

VIVIENDA e INGRESOS en Rosario¹

Ante el repunte de la demanda, los precios de venta de departamentos mostraron un alza en 2024

La facturación de las actividades vinculadas a la intermediación inmobiliaria en Rosario (CIE - Municipalidad de Rosario) mostró signos de recuperación en el último bimestre de 2024 al expandirse 13,2% i.a. en noviembre y 9,0% en diciembre, lo cual contrasta con la disminución registrada en el primer semestre (-11,2% i.a.) y la caída más leve de la segunda mitad del año (-2,0% i.a.). Específicamente, las escrituras de compraventa aumentaron en cantidad 3,9% i.a. en 2024, con una mejora notoria en la segunda mitad del año al incrementarse 19,3% i.a.² Este mayor número de escrituras se explica por el impulso que recibió la demanda en base a un conjunto de factores que se fueron presentando con el correr del año: relanzamiento de los créditos hipotecarios (en abril), tipo de cambio estable, inflación en descenso y recuperación de ingresos en dólares. La presencia de una mayor demanda en un plazo muy corto y en un mercado con precios deprimidos presionó sobre el stock de oferta relativamente fijo, elevando los precios de las propiedades.

En este informe utilizamos datos de UDESA – MELI sobre publicaciones de precios de venta en Rosario para analizar el comportamiento de los precios en este contexto de incipiente repunte de la actividad inmobiliaria y comparamos los valores recientes con los precios históricos disponibles a nivel local y los registrados en otras ciudades de Argentina (Córdoba y Capital Federal). Los precios analizados no son los precios a los que se cierran las operaciones de compraventa, sino los precios a los cuales se han ofrecido las propiedades en Mercado Libre. Además, este tipo de fuente de datos tiene sus limitaciones, pues no se incluyen aquellos anuncios que se realizan exclusivamente a través de otros medios (como diarios, inmobiliarias, carteles, etc.) ni tampoco se puede precisar la representatividad de la muestra con la que se cuenta. No obstante, son un indicador que permite aproximar razonablemente los cambios en la tendencia de los precios en el mercado.³

En el Gráfico N°1 se muestra el precio publicado de departamentos para la venta en distintas zonas de Rosario.⁴ Del gráfico se destaca, en primer lugar, que hay diferencias marcadas en el valor del m² entre las distintas zonas, con el centro y norte registrando las propiedades de mayor valor. En segundo lugar, se observa que los precios ofrecidos respondieron con diferente *timing* a los cambios en las condiciones económicas del mercado, una vez que limpiamos del análisis los picos pronunciados y nos concentraremos en la tendencia de los datos. En el centro y norte los precios publicados comienzan a aumentar a partir del primer trimestre de 2024, antes del relanzamiento de los créditos hipotecarios en abril de dicho año. Es probable que al tratarse de mercados más activos y típicamente con mayor volumen de operaciones, los propietarios e intermediarios hayan descontado de manera anticipada los cambios en las variables económicas que afectarían favorablemente al mercado, sobre todo teniendo en cuenta el nivel relativamente bajo de precios que prevalecían hasta ese momento. En cambio, en el oeste y sur los precios de oferta parecerían comenzar a recuperarse recién en el último trimestre de 2024, retomando a los valores observados un año atrás. Ello podría sugerir que estas zonas de la Ciudad mantenían una sobreoferta de propiedades que contuvo por más tiempo el alza inicial de precios que ya se registró en el norte y centro. Cuando se dispongan de datos más recientes sobre precios ofrecidos en el oeste y sur, podremos analizar con más claridad si se registra un cambio en su tendencia.

