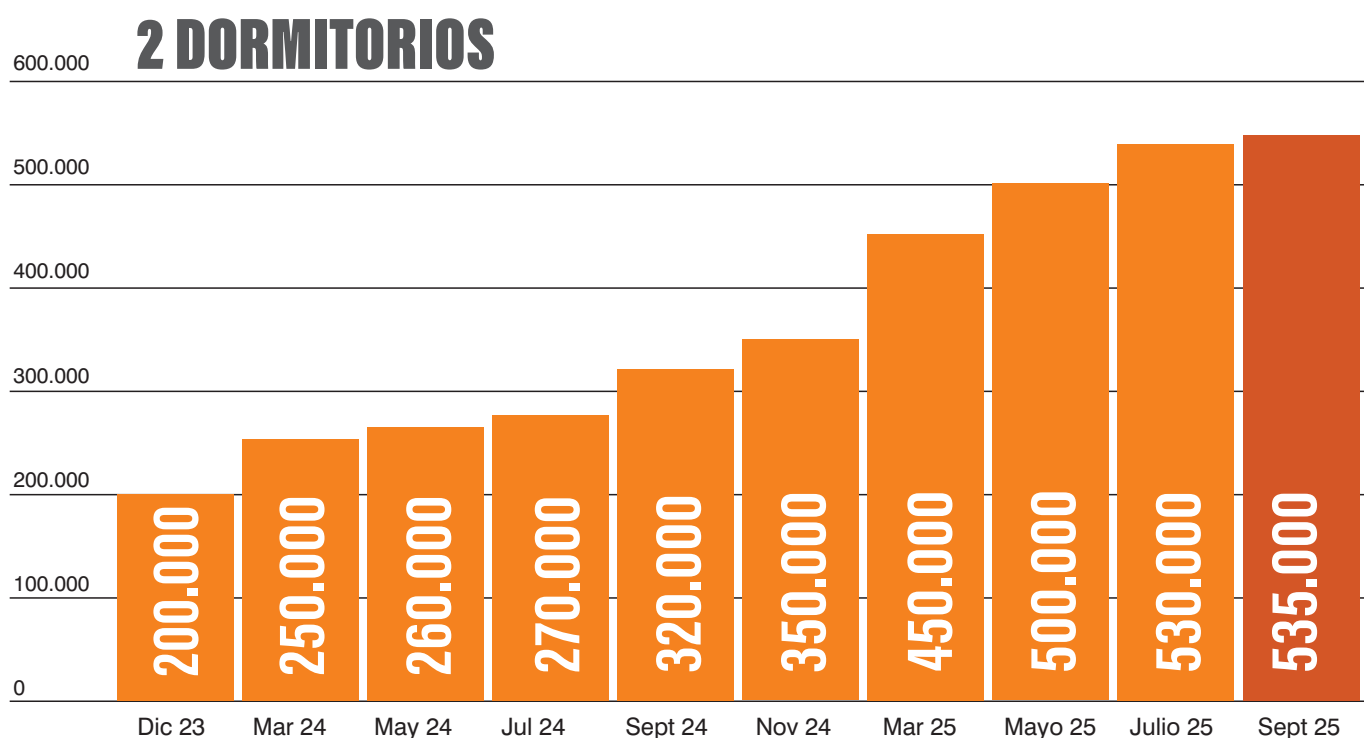
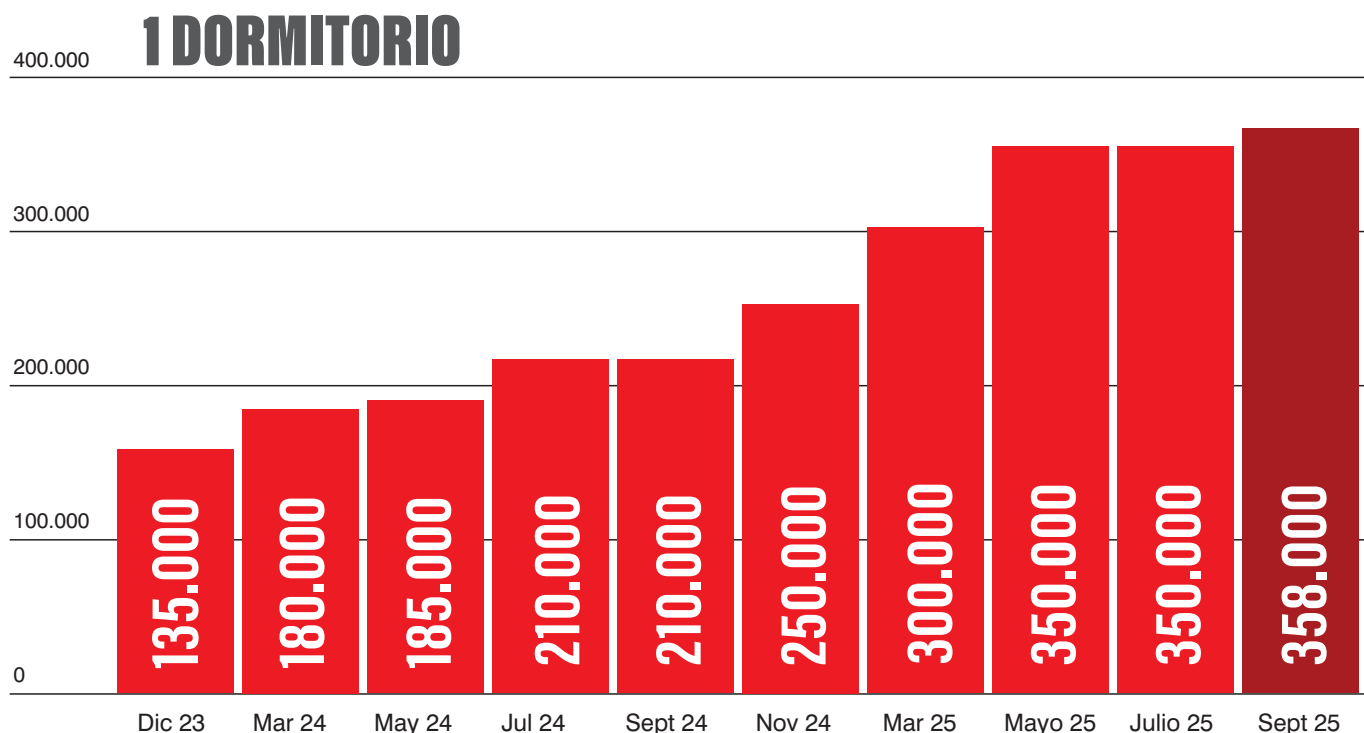
Gráfico 9.1 Evolución del valor promedio ofertado de alquileres de departamentos en el Centro de la ciudad según cantidad de dormitorios. En Pesos.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



