

MERCADO INMOBILIARIO · ROSARIO

Informe trimestral del mercado inmobiliario de Rosario

Primer semestre de 2026. La demanda está en máximos históricos. El salario en dólares se multiplicó por dos y medio. Y los precios todavía no reaccionaron.

+20% RECUPERÓ EL M ² DESDE EL PISO DE 2023	+159% SUBIÓ EL SALARIO EN DÓLARES DESDE DIC. 2023	-52% BAJÓ LA OFERTA DESDE EL PICO DE 2022	22.016 ESCRITURAS EN 2025, RÉCORD DE LA SERIE
---	---	---	---

**Mg. Arq. Dan Chernomordik**

REIMS Desarrollos · 19 de agosto de 2026

EL INFORME EN 30 SEGUNDOS

- 01 El metro cuadrado ya recuperó un 20% desde su piso. El ciclo bajista terminó.

- 02 El salario medido en dólares se multiplicó por dos y medio en dos años y medio.

- 03 2025 fue el año con más escrituras de toda la serie. 2026 viene segundo.

- 04 La oferta en venta cayó a la mitad, pero desde 2025 dejó de bajar.

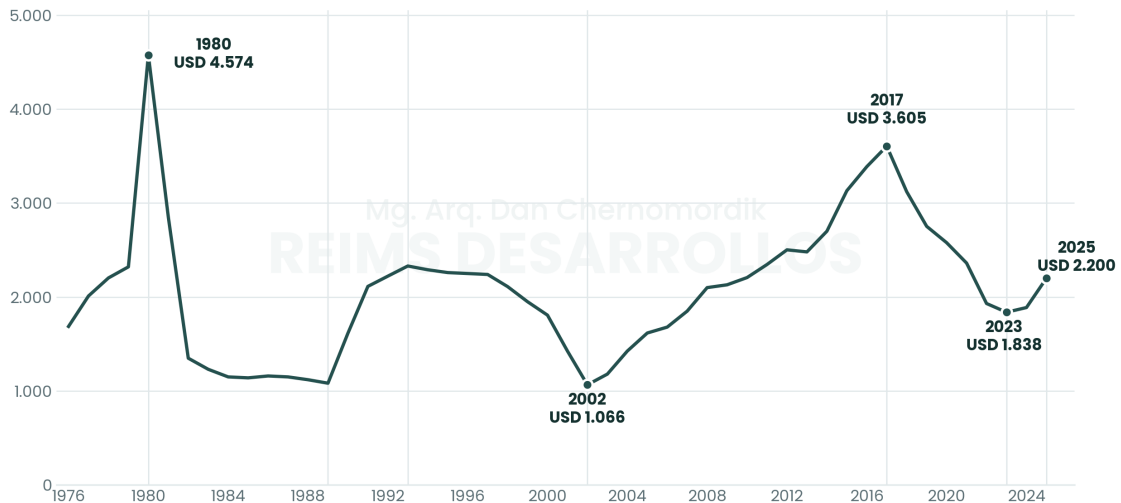
- 05 El crédito se frenó 71% por decisión de los bancos, no por falta de demanda.

PREGUNTA 01

¿Cuánto vale un departamento?

VALOR DEL METRO CUADRADO

Ciudad de Buenos Aires · precio de cierre anual en dólares constantes de 2025



Fuente: elaboración propia en base a series históricas de precios de la Ciudad de Buenos Aires.