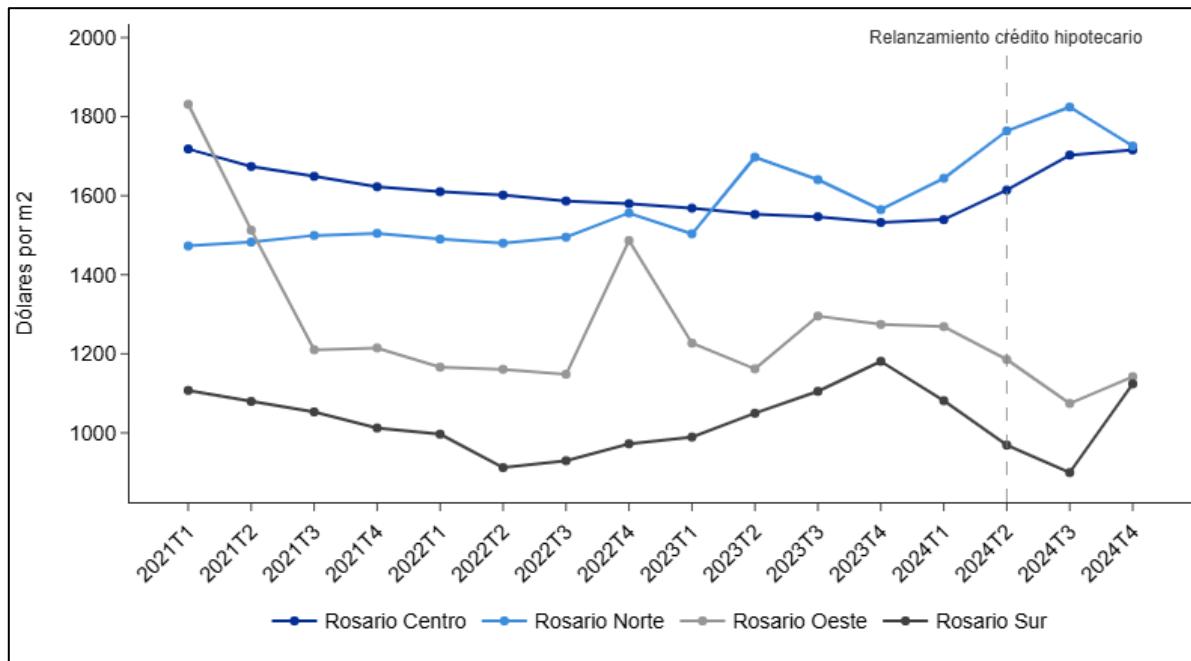
¹ En este informe se analizan los precios de venta de departamentos publicados en Mercado Libre para Rosario según la zona de la Ciudad en la que se ubica y su tamaño utilizando datos publicados por la Universidad de San Andrés (UDESA-MELI). Además, se realizan comparaciones con Ciudad de Córdoba y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Para más información sobre la fuente de datos: <https://udesa.edu.ar/indices-mercado-libre>

² Según datos del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario (COCIR): <https://cocir.org.ar/novedades/876/aumenta-la-escrituracion-de-viviendas-en-rosario/>

³ Los datos utilizados consisten en la mediana de los precios del stock de oferta de departamentos a la venta (en dólares por m²) en Rosario, ciudad de Córdoba y Capital Federal. La mediana es un estadístico que muestra el valor que se ubica en el centro de una distribución ordenada de menor a mayor. Se diferencia de la media o promedio principalmente porque no es afectada por valores atípicos y, por ello, suele emplearse en el análisis económico como medida resumen para evitar los sesgos provocados por valores muy bajos o altos.

⁴ Debido a como UDESA – MELI comparte la información no es posible obtener un valor representativo de Rosario, pues para el cálculo de un promedio necesitaríamos contar con todos los anuncios publicados o al menos una ponderación de su cantidad por zona de la ciudad.

Gráfico N° 1. Precios publicados de departamentos en venta por zona en Rosario. En US\$ por m².
Promedio trimestral. 1°T 2021 – 4°T 2024.



Nota: se considera la mediana del precio del stock de anuncios en Mercado Libre.

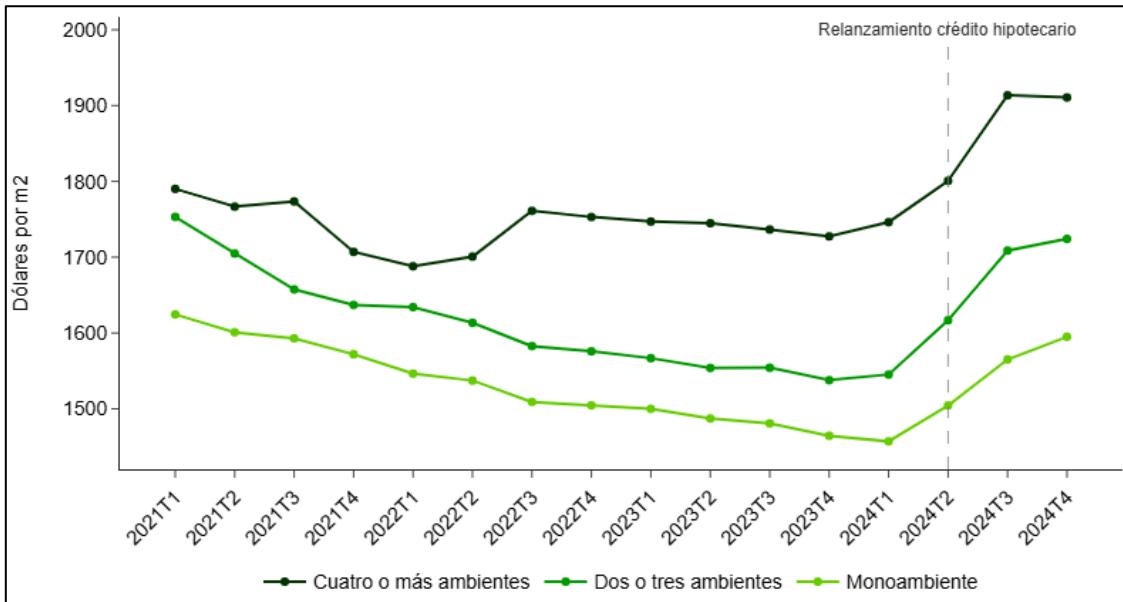
Fuente: elaboración propia en base a datos de UDESA - MELI.