Gráfico 9.2 Evolución del valor promedio ofertado de alquileres de departamentos en el Centro de la ciudad según cantidad de dormitorios. En Pesos.



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 barrios seleccionados a septiembre de 2025 se presentan en el cuadro 5. Tal como se observa, el valor promedio en la ciudad en departamentos monoambientes se ubica en torno a los 58 mil dólares. Por encima, se encuentran los ofrecidos en los barrios Centro, Alberto Olmedo (Pichincha), Martín y Nuestra Sra. de Lourdes, mientras que en Echesortu y República de la 6ta están por debajo de dicho valor.

En relación con los departamentos de un dormitorio, el valor promedio para la ciudad es de 83 mil dólares. Por encima de dicho guarismo, se encuentran los departamentos localizados en los barrios de Nuestra Sra. de Lourdes, Alberto Olmedo (Pichincha), Barrio del Abasto y Centro, 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 150 mil dólares, encontrándose valores por encima en Alberto Olmedo (Pichincha), Centro, Martín y Barrio del Abasto, 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. Septiembre 2025. En dólares.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	63.711	90.000	191.995
Barrio del Abasto	58.000	89.400	160.000
Centro	63.464	88.000	163.800
Echesortu	45.000	65.000	99.000
Barrio Martín	61.600	72.500	152.200
Ntra. Sra. de Lourdes	60.000	89.816	145.000
República de la 6ta	53.000	74.000	119.700
PROMEDIO	58.000	83.000	150.440

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.

