

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Córdoba

 Marzo 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio subió 1.9% en T1 2026 y se ubica en USD 1.474 por m2

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.474 por m2, sube 0.8% en marzo. En el primer trimestre de 2026 el precio subió 1.9%, por debajo del incremento registrado en el mismo periodo de 2025 (4.8%). Desde el cambio de tendencia en mayo 2023, el precio acumula +31.5%.

El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un valor de 80 mil dólares. Un departamento de 2 dormitorios y 70 m2 alcanza los 104 mil dólares.

Alquiler

El precio medio subió +11.1% en T1 2026, por encima de la inflación

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio se ubica en \$ 619.061 por mes, sube 2.9% en marzo. En el primer trimestre de 2026 subió 11.1%, por encima de la inflación (8.5%) pero por debajo del incremento registrado en el mismo periodo de 2025 (18.5%). Los departamentos nuevos son los de mayor incremento de precio interanual.

Nueva Córdoba es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. General Bustos es el más económico.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 7.80% bruto anual

La relación alquiler/precio se ubica en 7.80% anual. Actualmente se necesitan 12.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 3% menos que un año atrás.

Las Palmas y San Vicente 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

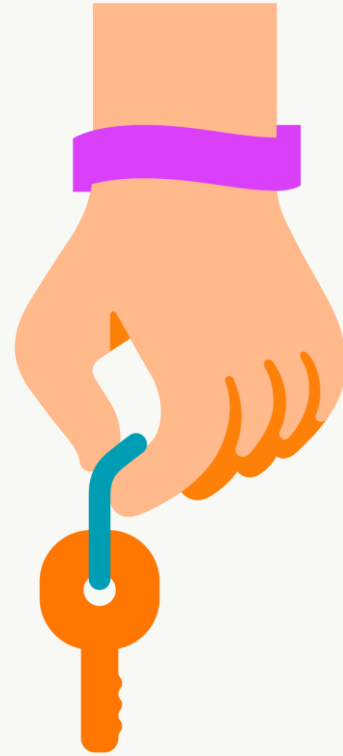
Cálculo y publicación mensual.

🔍 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.



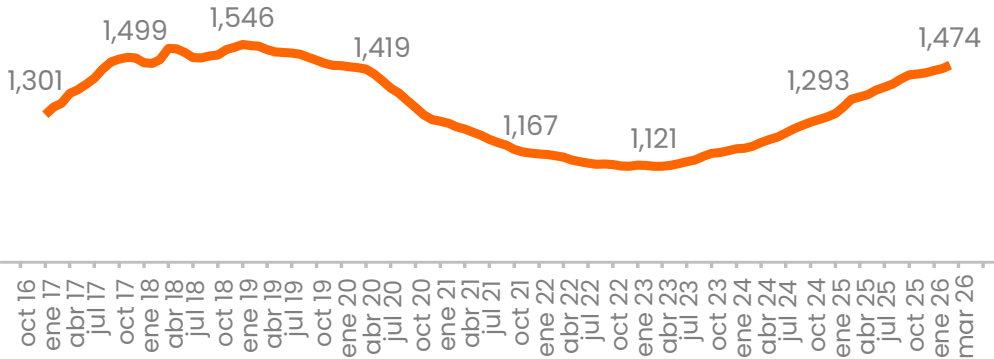
El departamento medio de un dormitorio y 50 m² tiene un valor de 80 mil dólares.