Los precios (de oferta) de departamentos ubicados en el centro aumentaron 11,9% i.a. en el último trimestre de 2024, luego de haber alcanzado un piso en el mismo trimestre de 2023; la mejora es notoria a partir del segundo trimestre del año pasado y parecería sostenerse en el comienzo de este, aunque a un menor ritmo. El último dato a enero muestra que el precio del m² se ubicó en US\$1.773, 7,2% por debajo del máximo del período 2018 – 2025, lapso para el cual se dispone de datos.

Por otro lado, los departamentos en zona norte también mostraron una mejora visible al aumentar 10,2% i.a. en el último trimestre de 2024. Los precios en esta parte de la ciudad encontraron un mínimo en el primer trimestre de 2021, aumentando a partir de allí levemente hasta el primer trimestre de 2024 cuando comienzan a expandirse a mayor ritmo. El dato de enero de este año muestra que los precios ofrecidos en esta zona se ubicaron en un valor similar al primer trimestre del año pasado.

En el Gráfico N°2 desglosamos el comportamiento de los precios de oferta de departamentos en el centro según su tamaño, para analizar si hay diferencias entre segmentos del mercado inmobiliario. Allí se destaca que la mejora en los precios fue generalizada, siendo mayor en los departamentos de 2 y 3 ambientes (12,1%), seguido por los de mayor tamaño (10,6%) y, por último, los monoambientes (8,9%). Los datos al primer mes de este año sugieren que el alza en los precios de departamentos en el centro parecería sostenerse; todavía tienen terreno por recuperar respecto de los máximos del período 2018 – 2025. Mientras los departamentos medianos y grandes registran brechas de -6,9% y -3,6%, respectivamente, los monoambientes muestran una diferencia mayor (-12,4%).

Gráfico N° 2. Precios publicados de departamentos en venta en el centro de Rosario según tamaño. En US\$ por m². Promedio trimestral. 1°T 2021 – 4°T 2024.

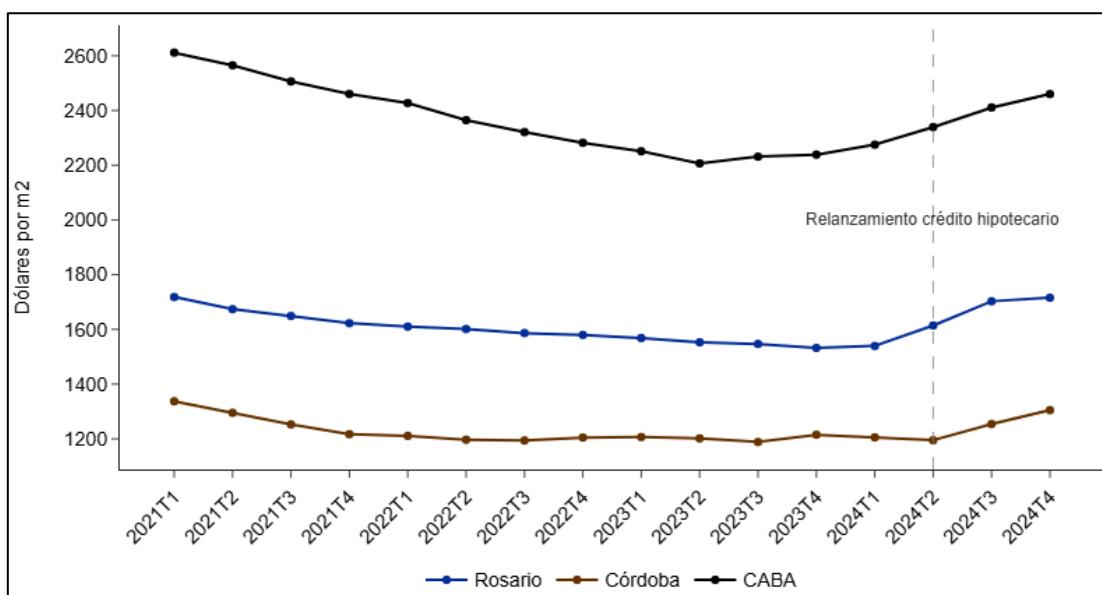


Nota: se considera la mediana del precio del stock de anuncios en Mercado Libre.