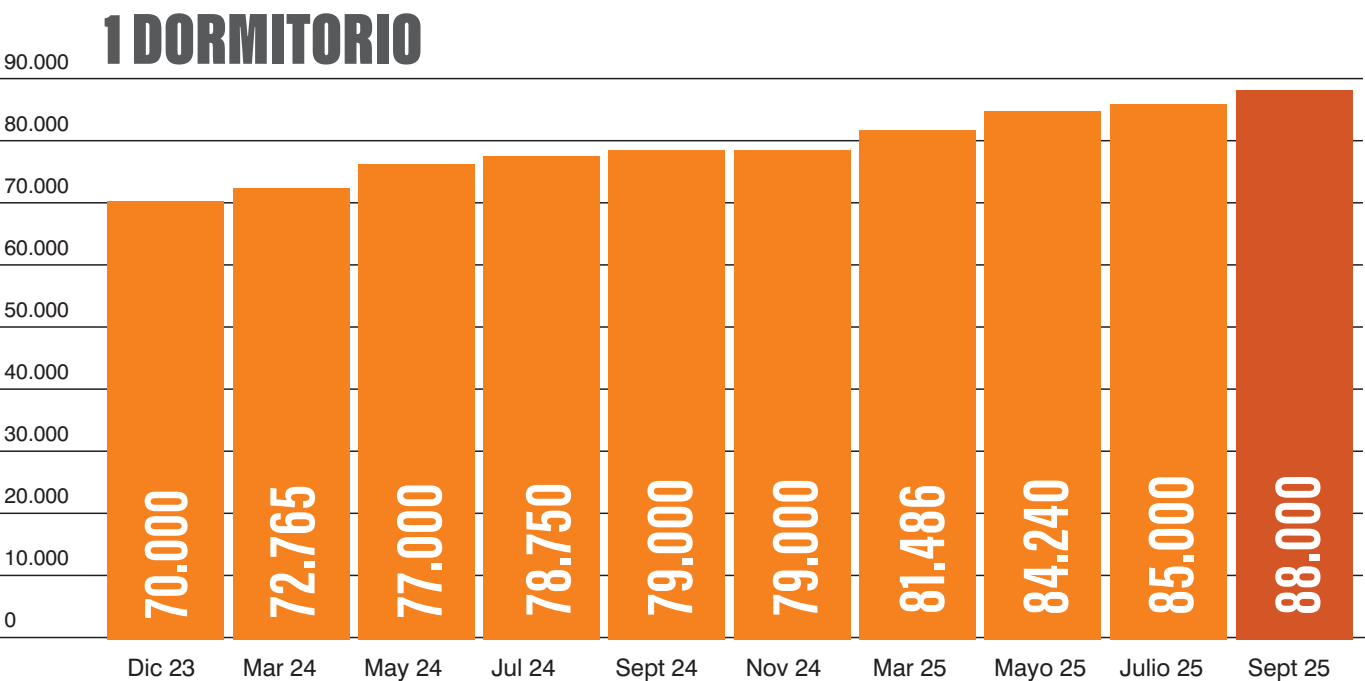
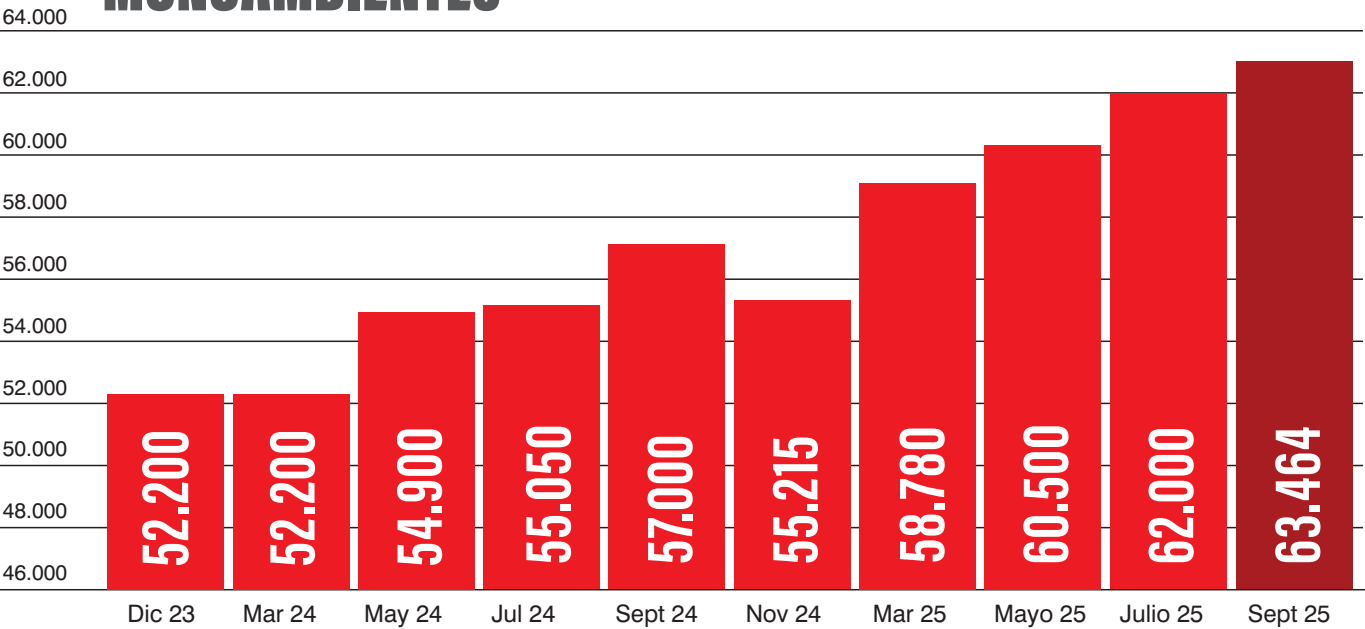
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



El gráfico 10 muestra la evolución de los valores medios ofertados en dólares para las unidades ubicadas en el Centro de la ciudad. En septiembre de 2025, los departamentos aumentaron entre un 2,4% y 3,5% respecto de julio de 2025, dependiendo de la tipología. En términos interanuales, la suba rondó el 11% aproximadamente en los tres tipos de departamentos.

