

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Córdoba

 Noviembre 2025

 zonaprop





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 2.5% en los últimos 3 meses y se ubica en USD 1.443 por m2

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.443 por m2, sube 2.5% en los últimos 3 meses. En 2025 acumula un incremento de 11.6%. Desde el cambio de tendencia en mayo 2023, el precio acumula +28.4%. El precio medio en Córdoba es 41% inferior al de CABA (USD 2.452 por m2).

El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un valor de 78 mil dólares. Un departamento de 2 dormitorios y 70 m2 alcanza los 102 mil dólares.

Alquiler

El precio medio acumula +51.8% en 2025, muy por arriba de la inflación

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio se ubica en \$ 544.259 por mes, sube 5.9% en los últimos 3 meses. En los últimos 12 meses acumula un incremento de 51.8%, muy por arriba de la inflación (30.6%), derivando en un incremento real de 21.2%. El precio de alquiler en la ciudad de Córdoba es 25% inferior al precio en CABA (\$ 729.916 por mes).

Valle Escondido es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. General Bustos es el más económico.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 6.74% bruto anual

La relación alquiler/precio se ubica en 6.74% anual. Actualmente se necesitan 14.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5% menos que un año atrás.

San Vicente y General Bustos son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



Transformando datos en estadísticas confiables



📍 Objetivo

Brindar estadísticas claras, objetivas y confiables sobre el mercado inmobiliario.

📄 Fuente de datos

Todos los anuncios de inmuebles publicados en Zonaprop.

📅 Periodicidad

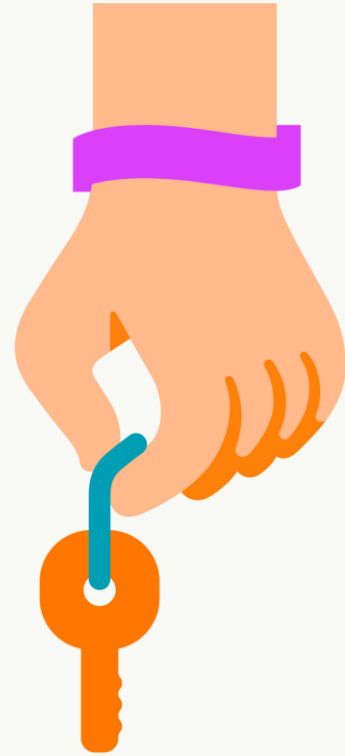
Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. Documento metodológico disponible en Zonaprop.

Precios de venta

Tendencias de precios en el mercado



Unidad media. Precio y superficie.

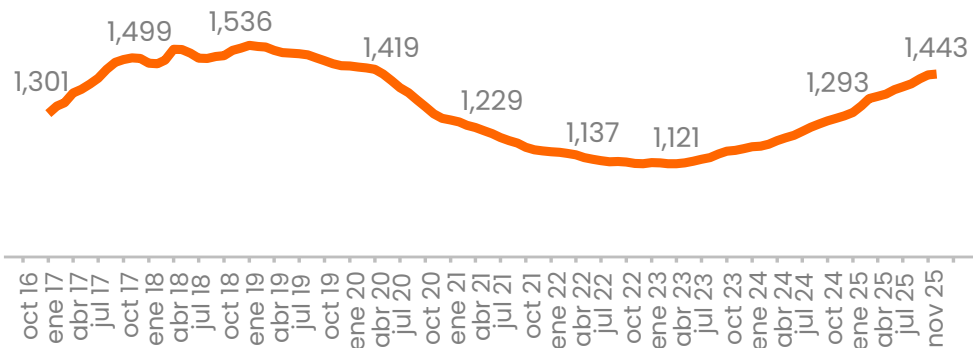


El departamento medio de un dormitorio y 50 m² tiene un valor de 78 mil dólares.
Un departamento de 2 dormitorios y 70 m² alcanza los 102 mil dólares.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	4.7%	-1.8%	4.1%
CORDOBA INDEX	0.2%	11.6%	12.4%
CAC EN USD	4.7%	-6.9%	-1.9%

