



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ESTADÍSTICA

UNR

**Panorama del Mercado Inmobiliario
en base al Portal Propia**

Noviembre 2025

Báscolo, Paula Julieta; Lapelle, Hernán Claudio.

Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia, Noviembre de 2025: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, 2025.

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas

Dr. Hernán C. LAPELLE

Lic. Paula J. BÁSCOLO

Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General

C.I. Santiago SABOLO

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.....	8
3. Viviendas en alquiler en la ciudad de Rosario: valores ofertados	12
4. Viviendas a la venta en la ciudad de Rosario: valores ofertados	15
5. Relación alquileres y salarios	18
<i>Aspectos metodológicos</i>	19

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 21 de noviembre de 2025, referencia temporal del análisis presentado.

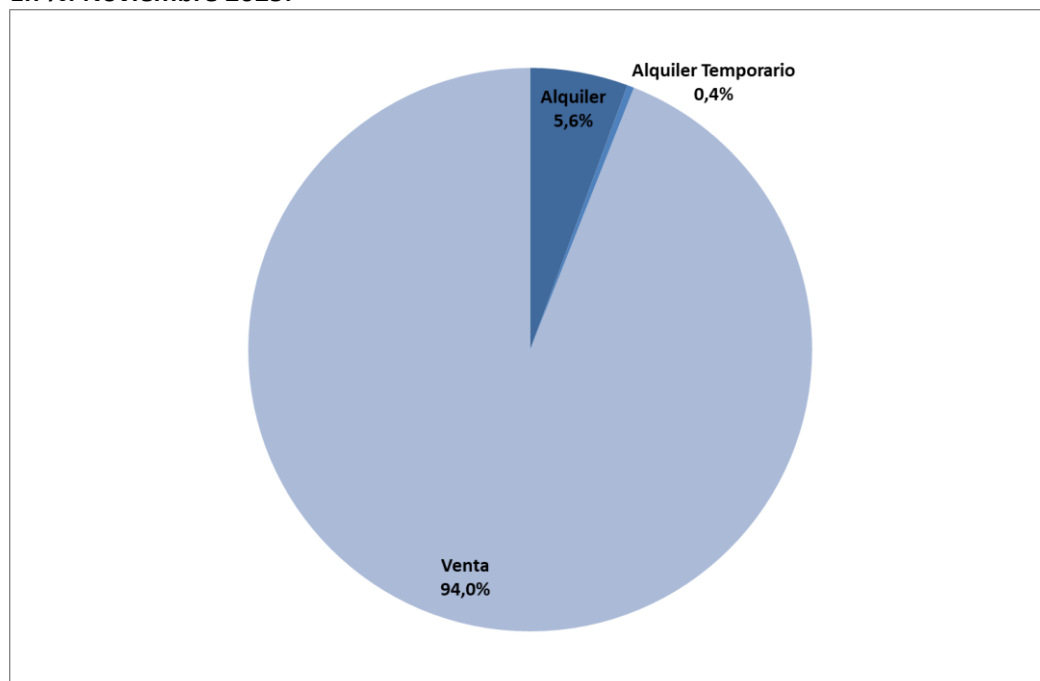
La puesta a punto de la base de datos junto al procesamiento de la misma y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

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

La base de datos analizada contiene un total de 49.857 viviendas, de las cuales 2.796 están ofrecidas en alquiler permanente, 197 en alquiler temporario y 46.864 están disponibles para la venta. En consecuencia, el 94% de las viviendas publicadas en Propia se destina a la venta, el 5,6% al alquiler permanente y el 0,4% restante al alquiler temporario (gráfico 1).

Gráfico 1

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

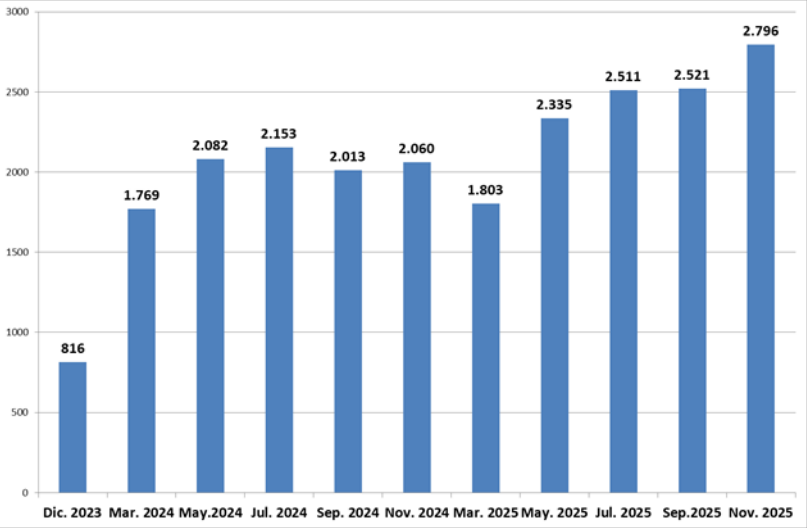


Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

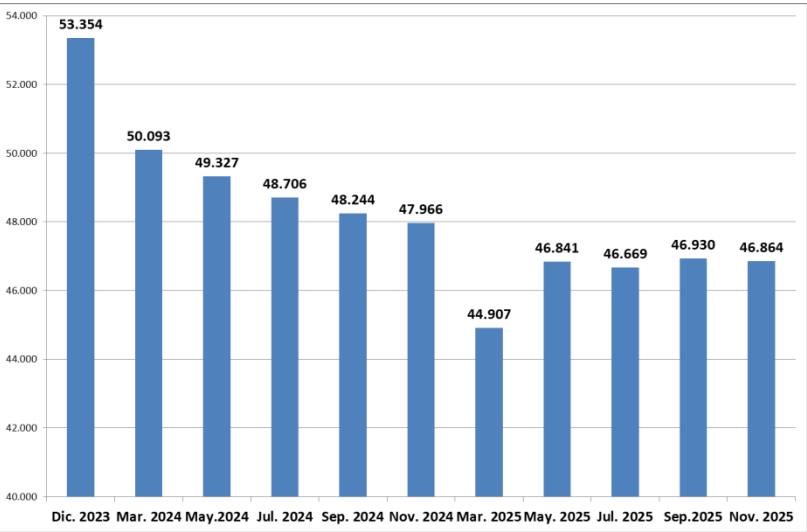
¹ Para mayor información puede visitar su web www.propia.com.ar

La disponibilidad de viviendas ofrecidas en alquiler permanente alcanzó en noviembre de 2025 el valor más elevado de toda la serie analizada, con un aumento de 10,9% en relación a septiembre de 2025 y de 35,7% en términos interanuales. Por su parte, la cantidad de viviendas ofrecidas a la venta se mantiene relativamente estable desde mayo de 2025, aunque registra una caída interanual del 2,3%.