Gráfico 10.1 **MONOAMBIENTES**

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



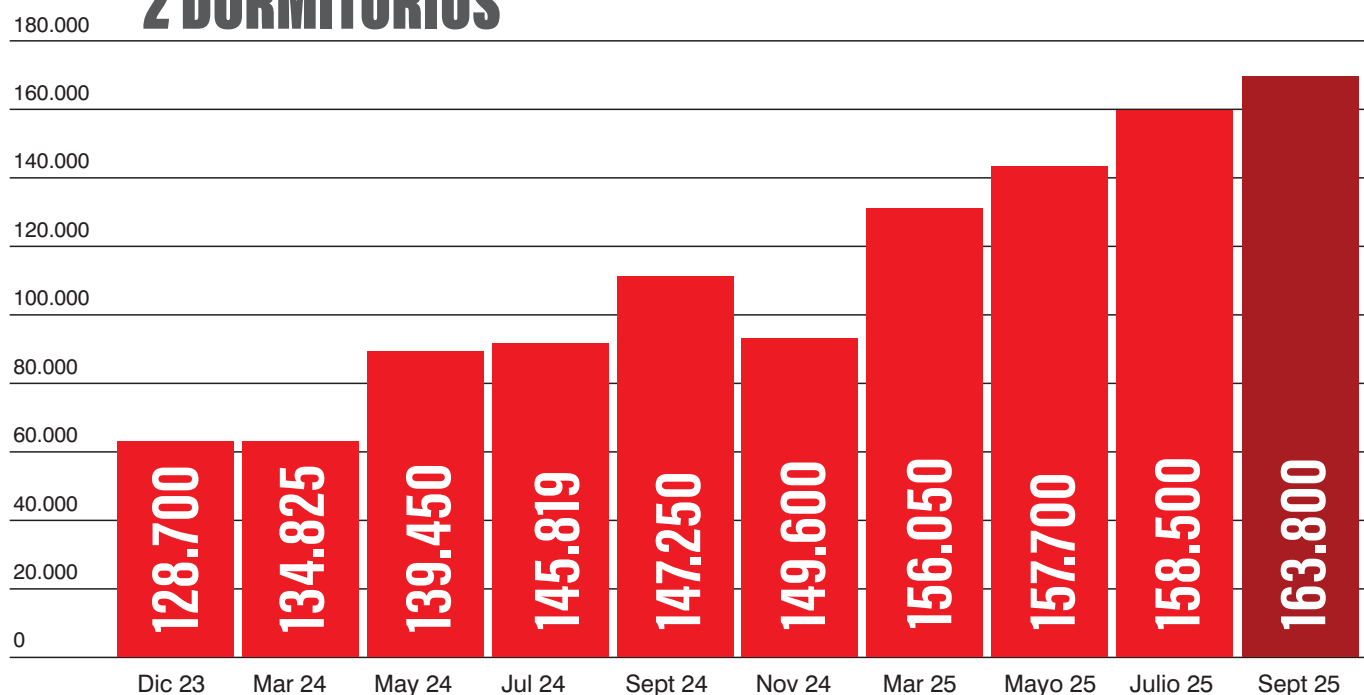
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



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.

2 DORMITORIOS



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, 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 1.823 u\$s/m² y 1.863 u\$s/m², respectivamente, mientras que en dos dormitorios el mayor valor del metro cuadrado se observa en Alberto Olmedo (2.050 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 **SEPTIEMBRE 2025**



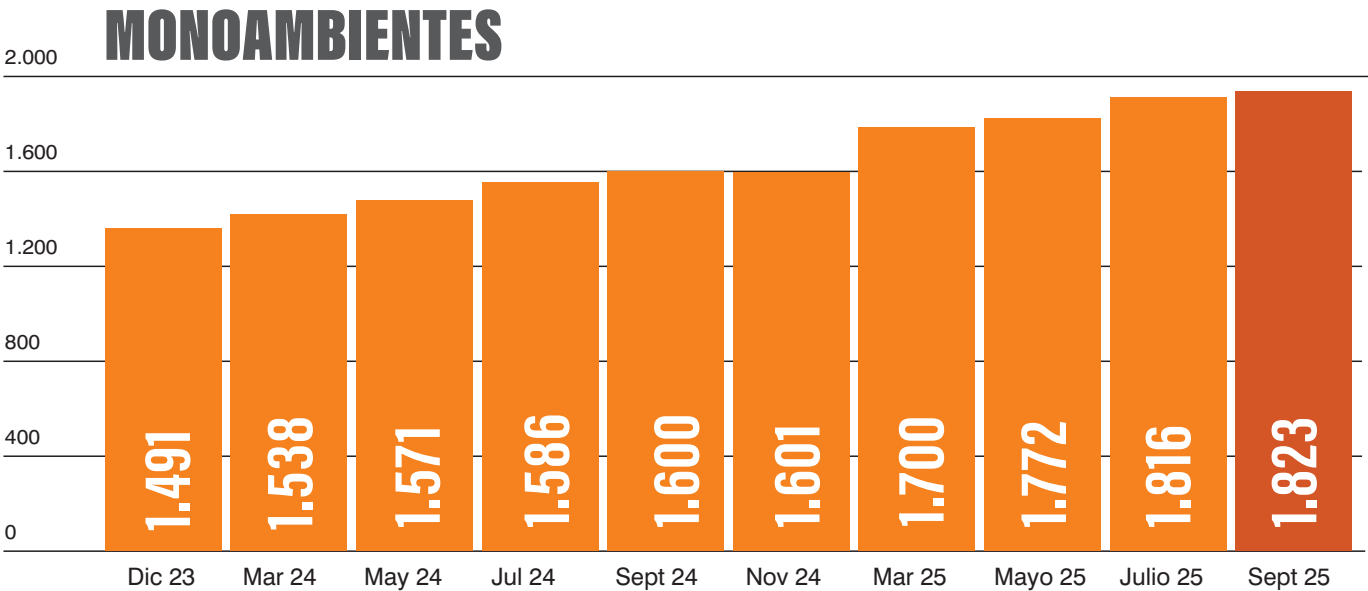
Cuadro 6 Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según cantidad de dormitorios. Septiembre 2025. En dólares.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	1.745	1.810	2.050
Barrio del Abasto	1.556	1.662	1.822
Centro	1.823	1.863	1.933
Echesortu	1.373	1.415	1.369
Barrio Martin	1.772	1.630	1.845
Ntra. Sra. de Lourdes	1.667	1.750	1.800
República de la 6ta	1.496	1.500	1.531
PROMEDIO	1.656	1.700	1.800