Un departamento de 2 dormitorios y 70 m² alcanza los 104 mil dólares.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	3.7%	12.7%	15.0%
CORDOBA INDEX	0.8%	1.9%	8.8%
CAC EN USD	3.7%	10.2%	9.1%

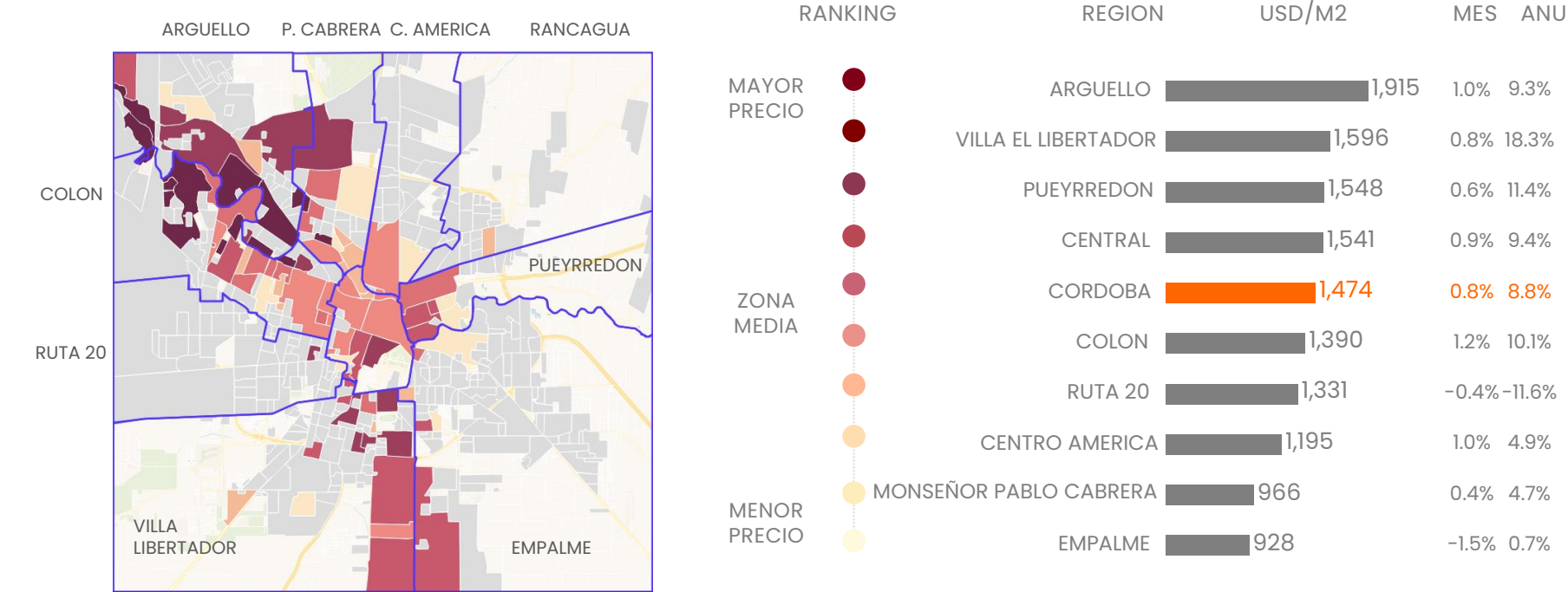
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.474 por m2, sube 0.8% en marzo. En el primer trimestre de 2026 el precio subió 1.9%, por debajo del incremento registrado en el mismo periodo de 2025 (4.8%). Desde el cambio de tendencia en mayo 2023, el precio acumula +31.5%.