Mg. Arq. Dan Chernomordik · Gerente de REIMS Desarrollos

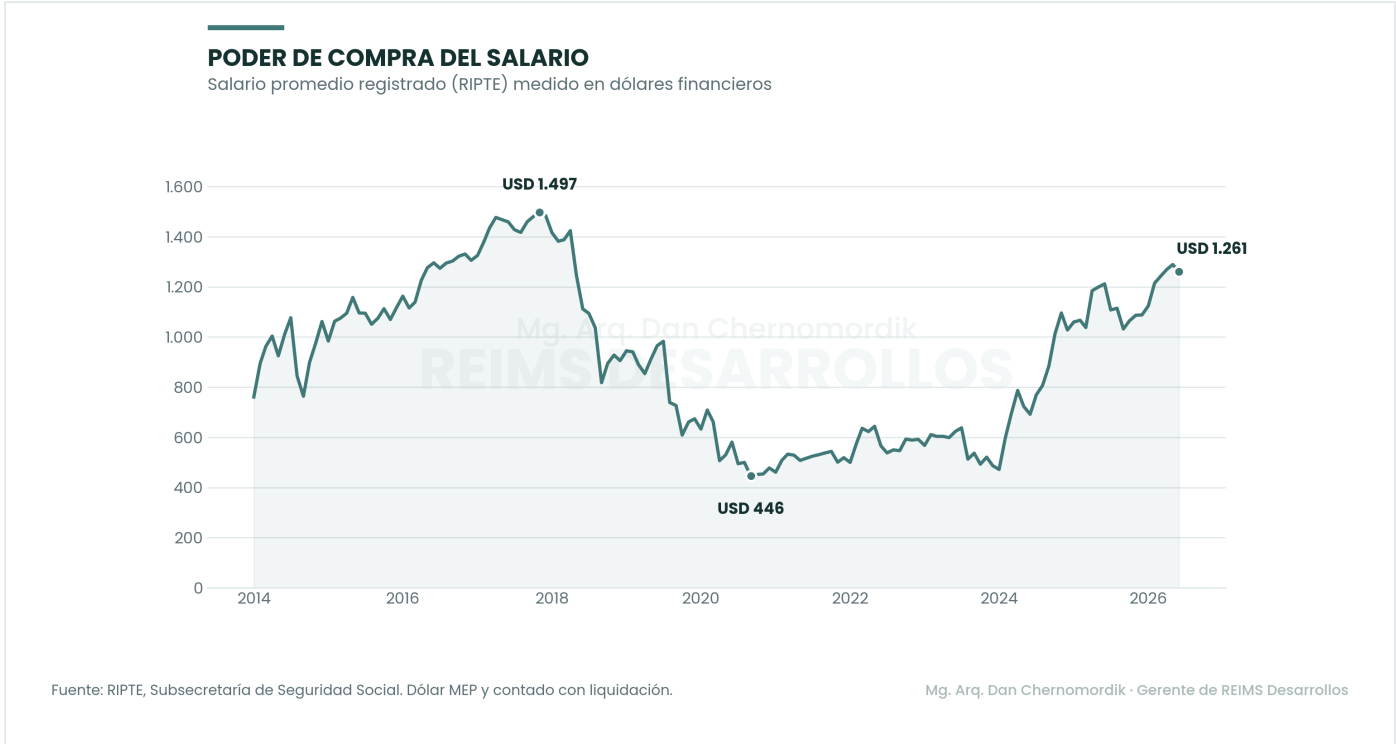
PRECIO DE CIERRE ANUAL DEL M², DÓLARES CONSTANTES DE 2025

El precio del m² se mueve por ciclos largos, de cinco a quince años. El ciclo que nos ocupa empezó en 2017 y llevó los valores a su punto más bajo en 2023.

Desde ese piso, el metro cuadrado ya recuperó un 20%. La tendencia se dio vuelta y el ciclo bajista terminó.

Ese 20% es el dato que explica gran parte de lo que viene después. Una recuperación de esa magnitud, después de años de caída, cambia el cálculo de miles de propietarios y también el de quien está evaluando entrar.

¿Pueden comprar las personas?



SALARIO PROMEDIO REGISTRADO EN DÓLARES FINANCIEROS

USD 446 Piso histórico, en sep. 2020	USD 1.261 Hoy, junio de 2026	84% Del máximo histórico de la serie
--	--	--

El poder de compra en dólares del asalariado argentino está en su mejor nivel desde 2018.