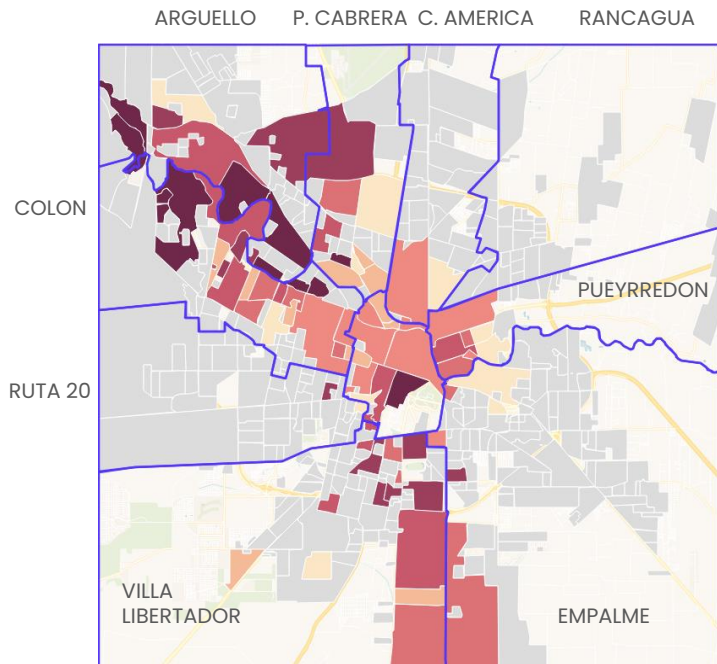
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, BCRA, Ámbito Financiero

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.443 por m2, sube 2.5% en los últimos 3 meses. En 2025 acumula un incremento de 11.6%. Desde el cambio de tendencia en mayo 2023, el precio acumula +28.4%. El precio medio en Córdoba es 41% inferior al de CABA (USD 2.452 por m2).



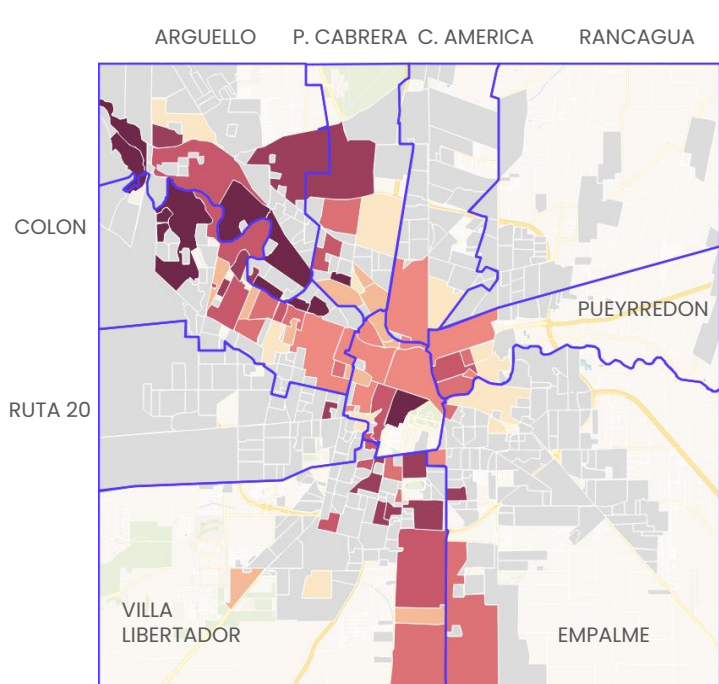
Precio según zonas de la ciudad



	RANKING	REGION	USD/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR PRECIO	1	ARGUELLO	1,867	0.8%	10.2%
	2	VILLA EL LIBERTADOR	1,559	2.3%	23.9%
	3	CENTRAL	1,506	0.4%	13.9%
	4	PUEYRREDON	1,503	-0.7%	13.2%
ZONA MEDIA	5	CORDOBA	1,443	0.2%	12.4%
	6	RUTA 20	1,371	2.4%	7.9%
	7	COLON	1,357	0.8%	12.0%
	8	CENTRO AMERICA	1,178	0.3%	4.3%
MENOR PRECIO	9	EMPALME	1,003	-1.2%	16.1%
	10	MONSEÑOR PABLO CABRERA	936	-0.5%	5.4%

Arguello es la región más cara de la ciudad, USD 1.867 por m2. Monseñor Pablo Cabrera es la de menor precio, USD 936 por m2.