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 87,9% de la oferta publicada de alquileres permanentes en la Región y el 84,8% 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 51,3% de la oferta se concentra en Rosario, mientras que aumenta la importancia relativa de Funes y Roldán, con participaciones de 23,4% y 16,2%, respectivamente.

Cuadro 1

Distribución de inmuebles habitacionales según destino y por localidad. En cantidades y en %. Noviembre 2025.

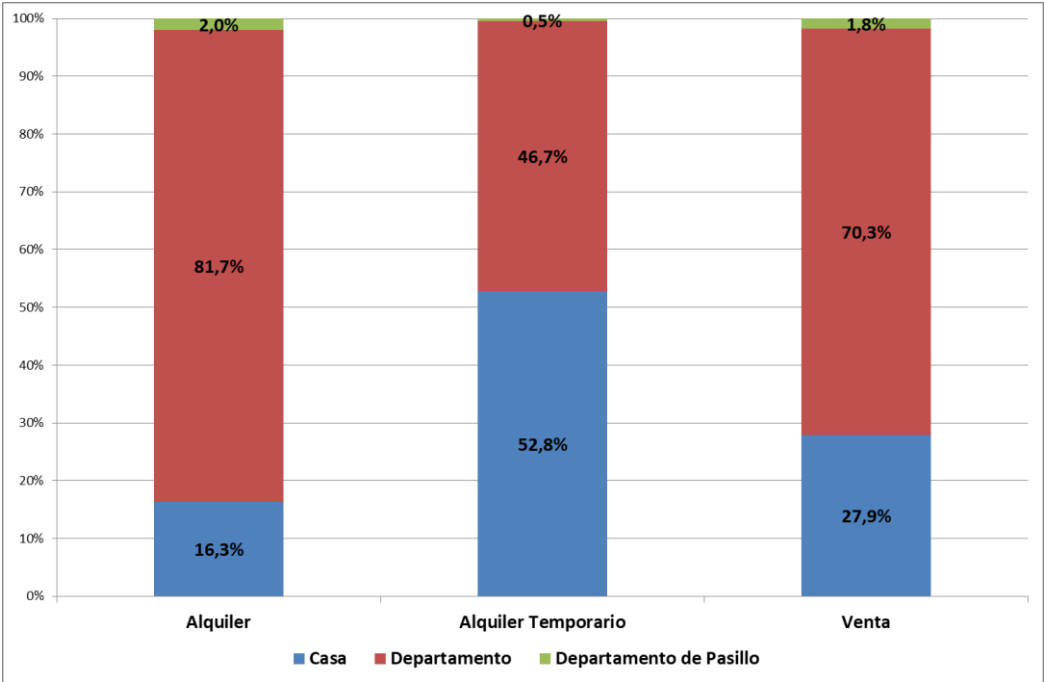
Localidad	Alquiler		Alquiler Temporario		Venta	
	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%
Rosario	2.458	87,9%	101	51,3%	39.749	84,8%
Funes	78	2,8%	46	23,4%	1.942	4,1%
Roldán	74	2,6%	32	16,2%	1.121	2,4%
Granadero Baigorria	25	0,9%	0	0,0%	537	1,1%
San Lorenzo	28	1,0%	2	1,0%	451	1,0%
Pueblo Esther	21	0,8%	3	1,5%	286	0,6%
Resto Localidades	112	4,0%	13	6,6%	2.778	5,9%
Total	2.796	100,0%	197	100,0%	46.864	100,0%

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. Estos representan el 81,7% de alquileres permanentes y el 70,3% de las viviendas ofrecidas a la venta (Gráfico 3). Las casas explican el 16,3% de alquileres permanentes y el 27,9% 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 52,8% de los anuncios a casa y el 46,7% a departamentos.

Gráfico 3

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



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

Como se observa en el Gráfico 4, la oferta de viviendas para alquiler permanente y venta en Rosario está concentrada en departamentos, representando el 88,9% y el 79,9%, respectivamente. Esta

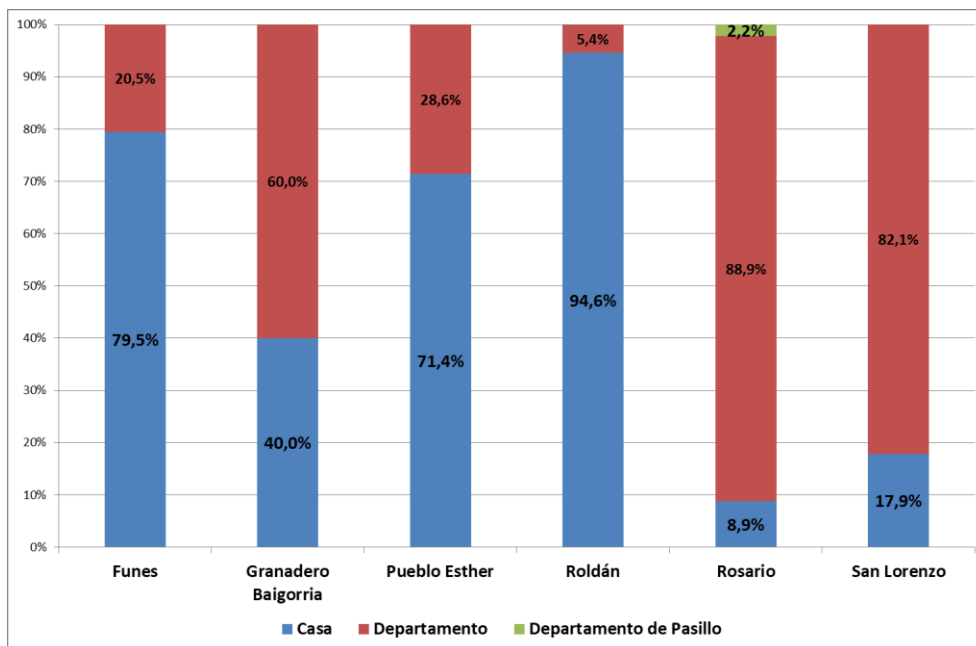
prevalencia también se verifica en las localidades de San Lorenzo y Granadero Baigorria en lo relativo a oferta de alquiler, con un 82,1% y 60% de departamentos. Si bien estos porcentajes se reducen al considerar la oferta de departamentos a la venta en San Lorenzo y Granadero Baigorria, sus proporciones siguen siendo muy superiores a las del resto de las localidades, donde el patrón se invierte y el tipo de propiedad predominante, tanto en alquiler como en venta, es la casa.