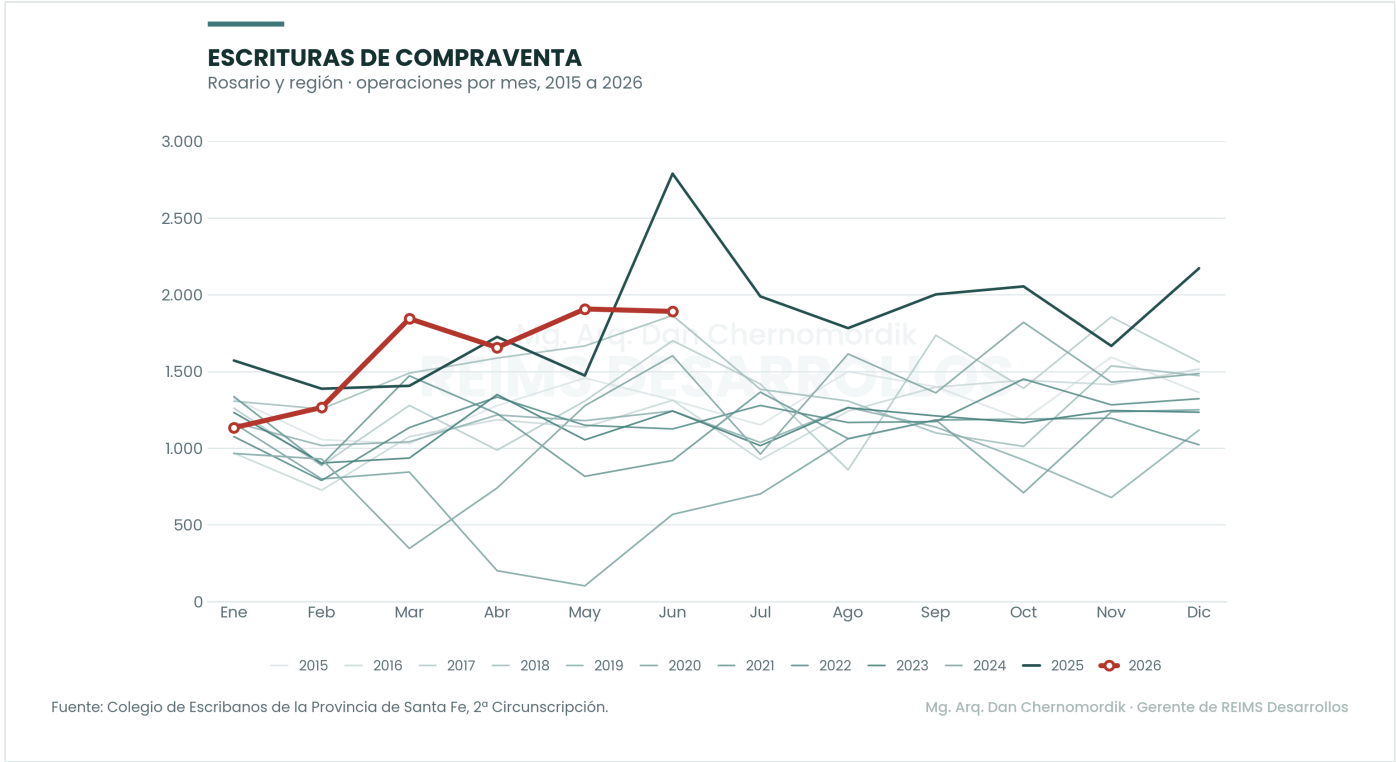
Si el ingreso en dólares se multiplica por dos y medio y el m² no acompaña, la vivienda se vuelve mecánicamente más accesible. Esto es lo que hace falta ganar hoy para comprar en Rosario con crédito, según Reporte Inmobiliario, para 43 m² a 20 años financiando el 75%:

TASA ANUAL	CUOTA INICIAL	INGRESO REQUERIDO
9,7%	\$599.187	\$2.396.748
6,0%	\$454.150	\$1.816.600

Rosario es la tercera plaza más accesible del país. Exige menos de la mitad del ingreso que un departamento equivalente en Belgrano.

PREGUNTA 03

¿Cuántas propiedades se demandan?