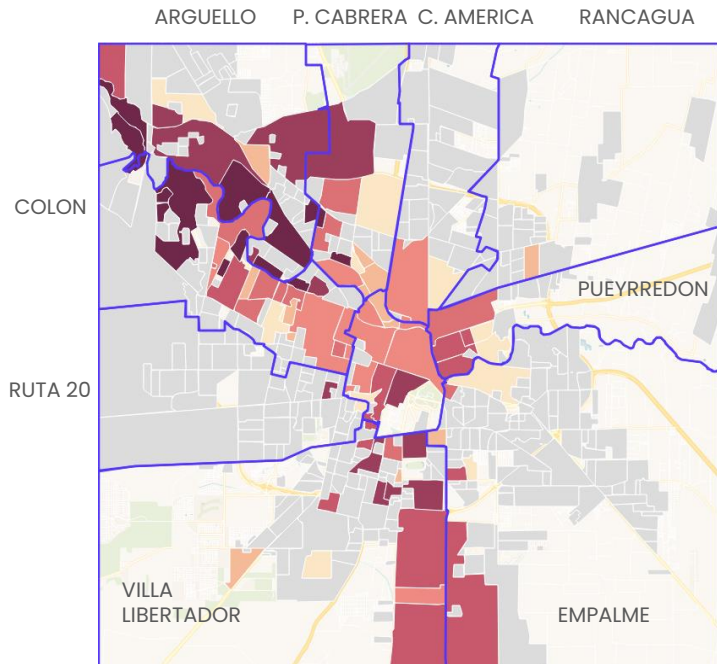


Precio según zonas de la ciudad



Arguello es la región más cara de la ciudad, USD 1.915 por m2. Empalme es la de menor precio, USD 928 por m2.

Heat map de precios



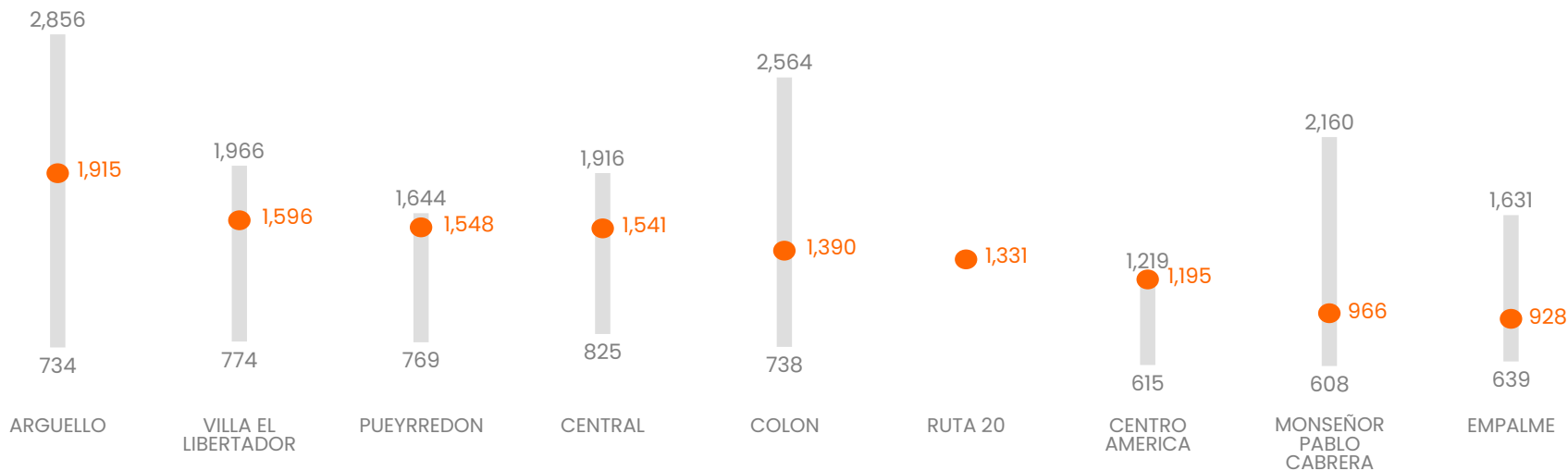
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	CERRO CHICO	2,856
	●	VILLA WARCALDE	2,759
	●	LOS SUEÑOS	2,564
ZONA MEDIA	●	ARGUELLO	1,712
	●	VILLA SALDAN	1,481
	●	VILLA ALBERDI	1,356
	●	OBSERVATORIO	1,164
	●	DUCASSE	991
MENOR PRECIO	●	SAN VICENTE	639
	●	GENERAL BUSTOS	615
	●	MARQUES DE SOBREMONTÉ	608

Cerro Chico es el barrio más caro de la ciudad. Marques de Sobremonte es el más económico.