Gráfico 4

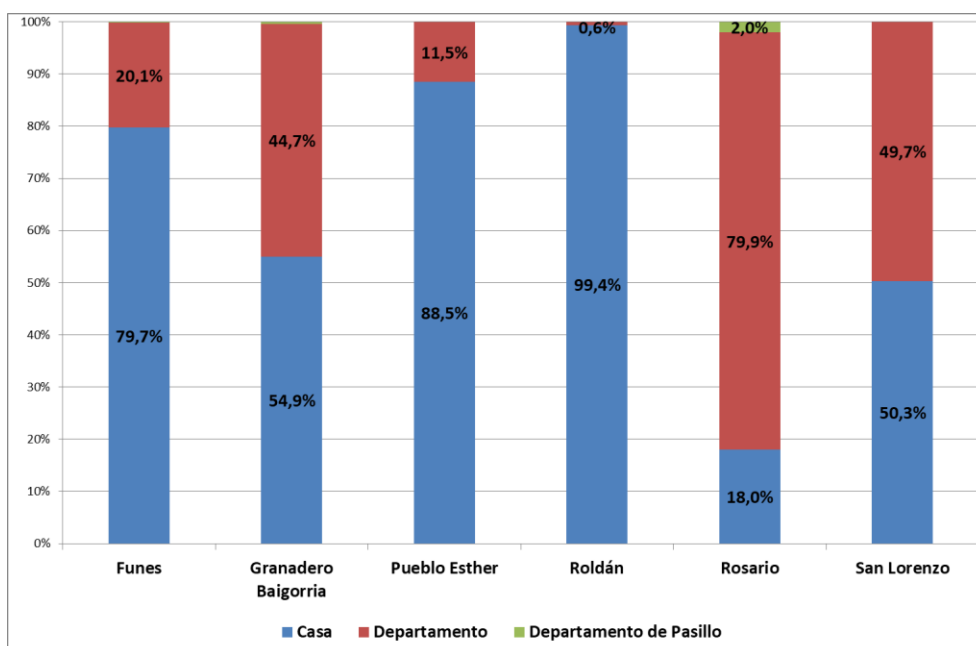
Disponibilidad de inmuebles según destino y tipo de vivienda por localidades seleccionadas. En %.

Noviembre 2025

Alquiler Permanente



Venta

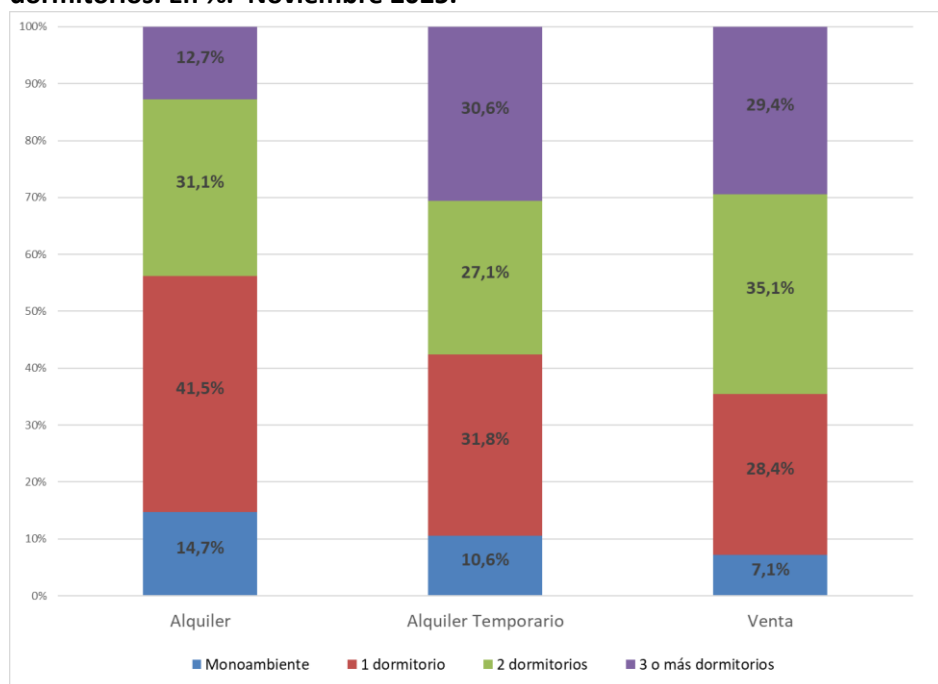


Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

Desde la perspectiva del tamaño de las unidades, el 41,5% de las viviendas ofrecidas en alquiler permanente posee 1 dormitorio, le siguen las de 2 dormitorios con el 31,1%, los monoambientes con el 14,7%, y el 12,7% restante a viviendas de 3 o más dormitorios. Las viviendas ofrecidas a la venta, tienden a ser de mayor tamaño, con participaciones relativas de 7,1% monoambientes, 28,4% viviendas de un dormitorio, 35,1% de 2 dormitorios y 29,4% de 3 o más dormitorios. Por su parte, en las viviendas ofrecidas en alquiler temporario predominan levemente las de un dormitorio (31,8%), seguidas por las de 3 o más dormitorios (30,6%) (Gráfico 5).

Gráfico 5

Distribución Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) o Venta según cantidad de dormitorios. En %. Noviembre 2025.



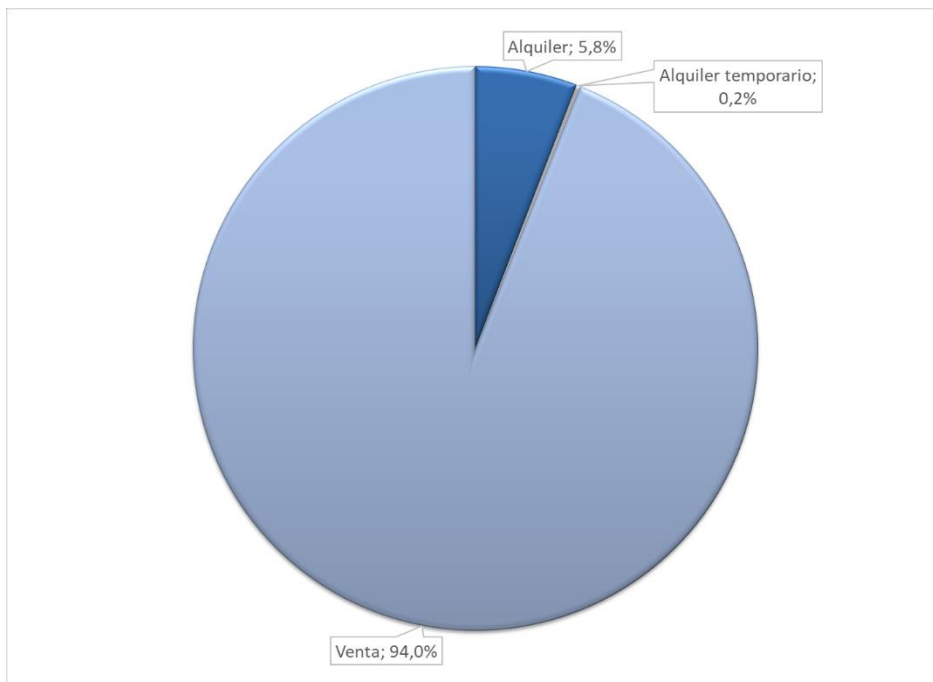
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

2. 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 84,9% del total ofrecido entre las localidades de la 2da circunscripción de Santa Fe, lo que significa 42.308 viviendas. Del total de viviendas ofrecidas en la ciudad, el 94% se destina a la venta, el 5,8% 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 %. Noviembre 2025.