ESCRITURAS DE COMPRAVENTA POR MES, AÑO CONTRA AÑO

22.016 Escrituras en 2025, récord de la serie	9.696 Primer semestre de 2026	2º Mejor primer semestre en trece años
--	--	---

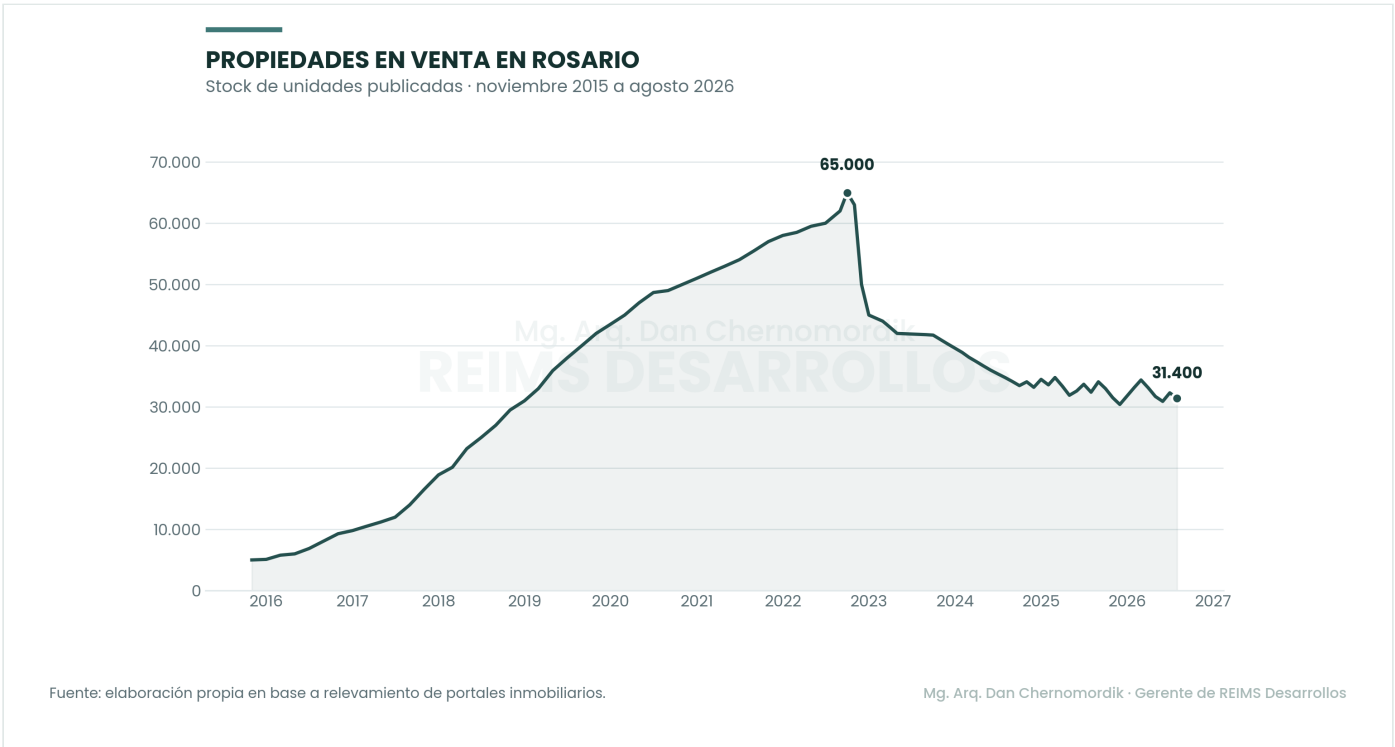
Varios medios titularon que el mercado se enfrió porque el semestre dio 6,3% abajo del anterior. Conviene mirarlo con cuidado: junio de 2025 fue el mes más alto de los 150 de la serie, y distorsiona toda la comparación.

Si se excluye junio de ambos años, el primer semestre de 2026 supera al de 2025 en un 3,2%. Marzo creció 31% interanual y mayo 29%.

El mercado no se enfrió. Se estabilizó en niveles históricamente altos después de un año récord.

PREGUNTA 04

¿Cuántas propiedades se ofrecen?