Heat map de precios



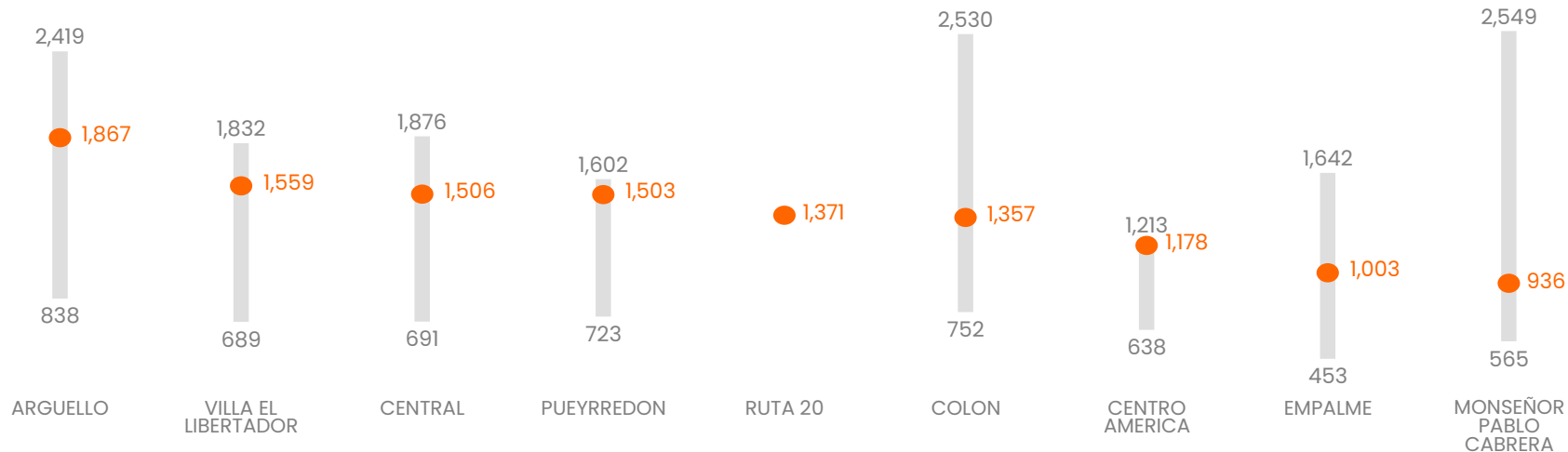
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	PARQUE CHACABUCO	2,549
	VALLE ESCONDIDO	2,530
	LOS SUEÑOS	2,518
ZONA MEDIA	LOS BOULEVARES	1,668
	VILLA EUCARISTICA	1,479
	OBRERO	1,317
	COFICO	1,213
	MIRADOR DEL CHATEAU	1,039
MENOR PRECIO	GENERAL BUSTOS	638
	MARQUES DE SOBREMONTÉ	565
	RIVADAVIA	453

Parque Chacabuco es el barrio más caro de la ciudad. Rivadavia es el más económico.



Precios según zonas de la ciudad

PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2

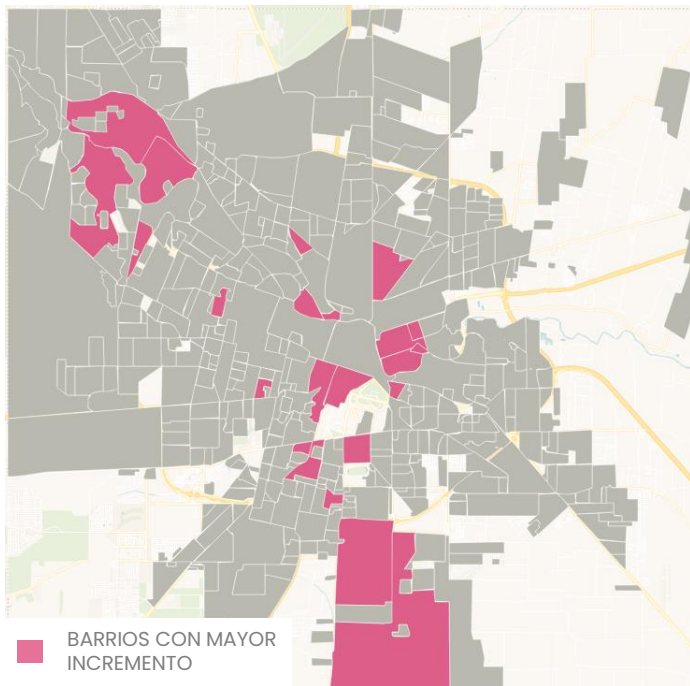


Arguello es la región con oferta más cara de la ciudad.