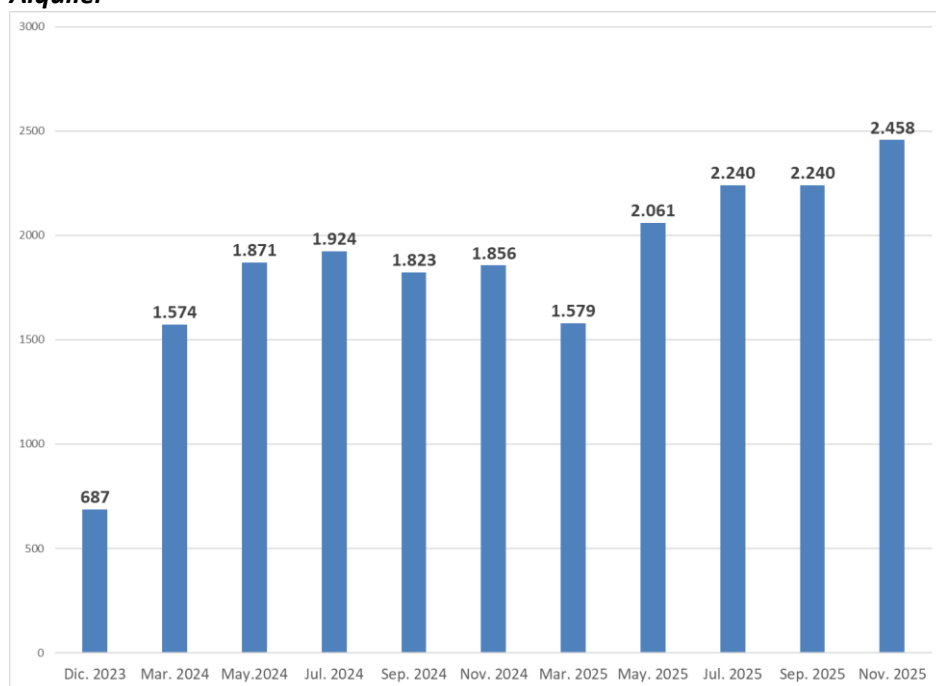
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Al igual que en la Región, en Rosario aumentó la cantidad de viviendas ofrecidas en alquiler permanente, registrando una suba del 9,7% en el último bimestre y una variación interanual del 32,4%. En lo que se refiere a la disponibilidad de viviendas ofrecidas a la venta, las mismas retrocedieron un 1% con respecto a septiembre de 2025 y un 4,3% interanual.

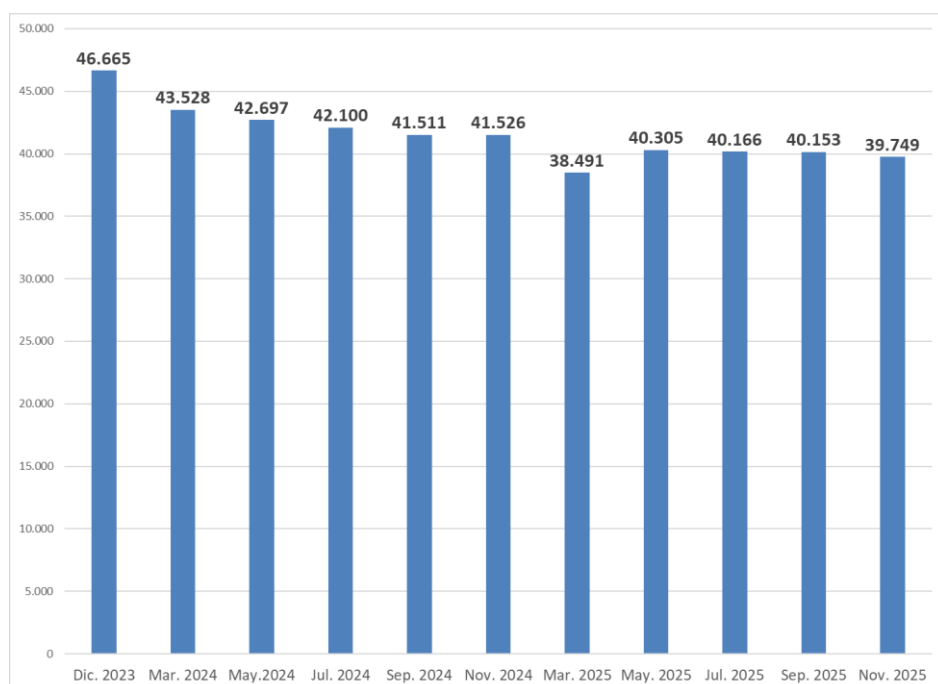
Gráfico 7

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 35,1% y el 32,3%, respectivamente (cuadro 2). Le siguen los barrios Nuestra Sra. de Lourdes, Alberto Olmedo (Pichincha) y Martín, 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 %. Noviembre 2025.

Barrio	Alquiler		Venta		Total	
	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%
Centro	862	35,1%	12.996	32,3%	13.893	32,8%
Nuestra Sra. de Lourdes	230	9,4%	3.432	8,5%	3.675	8,7%
Martín	169	6,9%	3.435	8,5%	3.607	8,5%
Alberto Olmedo	169	6,9%	3.015	7,5%	3.192	7,5%
Barrio del Abasto	116	4,7%	2.374	5,9%	2.494	5,9%
República de la 6ta	164	6,7%	2.115	5,3%	2.280	5,4%
Fisherton	47	1,9%	1.556	3,9%	1.612	3,8%
Las Malvinas	75	3,1%	1.287	3,2%	1.381	3,3%
Echesortu	127	5,2%	1.102	2,7%	1.231	2,9%
Resto	499	20,3%	8.943	22,2%	8.943	21,1%
Total	2.458	100,0%	40.255	100,0%	42.308	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 88,9% y 79,9%, respectivamente (ver gráfico 4, págs. anteriores). El resto de la oferta se

corresponde, principalmente, a casas con proporciones de 8,9% para alquiler permanente y 18% 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 30,8% se corresponde a departamentos de 1 dormitorio, seguido con el 25,7% por departamentos de dos dormitorios (cuadro 3).