STOCK DE UNIDADES PUBLICADAS EN VENTA EN ROSARIO

65.000 Pico de oferta, en oct. 2022	31.400 Oferta actual	-52% Caída del stock desde el pico
---	--	--

Pero desde comienzos de 2025 el stock dejó de caer y se estabilizó entre 30.000 y 35.000 unidades. Ahí está la clave del momento actual, y son tres causas:

Unidades que volvieron. Seis años de recesión las dejaron fuera del mercado. Al recuperarse el valor, sus dueños las publicaron.	Obra 2019–2023. Se construyó mucho con costos excepcionalmente bajos. Esos edificios recién ahora llegan al mercado.	Precio como dispar de recuperación fue suficiente para que miles de propietarios decidieran vender.
La oferta está creciendo al mismo ritmo que la demanda. Y mientras eso ocurra, el precio no se mueve.		

PREGUNTA 05

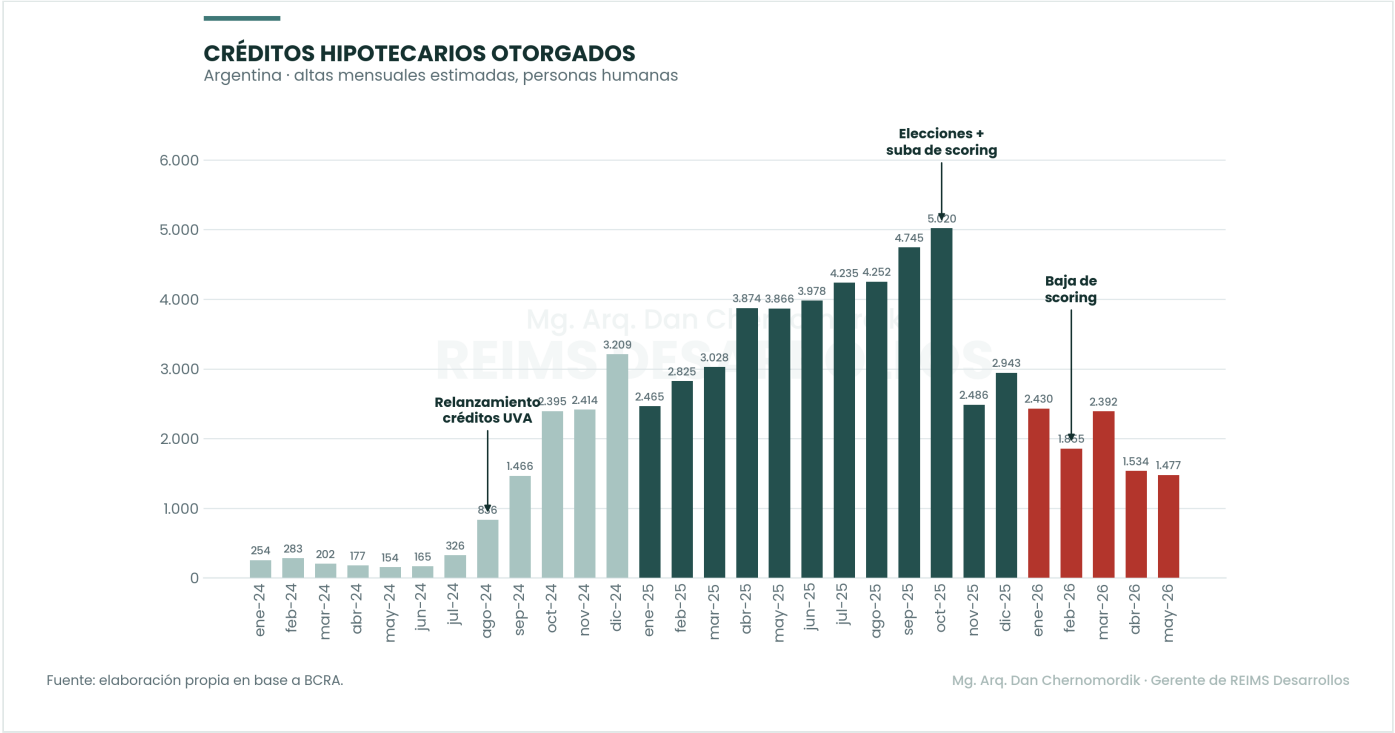
¿Se están otorgando créditos?