Monseñor Pablo Cabrera es la región con menor precio medio y la que registra el mayor rango de precio.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	SAN SALVADOR	28.2%
	VILLA EUCARISTICA	27.3%
	CIUDADELA	26.5%
ZONA MEDIA	CRISOL NORTE	13.3%
	ALBERDI	9.1%
	ALTO ALBERDI	7.6%
	ALTA CORDOBA	4.2%
	AMPLIACION GENERAL ARTIGAS	0.4%
	MAYOR DESCENSO	PARQUE FUTURA
BELLA VISTA		-20.1%
MARQUES DE SOBREMONTTE		-24.7%

El 76% de los barrios registra incremento de precio interanual. San Salvador es el barrio con mayor incremento. Marques de Sobremonte es el que más retrocede.

Precios de alquiler

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



Unidad media. Precio y superficie.

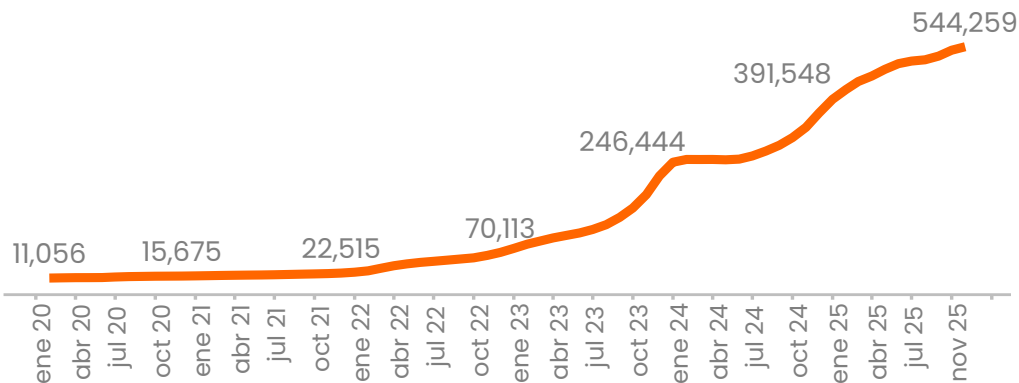


El departamento medio de un dormitorio y 50 m² se alquila por 544.259 pesos por mes.
El departamento medio de 2 dormitorios y 70 m² se alquila por 690.511 pesos por mes.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



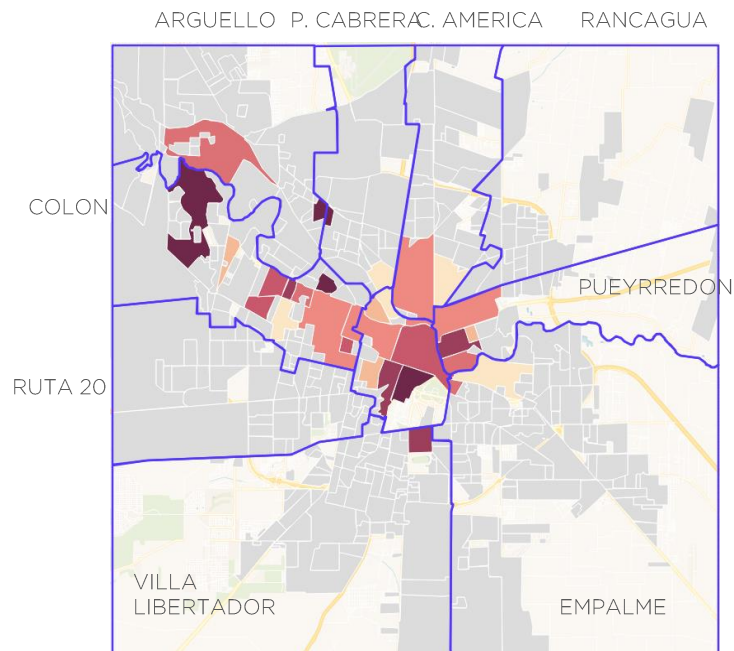
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	1.9%	27.1%	30.6%
CORDOBA INDEX	1.5%	39.0%	51.8%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción.
Para la inflación del último mes se toman los datos de REM (BCRA)