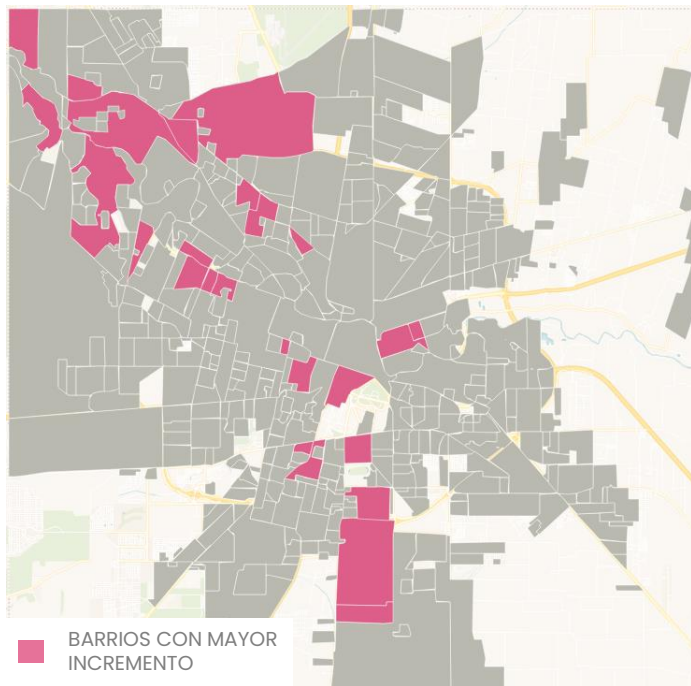
Precios según zonas de la ciudad

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 y la que registra el mayor rango de precio.
Empalme es la región con menor precio medio.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA SALDAN	29.1%
	LOS BOULEVARES	21.4%
	AMPLIACION URCA	19.3%
ZONA MEDIA	GENERAL PAZ	11.4%
	SAN MARTIN	8.0%
	VILLA BELGRANO	6.1%
	DR RENE FAVALORO	1.3%
	VILLA REVOL	-3.4%
	SAN IGNACIO	-16.4%
MAYOR DESCENSO	YAPEYU	-16.6%
	BELLA VISTA	-17.5%

El 63% de los barrios registra incremento de precio interanual. Villa Saldan es el barrio con mayor incremento. Bella Vista 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.



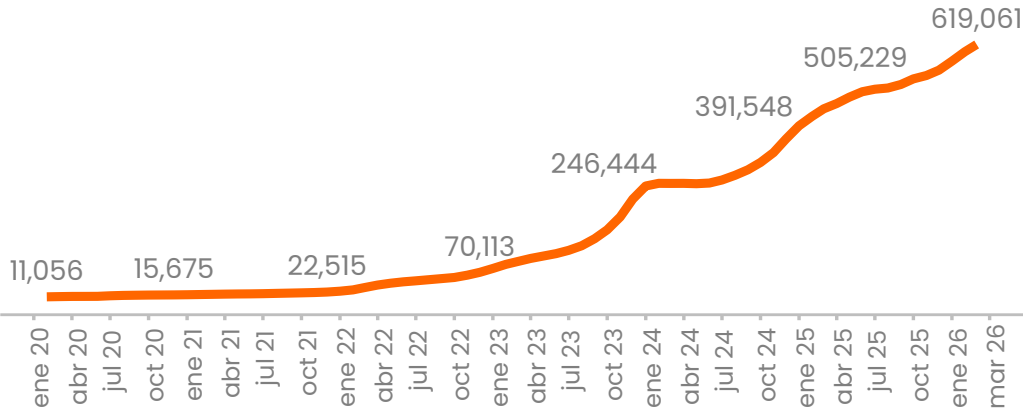
El departamento medio de un dormitorio y 50 m² se alquila por 619.061 pesos por mes.