SALDO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, EN MILLONES DE DÓLARES

USD 8.667 M Pico del ciclo UVA, abril 2018	USD 688 M Piso histórico, diciembre 2023	USD 5.637 M Hoy: se multiplicó por 8,2
---	---	---

El stock se recuperó, pero sigue 35% por debajo del pico de 2018. Y el flujo mensual de créditos nuevos se derrumbó:



ALTAS MENSUALES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS, ARGENTINA

5.020 Créditos otorgados en oct. 2025	1.477 Créditos otorgados en may. 2026	-71% Caída desde el pico
---	---	--

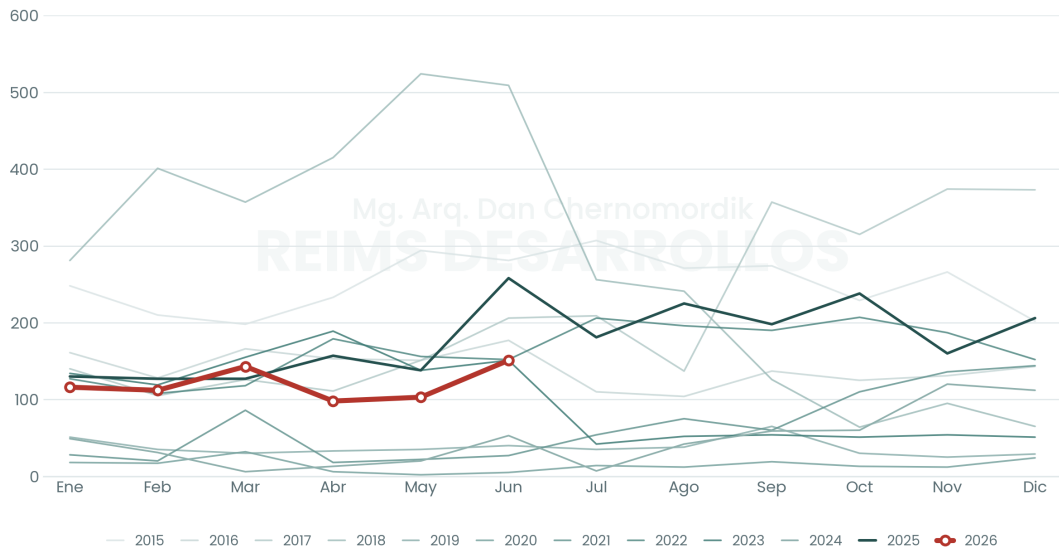
- No fue una caída de demanda. Fue una decisión de los bancos: subieron el scoring y endurecieron los requisitos hasta que casi nadie calificaba.
- Los bancos se corrieron por la suba de tasas de interés. Se acabó la liquidez y el costo de fondeo subió mucho.

Federico González Rouco, economista de Empiria

Este año el scoring volvió a bajar y el efecto recién empieza a verse. Según la fuente del relevamiento, cada mes refleja créditos aprobados unos **tres meses antes**, así que estos datos siempre se leen con retraso respecto de lo que pasa en la calle.

ESCRITURAS CON HIPOTECA

Rosario y región · operaciones por mes, 2015 a 2026



Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, 2ª Circunscripción.

Mg. Arq. Dan Chernomordik · Gerente de REIMS Desarrollos

ESCRITURAS CON HIPOTECA POR MES EN ROSARIO Y REGIÓN

El máximo histórico fueron 524 operaciones en un mes, en mayo de 2018. El mejor mes del ciclo actual llegó a 258. El boom reciente no alcanzó ni la mitad del anterior.