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio se ubica en \$ 544.259 por mes, sube 5.9% en los últimos 3 meses. En los últimos 12 meses acumula un incremento de 51.8%, muy por arriba de la inflación (30.6%), derivando en un incremento real de 21.2%. El precio de alquiler en la ciudad de Córdoba es 25% inferior al precio en CABA (\$ 729.916 por mes).

Heat map de precios



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	VALLE ESCONDIDO	706,298
	CERRO CHICO	693,146
	NUEVA CORDOBA	685,244
	ESCOBAR	632,546
	VILLA ALBERDI	612,395
	JARDIN	592,132
	GUEMES	549,252
	GENERAL PAZ	544,728
	VILLA GENERAL URQUIZA	539,198
	OBREIRO	535,410
ZONA MEDIA	TEODORO FELS	534,263
	CENTRO	533,769
	ARGUELLO	523,496
	VILLA SIBURU	518,101
	CRISOL NORTE	503,179
	JUNIORS	493,995
	ALTO ALBERDI	486,301
	ALTA CORDOBA	482,919
	ALBERDI	480,431
	GENERAL PUEYRREDON	479,619
MENOR PRECIO	PATRIA	472,277
	PROVIDENCIA	449,101
	OBSERVATORIO	447,707
	MIRADOR DEL CHATEAU	423,725
	SAN VICENTE	418,376
	SAN MARTIN	401,755
	LAS PALMAS	368,398
	GENERAL BUSTOS	363,373

Valle Escondido es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. General Bustos es el más económico.

Rentabilidad inmobiliaria

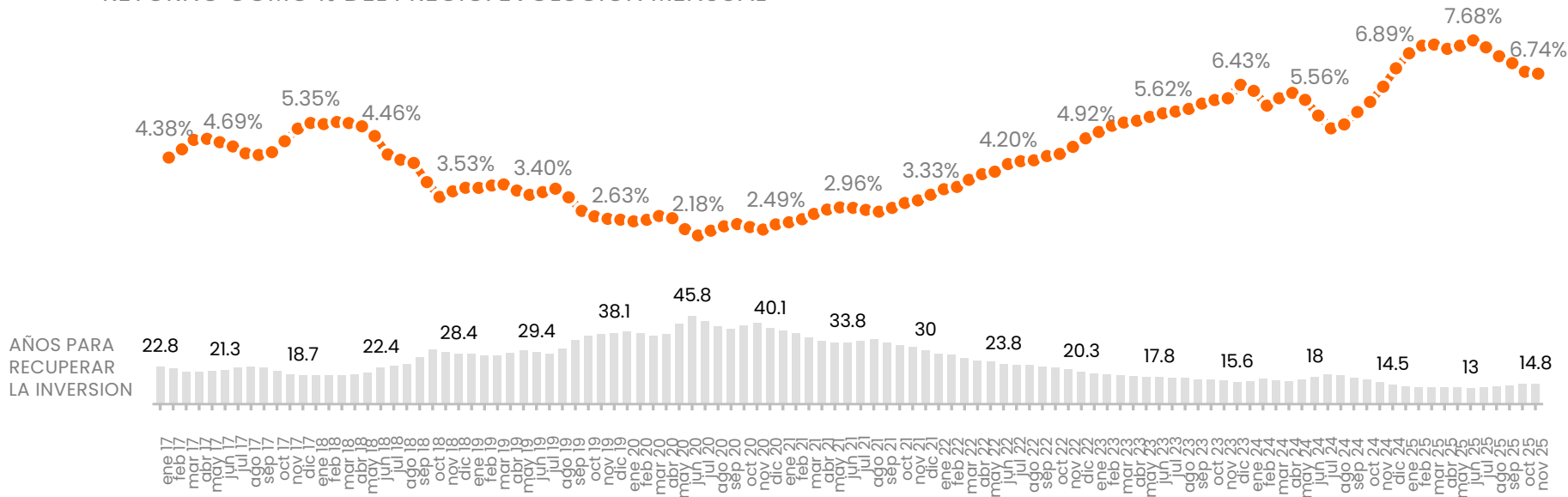
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler.