Cuadro 3

Disponibilidad de viviendas según cantidad de habitaciones y tipo. En %. Noviembre 2025

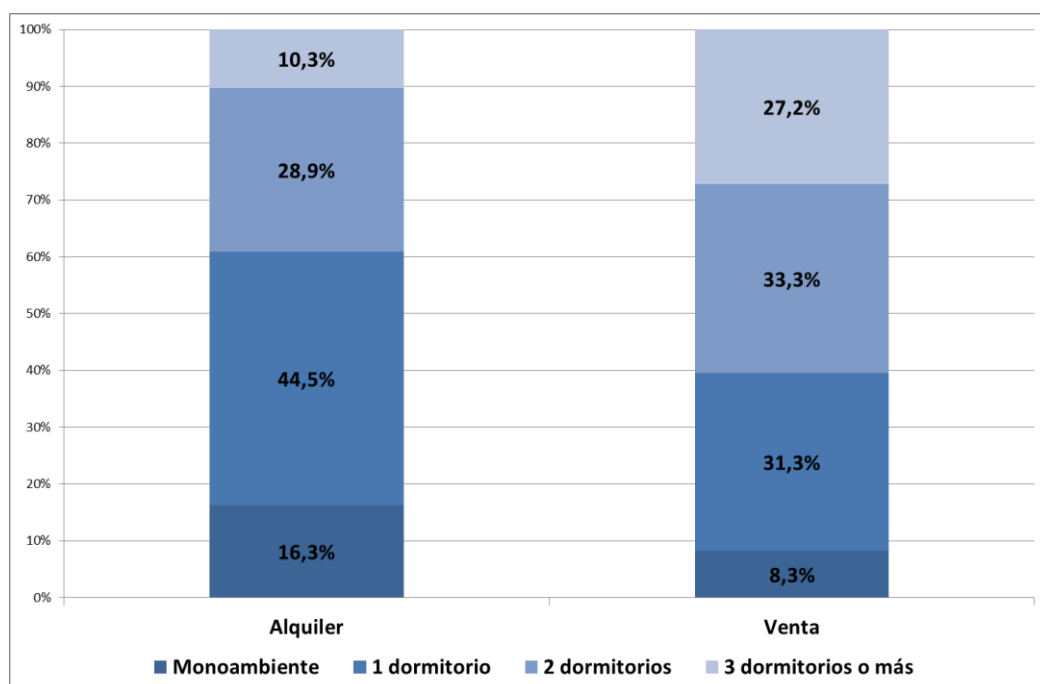
	Casa	Departamento	Departamento de Pasillo
Monoambiente	0,1%	8,7%	0,0%
1 dormitorio	0,8%	30,8%	0,4%
2 dormitorios	6,3%	25,7%	0,9%
3 dormitorios o más	10,8%	14,8%	0,7%

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 60,8% 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 28,9% y las unidades de 3 dormitorios o más con el 10,3% restante. En el caso de las ventas, la participación de las viviendas de uno y dos dormitorios son similares: 31,3% y 33,3%, respectivamente. Seguidamente se encuentran las unidades de 3 dormitorios y más, con el 27,2% del total ofrecido para la venta en la ciudad de Rosario. Los monoambientes destinados a la venta significan el 8,3% 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. Noviembre 2025. En %



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

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

En noviembre de 2025, el valor promedio de alquiler para un monoambiente en la ciudad de Rosario asciende a 300.000 pesos. En los barrios Alberto Olmedo, Centro, Martín y Nuestra Sra. de Lourdes, los valores ofertados coinciden con la media de la ciudad, 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 390.000 pesos. En el Centro, barrio con mayor disponibilidad, presenta igual valor que la media de la ciudad. En el resto de los barrios analizados, el valor se encuentra por encima de dicho guarismo, salvo en Echesortu y República de la Sexta, donde los valores son inferiores a la media (\$380.000 y \$350.000, respectivamente).

En el caso de los departamentos de dos dormitorios, el alquiler promedio en Rosario alcanza los 580.000 pesos, cifra que coincide con los valores registrados en los barrios Centro y Echesortu. Los barrios Alberto Olmedo, Barrio del Abasto y Nuestra Sra. de Lourdes, los precios ofertados se encuentran por encima del promedio, mientras que en Martín y República de la Sexta por debajo.

Cuadro 4

Valor promedio alquiler de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Noviembre 2025. En pesos.

Barrio	Monoambiente	1 dormitorio	2 dormitorios
Alberto Olmedo	300.000	410.000	590.000
Barrio del Abasto	290.000	400.000	665.000
Centro	300.000	390.000	580.000
Echesortu	270.000	380.000	580.000

Martin	300.000	400.000	570.000
Nuestra Sra. de Lourdes	300.000	400.000	600.000
República de la 6ta	280.000	350.000	530.000
Promedio Ciudad	300.000	390.000	580.000

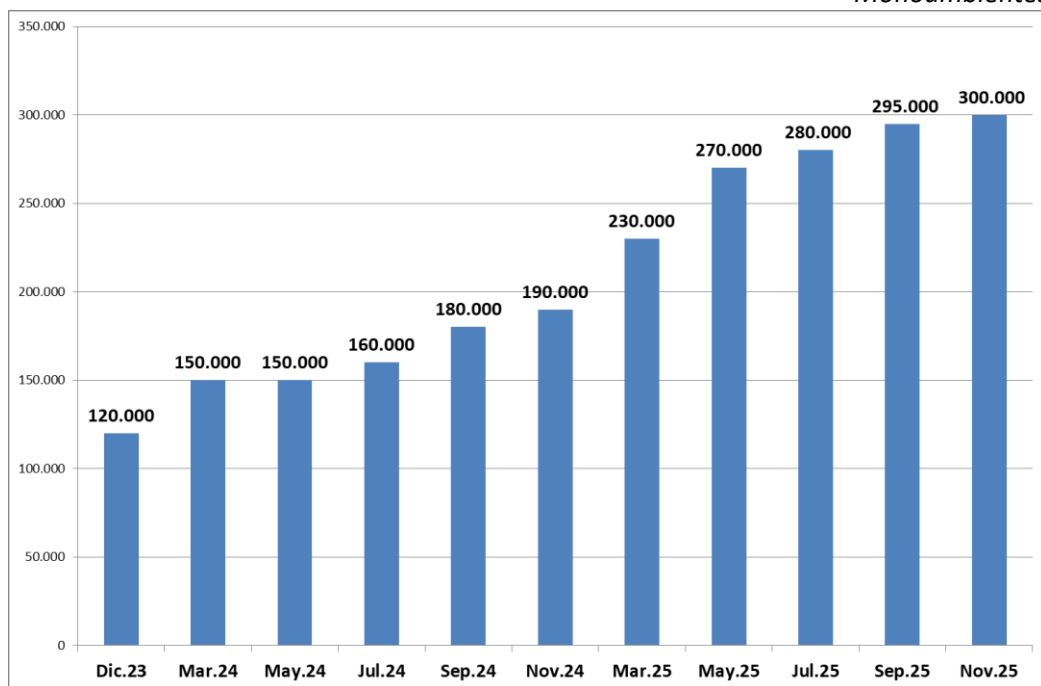
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia

El gráfico 9 muestra la evolución de los **valores ofertados de alquileres en el Centro** de la ciudad. En noviembre de 2025, los departamentos monoambientes registraron una suba del 1,7% respecto de septiembre, lo que significa en términos interanuales un incremento del 57,9%. Los valores ofertados de departamentos de un dormitorio aumentaron un 8,9% respecto de septiembre de 2025 y 56% en relación con septiembre de 2024. Por su parte, los departamentos de dos dormitorios, subieron un 8,4% en relación con septiembre de este año y un 65,7% en comparación con noviembre de 2024. Los incrementos interanuales se encuentran por encima de la suba del nivel general del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Santa Fe, cuya variación entre noviembre de 2025 y 2024 fue de 32,8%, aunque están por debajo del rubro Alquileres de Vivienda (componente del IPC), el cual sufrió un incremento interanual de 78,8%.

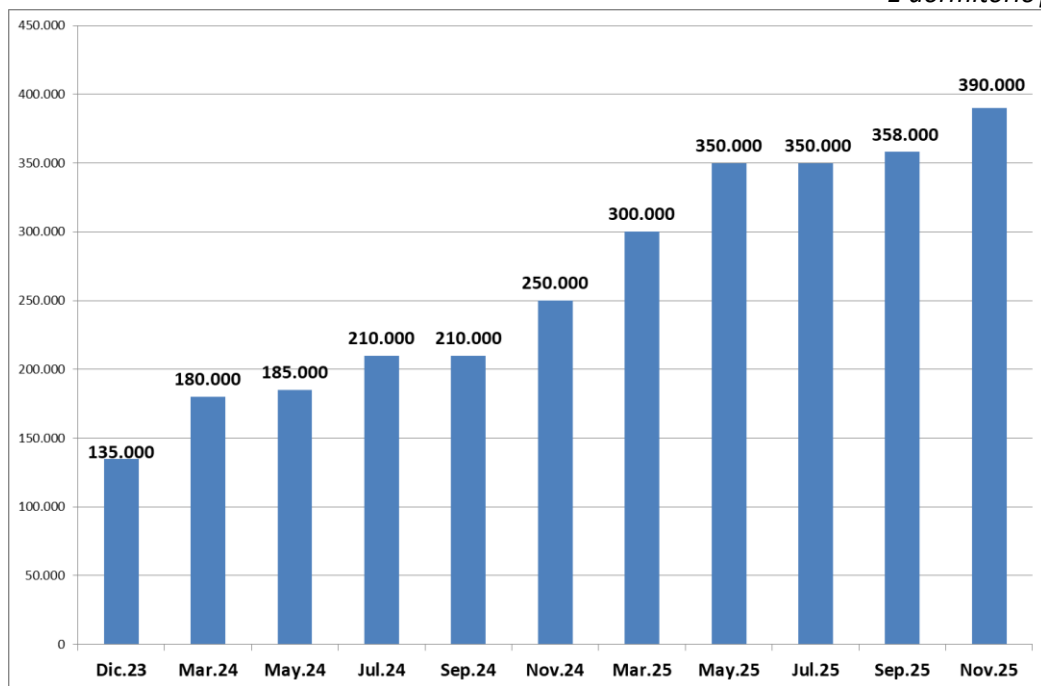
Gráfico 9

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

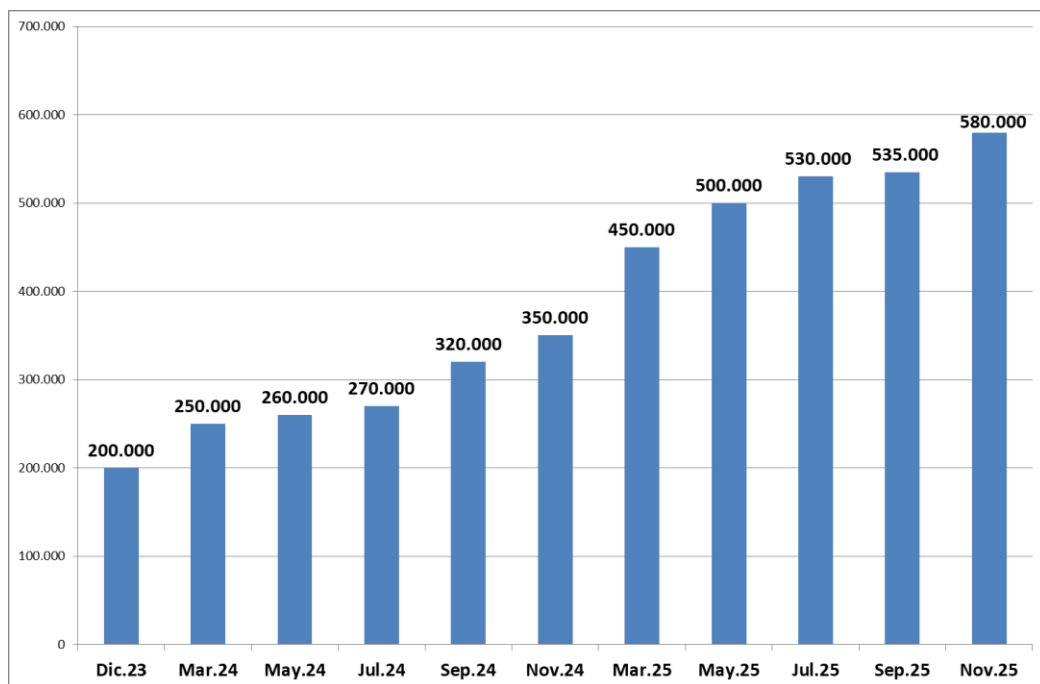
Monoambientes



1 dormitorio



2 dormitorios



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

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

En noviembre de 2025, el valor promedio en la ciudad en departamentos monoambientes se ubica en 57.000 dólares. Por encima, se encuentran los ofrecidos en los barrios Centro, Alberto Olmedo (Pichincha), 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 82.000 dólares. Por encima de dicho guarismo, se encuentran los departamentos localizados en los barrios de Alberto Olmedo (Pichincha), 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 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. Noviembre 2025. En dólares.