CONCLUSIONES

Los cinco indicadores, juntos

		
DEMANDA	OFERTA	PRECIO
En máximos de las últimas décadas	Vuelven unidades al mercado	Todavía sin reaccionar

La demanda está en niveles muy altos, cerca de los máximos de las últimas décadas. Era previsible: las viviendas están históricamente baratas y, con crédito, comprar se vuelve mucho más accesible. A eso se suma que el salario en dólares se multiplicó por dos y medio, y que las acciones y bonos argentinos tuvieron subas enormes.

Históricamente, cada vez que subió el salario real y subieron los activos argentinos, también subieron las propiedades. Esta es la primera vez que eso no está sucediendo.

La explicación es la oferta. Está creciendo a la par de la demanda, alimentada por las unidades que estuvieron fuera del mercado durante seis años de recesión y por los últimos edificios construidos con los costos bajos de 2019-2023.

Si sostenemos estos niveles de demanda y llega la segunda ola de créditos —y todo indicaría que sí—, podemos volver a romper los récords de ventas de las últimas décadas.

La duda es si eso alcanzará para absorber el stock. Ese es el único paso que falta para que suba el precio del último activo que quedó barato en la Argentina.

Y por qué no, en el mundo, si consideramos las valuaciones altísimas del S&P 500 medidas por cualquier método.

Hablemos de tu próxima inversión

En REIMS construimos hace 40 años en Rosario y la región. Si estás evaluando invertir en pozo, conversemos sobre qué unidad se ajusta mejor a tu objetivo.

QUIERO MÁS INFORMACIÓN



REAL ESTATE LEADER

Mg. Arq. Dan Chernomordik

Dirige REIMS Desarrollos, desarrolladora inmobiliaria con 40 años de trayectoria en Rosario y la región. Elabora trimestralmente este informe con datos de fuentes oficiales.

Preguntas frecuentes

¿Es buen momento para invertir en Rosario en 2026?

La mejor forma de invertir es comprar activos reales que estén baratos. Hoy en la Argentina eso son las propiedades: es el único activo que todavía no subió. Las acciones subieron, los bonos subieron, el salario en dólares se multiplicó por dos y medio. El ladrillo no.

El crecimiento va a llegar cuando se sostengan estos niveles de demanda y la oferta empiece a bajar. Ese es el momento en que el precio se mueve, y quien compró antes es el que captura la diferencia.

¿Cuántas propiedades se venden por mes en Rosario?

Durante el primer semestre de 2026 se escrituraron 9.696 operaciones en la 2ª Circunscripción de Santa Fe, un promedio de 1.616 por mes. 2025 cerró con 22.016 escrituras, el récord de la serie iniciada en 2014.

¿Cuánto hay que ganar para acceder a un crédito hipotecario en Rosario?

Para 43 m² a 20 años cubriendo el 75% del valor, el ingreso familiar requerido va de \$1.816.600 con tasa del 6% anual a \$2.396.748 con tasa del 9,7%, según Reporte Inmobiliario a abril de 2026.

¿Cuánto cayó el precio de las propiedades en Argentina?

Medido en dólares ajustados por inflación estadounidense, el m² promedio cayó 49% entre 2017 y 2023, hasta USD 1.838: el mismo valor que tenía en 2007. Desde ese piso recuperó 20% y cerró 2025 en USD 2.200.

¿Por qué no suben los precios si la demanda está alta?

Porque la oferta está creciendo al mismo ritmo. Seis años de recesión dejaron muchas unidades fuera del mercado y, al recuperarse los valores, esos propietarios volvieron a ponerlas a la venta. A eso se suma la obra ejecutada entre 2019 y 2023 con costos muy bajos, que recién ahora llega al mercado.

FUENTES

- Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, 2ª Circunscripción — Informes estadísticos de escrituras.
- Banco Central de la República Argentina — Préstamos al sector privado, serie mensual.
- Subsecretaría de Seguridad Social, Ministerio de Capital Humano — RIPTE.
- Ámbito Financiero y ArgentinaDatos — Dólar MEP y contado con liquidación.
- Reporte Inmobiliario — Índice de accesibilidad a la vivienda, abril 2026.
- Empiria — Seguimiento de crédito hipotecario en base a BCRA.
- Elaboración propia en base a relevamiento de portales inmobiliarios y series históricas de precios.