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

El gráfico 11 muestra el comportamiento de los valores medios del metro cuadrado de departamentos monoambientes, de uno y dos dormitorios correspondientes al Centro de la ciudad de Rosario. En términos interanuales, el valor del metro cuadrado de monoambientes en dólares fue lo que más subió: 14%. Le sigue los valores de los departamentos de 2 dormitorios y 1 dormitorio con subas del 11,4% y 8,6% entre septiembre de 2025 y de 2024, respectivamente.

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.

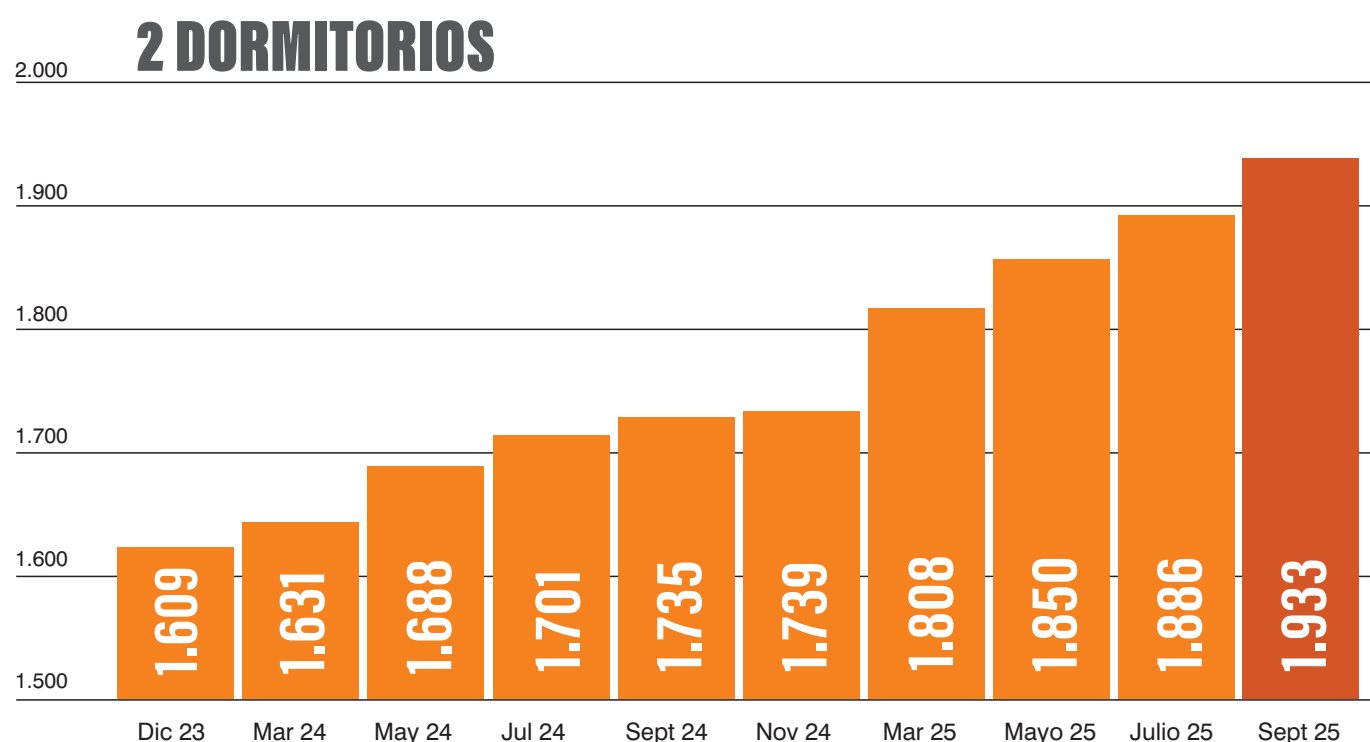
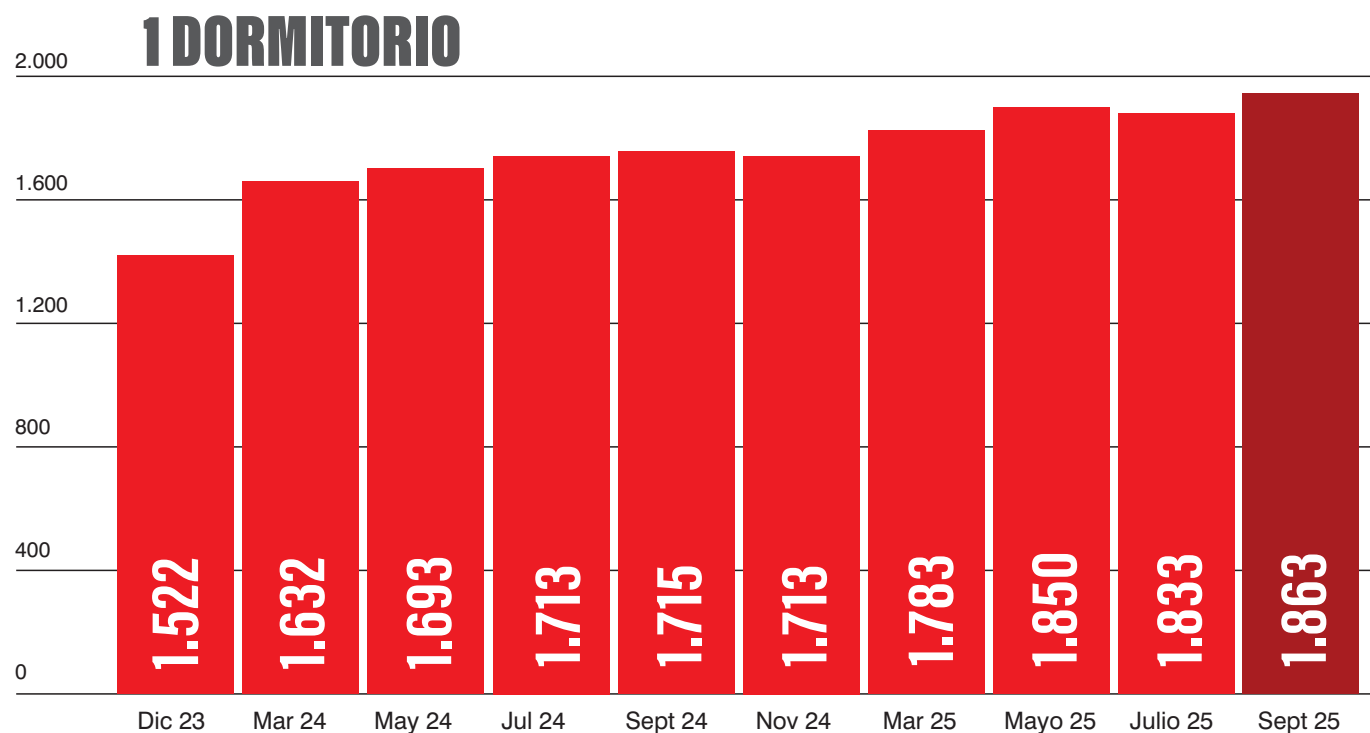


PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



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.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



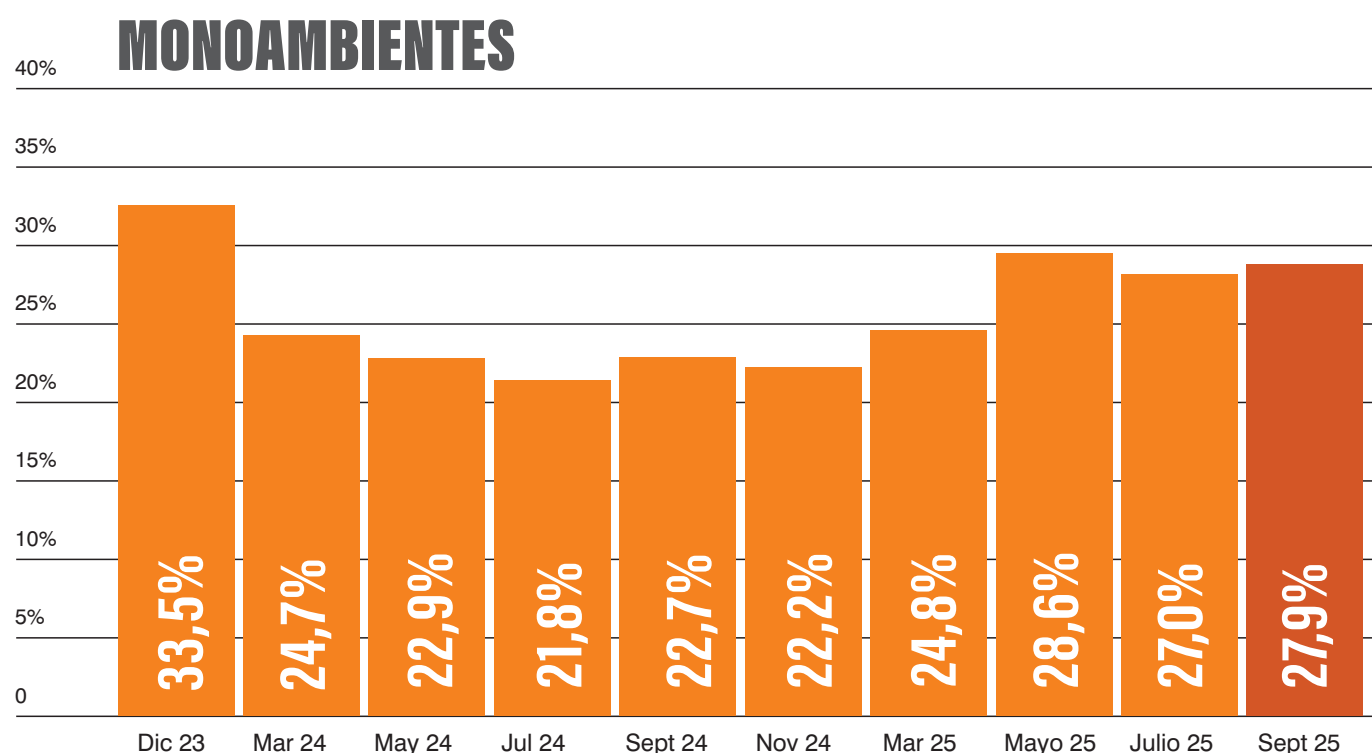
Relación Alquileres y Salarios

En el gráfico 12, se muestra la evolución de la proporción del salario de un empleado de comercio (categoría Maestranza A - sin antigüedad) en relación al valor ofertado de alquiler, tomando como referencia departamentos de diferentes tamaños (monoambiente, 1 y 2 dormitorios) localizados en el Centro de la ciudad de Rosario.

Tal como se observa, en septiembre de 2025 un empleado de comercio debía destinar el 27,9% de su salario para afrontar el alquiler de un monoambiente. Esta proporción se incrementa al considerar unidades de mayor