Barrio	Monoambiente	1 dormitorio	2 dormitorios
Alberto Olmedo	62.500	89.914	193.258
Barrio del Abasto	56.000	88.750	160.000
Centro	63.000	85.000	163.800
Echesortu	48.000	67.000	110.000
Martín	60.555	75.000	152.200
Nuestra Sra. de Lourdes	58.000	89.000	149.950
República de la 6ta	50.000	72.690	111.498
Promedio ciudad	57.000	82.000	150.705

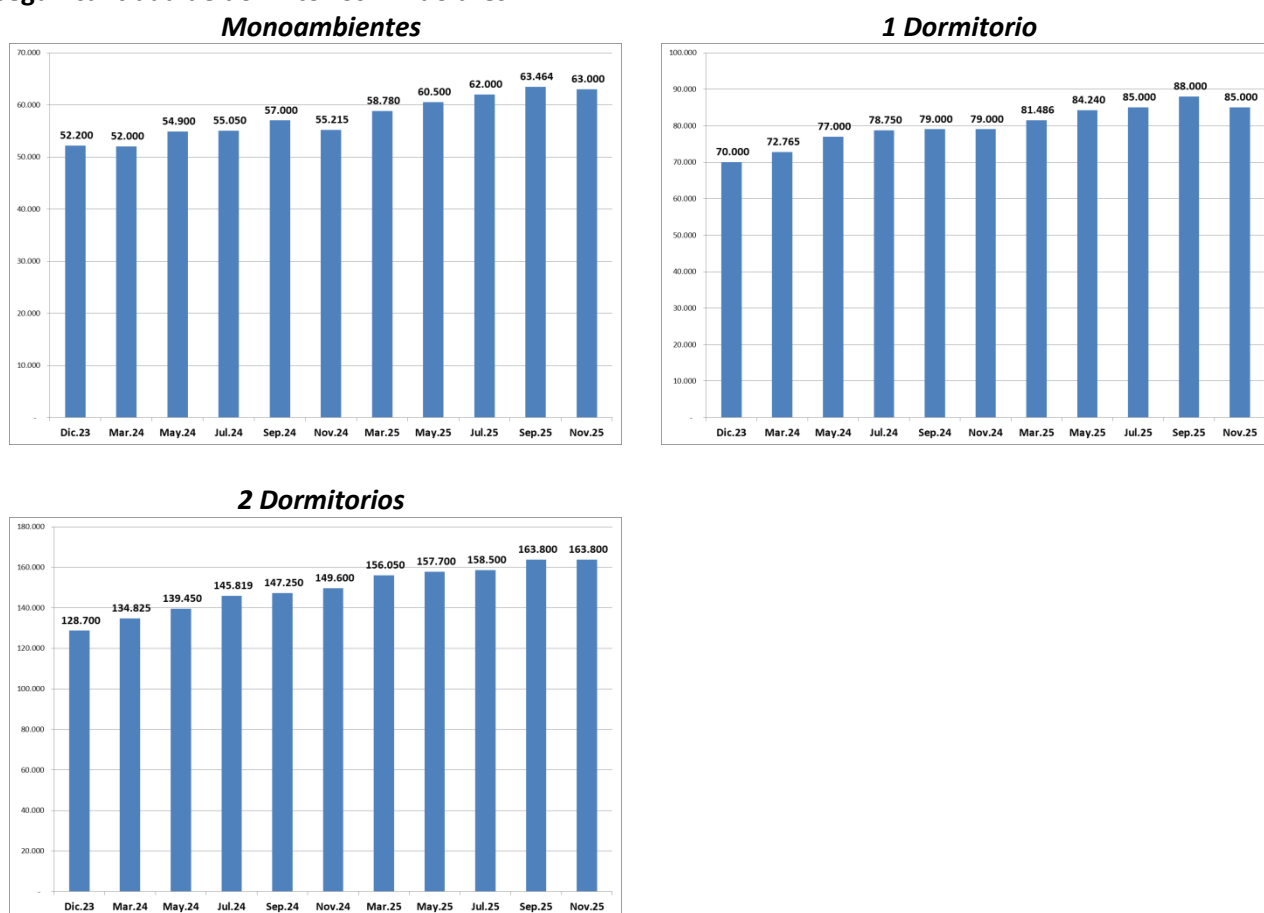
Nota: Promedio aquí se refiere al valor de la mediana de los valores anunciados, de aquellas publicaciones que estaban expresadas únicamente en dólares estadounidenses.

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. Los precios de noviembre mostraron cierta estabilidad y/o caída respecto de septiembre. Específicamente, los valores ofertados en monoambientes y dos dormitorios se mantuvieron estables, mientras que el precio medio de los de un dormitorio cayó, retornando al valor de julio de este año. En términos interanuales, la suba en los precios ofertados en monoambientes fue del 14,1%, por encima de los departamentos de uno y dos dormitorios, que subieron un 7,6% y 9,5%, respectivamente.

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.



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 se registran en el Centro con un guarismo de 1.803 u\$s/m², mientras que en un dormitorio y dos, los mayores se observa en Alberto Olmedo, con 1.822 u\$s/m² y 2.133 u\$s/m², respectivamente.