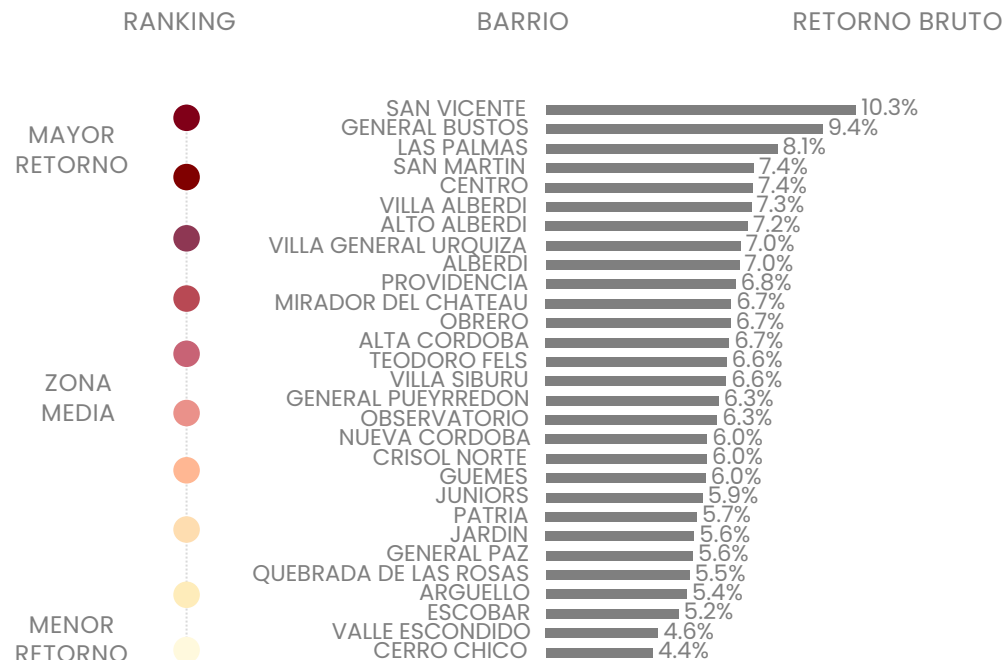
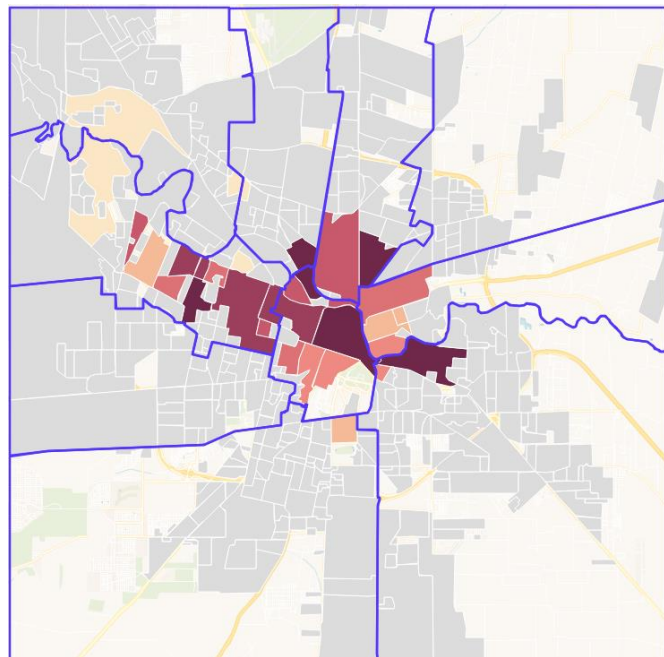
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio se ubica en 6.74% anual.
 Actualmente se necesitan 14.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5% menos que un año atrás.



Rentabilidad según barrio



San Vicente y General Bustos son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.

Informe de mercado

Córdoba



zonaprop.com.ar

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