tamaño: el alquiler de un departamento de un dormitorio representa el 33,9% del ingreso, mientras que en el caso de una unidad de dos dormitorios asciende al 50,7%.

Los datos de septiembre marcan un comportamiento distinto respecto de los meses anteriores: la proporción del salario destinada a un monoambiente aumentó cerca de un punto porcentual, mientras que en los departamentos de dos dormitorios se redujo medio punto, y en los de un dormitorio se mantuvo prácticamente estable.

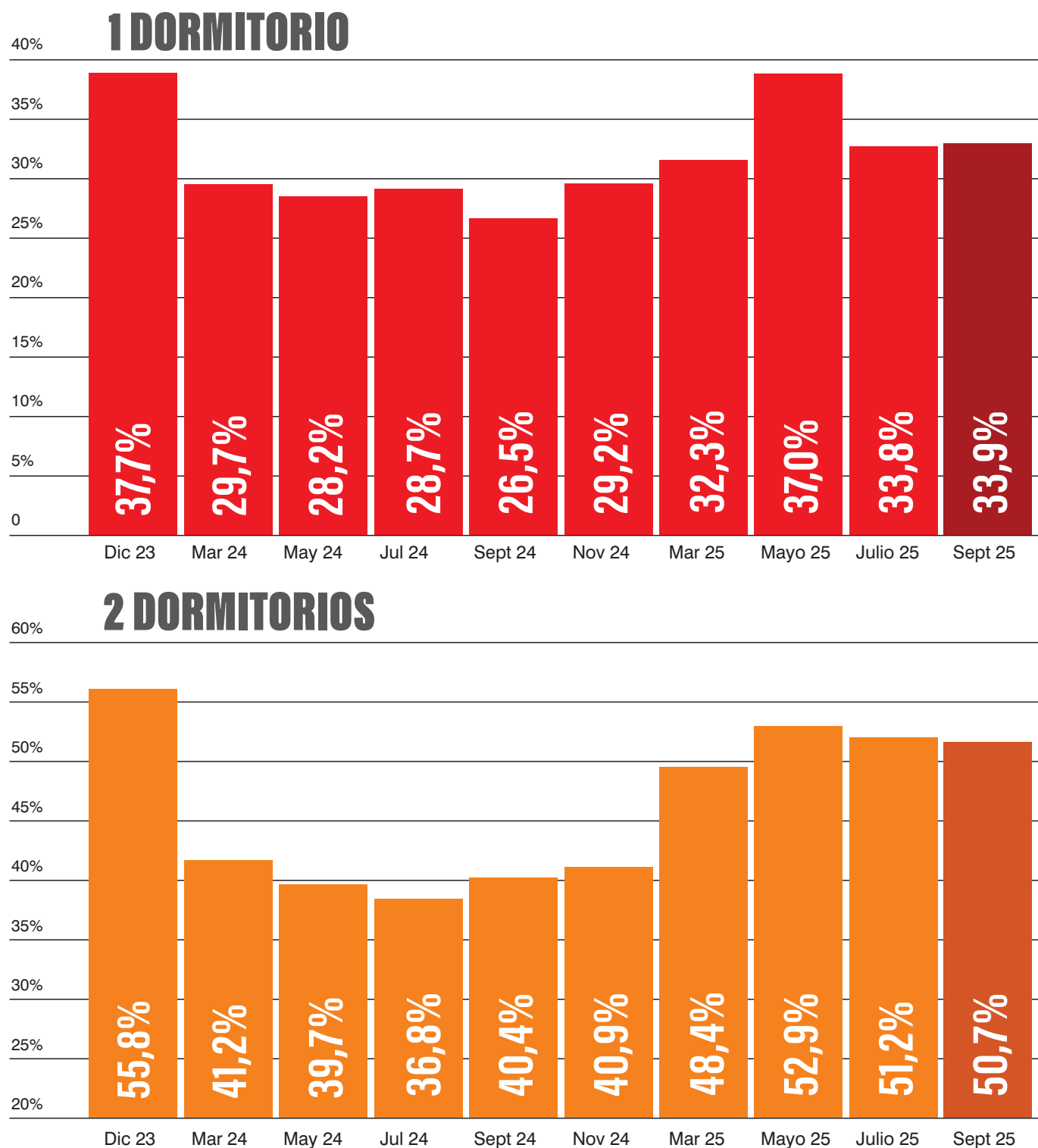
Gráfico 12.1 Evolución de la proporción del valor promedio ofertado de alquiler de departamentos en el Centro de la ciudad Rosario en la remuneración de empleados de comercios.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **SEPTIEMBRE 2025**