Fuente: elaboración propia en base a datos de UDESA - MELI.

La recuperación de los precios de oferta de los departamentos registrada en 2024 también se observa en otras ciudades importantes del país, tal como se muestra en el Gráfico N°3. Se destaca que los precios publicados aumentaron en Rosario antes que en Ciudad de Córdoba (Centro) y después que en CABA (total de comunas). Además, la expansión registrada en Rosario al último trimestre 2024 (11,9% i.a.) fue superior a la observada en Capital Federal (9,3% i.a.) y Ciudad de Córdoba (7,4% i.a.), por lo que a nivel local la brecha es menor con respecto a su precio máximo (2018 – 2025). Mientras en Rosario el precio del m² de departamentos en el centro se encuentra 7,2% por debajo del valor más alto, en CABA y Ciudad de Córdoba las brechas resultan visiblemente mayores (-15,7% y -18,0%, respectivamente).

Gráfico N° 3. Precios publicados de departamentos en venta por ciudad. En US\$ por m². Promedio trimestral. 1°T 2021 – 4°T 2025.



Nota: se considera la mediana del precio del stock de anuncios en Mercado Libre. Para Rosario y Ciudad de Córdoba se toma en cuenta los precios de venta de departamentos ubicados en zona céntrica, mientras que para CABA se toma el precio promedio publicado por UDESA – MELI.

Fuente: elaboración propia en base a datos de UDESA - MELI.

La recuperación del sector de intermediación de servicios inmobiliarios en la Ciudad en términos de facturación y cantidades de escrituras y precios de venta de viviendas en el segundo semestre de 2024 responde a factores económicos puntuales, que de consolidarse en el presente año podrían reforzar el impulso que muestra el sector. Por un lado, la estabilidad monetaria y cambiaria son fundamentales para la decisión de compra en un mercado prácticamente dolarizado, como el inmobiliario. Desde mayo del año pasado la inflación mensual se ubica en un dígito y en los últimos cinco meses fue inferior al 3,0%, siendo la última proyección para 2025 del REM - BCRA de 23,3% i.a. (medida por el IPC – INDEC).⁵ Con un dólar oficial devaluándose al 1% mensual y una brecha cambiaria estable y entorno al 20%, la mayor incertidumbre en el mercado cambiario está dada por la salida del cepo y su posible efecto sobre el tipo de cambio (¿salto cambiario?). El acuerdo con el FMI podría disipar este escenario y con una liberación del mercado cambiario que no imprima volatilidad al tipo de cambio, el efecto sobre el valor de las propiedades podría ser positivo en el mediano plazo dado que la facilidad para acceder al dólar afecta directamente el volumen de operaciones.

Asimismo, la recuperación del ingreso en dólares aumenta la capacidad de compra de los hogares. En el Gran Rosario el ingreso total familiar de los hogares que se ubican en el centro de la distribución de ingresos aumentó 88,2% en dólares (blue) entre el tercer trimestre de 2024 y el último de 2023. Una mejora similar se observa en deciles superiores, lo cual da cuenta de un incremento de la capacidad de compra de los ingresos medidos en dólares.⁶ Por otro lado, el crédito hipotecario muestra un aumento de su participación en el número de operaciones de compraventa, apuntalando la actividad del sector. Los últimos datos muestran que en Rosario representaron en diciembre pasado 6,6% de las operaciones (según COCIR, ver nota 2) y en CABA 26,0% en enero.⁷ Además de los factores macro antes mencionados que afectan la demanda de propiedades apalancados en el crédito, la simplificación de los fideicomisos hipotecarios implementada en febrero por el gobierno nacional facilitaría la securitización de las hipotecas por parte de los bancos, lo que podría otorgarle una mayor sostenibilidad al crédito hipotecario al mejorar su capacidad de fondeo.

⁵ https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadísticas/Relevamiento_Expectativas_de_Mercado.asp

⁶ Este cálculo surge de tomar el ingreso total familiar de cada trimestre según la Encuesta Permanente de Hogares de INDEC y dividirlo por el promedio trimestral del dólar blue.

⁷ <https://www.colegio-escribanos.org.ar/2025/02/25/cantidad-de-escrituras-de-compraventa-realizadas-en-enero-2025/>