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

Cuadro 6

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

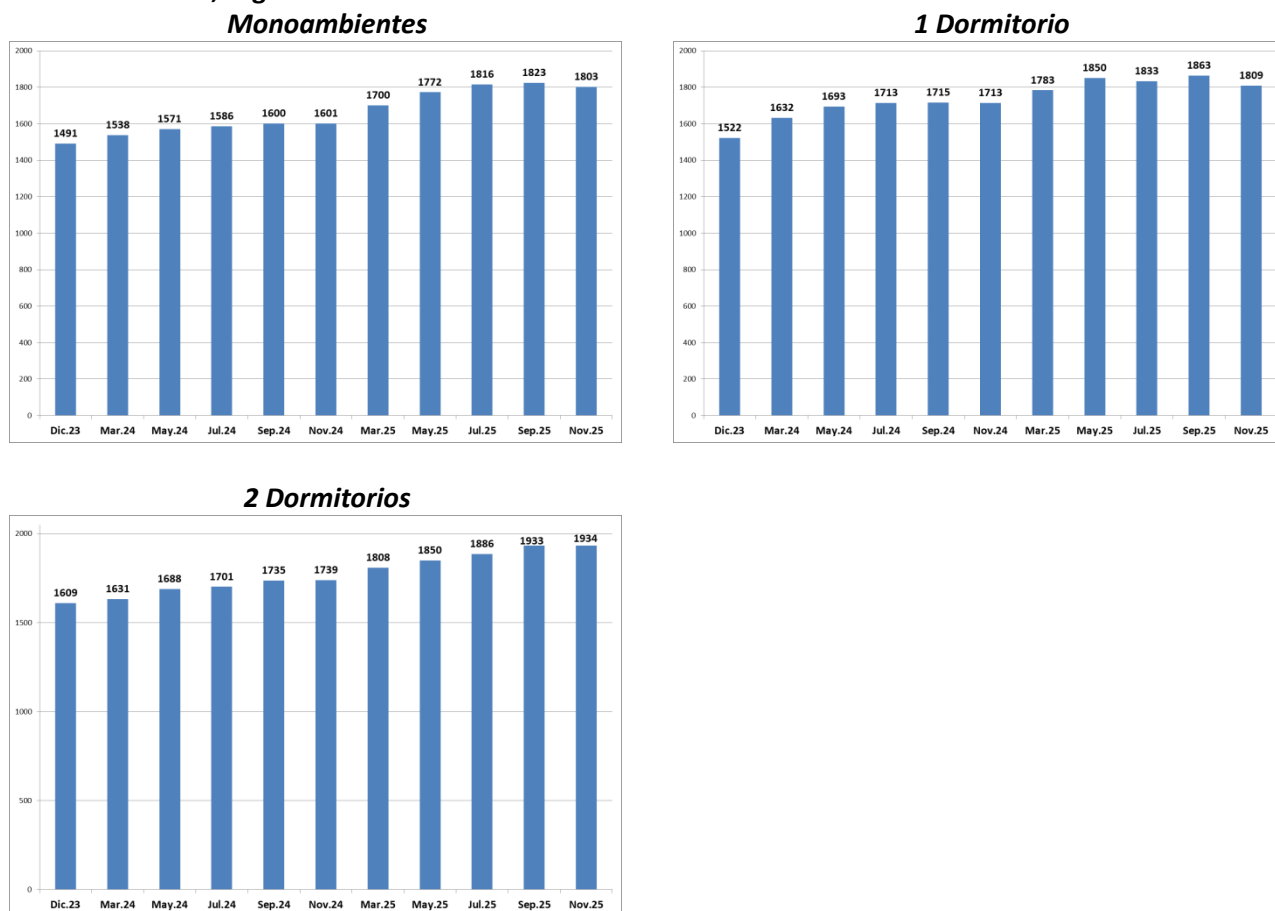
	Monoambiente	1 dormitorio	2 dormitorios
Alberto Olmedo	1.723	1.822	2.133
Barrio del Abasto	1.567	1.696	1.834
Centro	1.803	1.809	1.934
Echesortu	1.423	1.459	1.430
Nuestra Sra. de Lourdes	1.653	1.758	1.820
República de la 6ta	1.402	1.503	1.495
Promedio ciudad	1.644	1.689	1.801

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. Se observa una estabilidad y/o caída de los valores respecto de septiembre de 2025. En términos interanuales, el valor del metro cuadrado de monoambientes en dólares fue lo que más subió: 12,6%. Le sigue los valores de los departamentos de 2 dormitorios y 1 dormitorio con subas del 11,2% y 5,6% entre noviembre de 2025 y de 2024, 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.

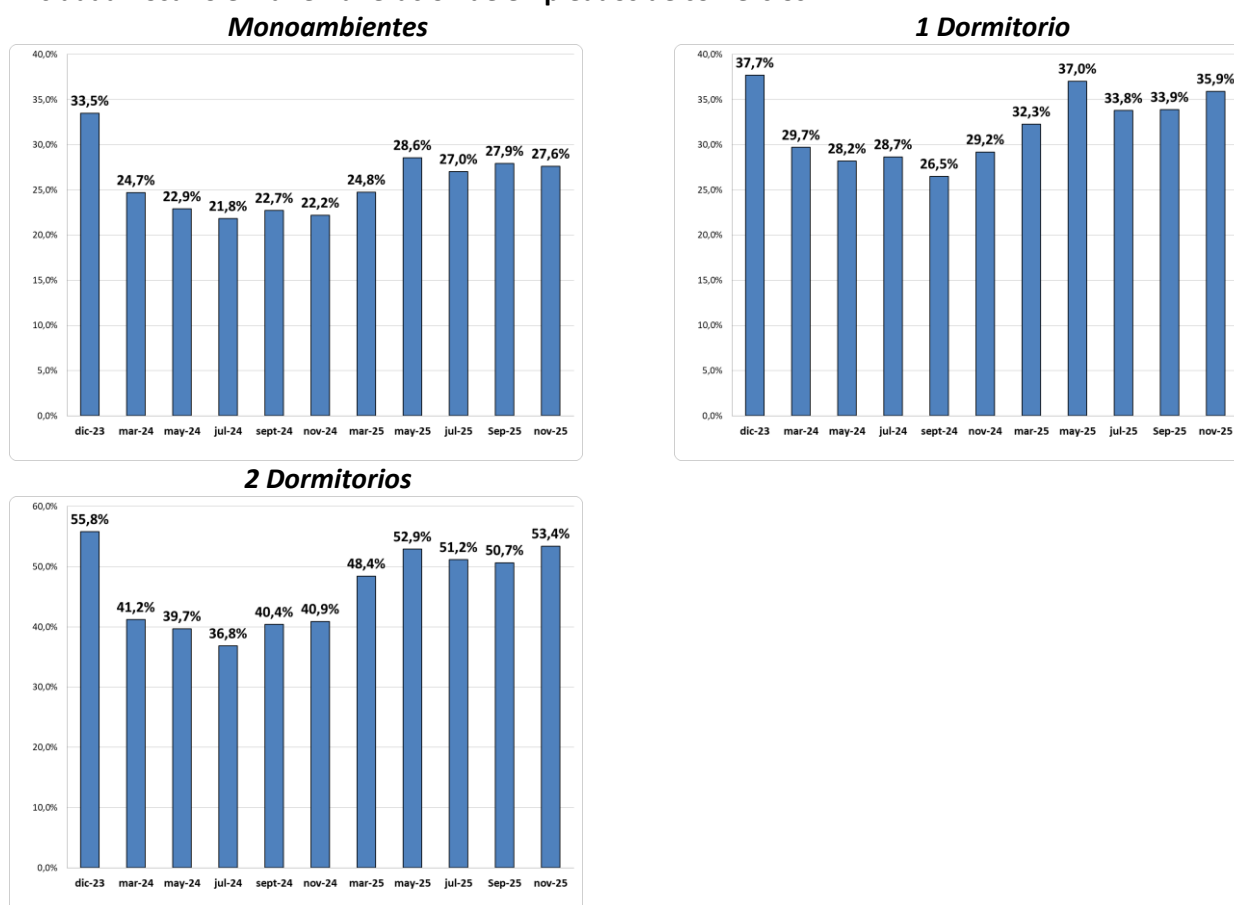
5. Relación alquileres y salarios

En noviembre de 2025, un empleado de comercio (categoría Maestranza A - sin antigüedad) debe destinar el 27,6% 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 35,9% del ingreso, mientras que en el caso de una unidad de dos dormitorios asciende al 53,4% (gráfico 12).

Los datos de noviembre reflejan un aumento en la proporción del salario destinada a departamentos de uno y dos dormitorios, del 2 y de 2,7 puntos porcentuales respectivamente, mientras que en los departamentos monoambiente dicha proporción se redujo 0,3 p.p.

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.



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.