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.



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.



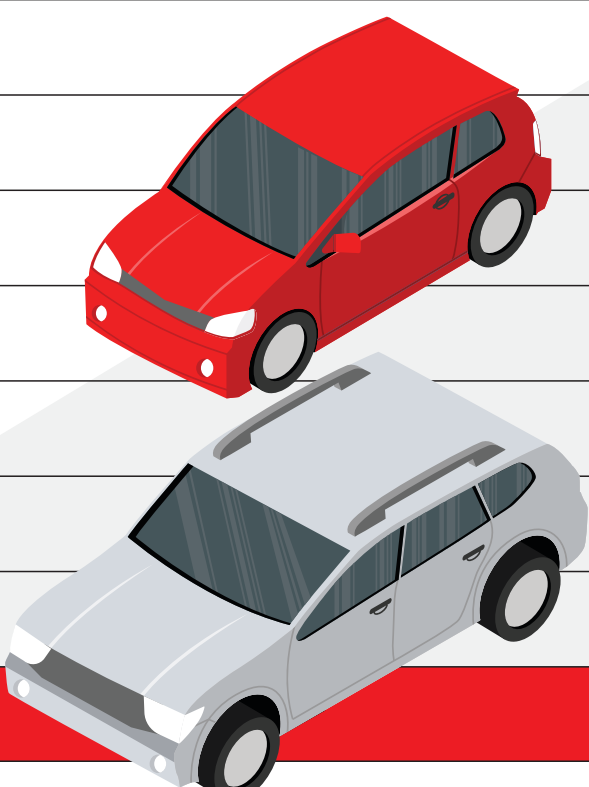
Cocheras a la Venta en la ciudad de Rosario

Según el portal Propia, a septiembre de 2025 en la ciudad de Rosario existen 1.687 cocheras disponibles para la venta, de las cuales aproximadamente el 46% se ofrecen en el Centro. Le siguen, con proporciones que rondan el 8% cada una, aquellas localizadas en los barrios Nuestra Sra. de Lourdes, Alberto Olmedo, Barrio del Abasto y Martín.

En relación con los precios, el valor ofertado promedio para la ciudad es de 16 mil dólares. El valor más alto se registra en el barrio de Alberto Olmedo con un guarismo de 18 mil dólares, mientras que el valor más bajo se ofrece en Echesortu, el cual promedia los 13 mil dólares (Cuadro 7).

Cuadro 7 Valor promedio ofertado de cocheras en venta en barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Septiembre 2025. En dólares.

BARRIO	VALOR MEDIO EN DÓLARES
Alberto Olmedo	18.000
Barrio del Abasto	16.000
Centro	15.789
Echesortu	13.000
Barrio Martín	16.000
Ntra. Sra. de Lourdes	16.750
República de la 6ta	15.000
PROMEDIO	16.000



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



Aspectos metodológicos

En la estimación del valor de los alquileres, se tuvo en cuenta 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. En el caso de las cocheras, al igual que los departamentos, sólo se toman aquellas que presentaban valores en dólares.

Los valores promedios aquí publicados se corresponden al valor de la mediana de los mismos. La misma se corresponde con el valor que toma la variable bajo análisis en la posición central de la muestra, una vez ordenado el conjunto de datos 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).