El departamento medio de 2 dormitorios y 70 m² se alquila por 785.413 pesos por mes.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



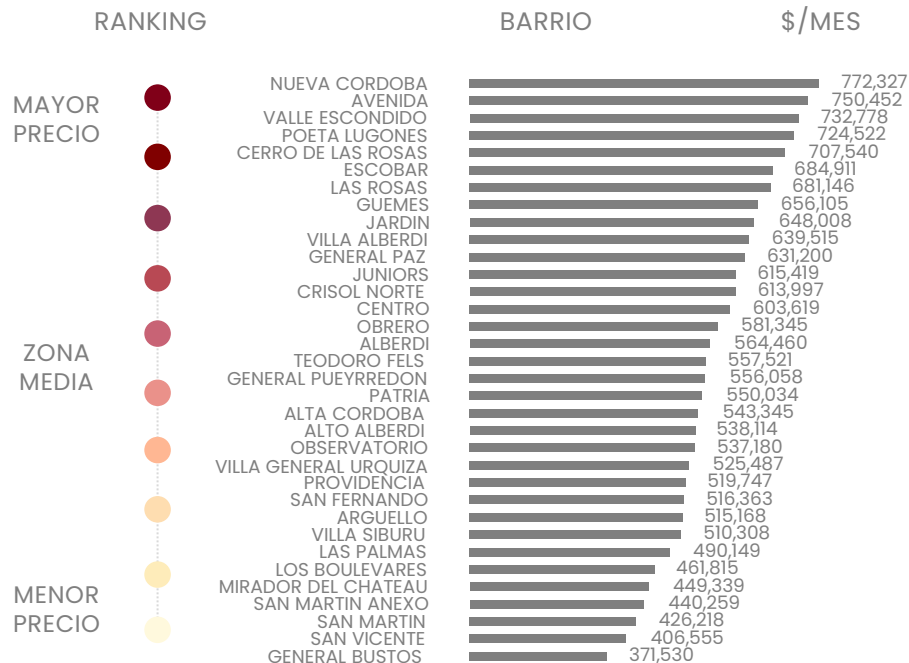
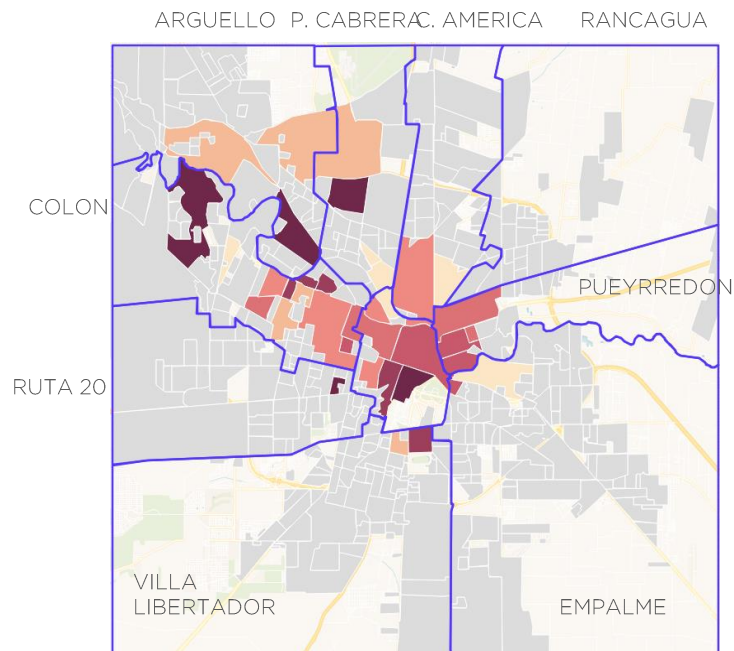
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	2.5%	8.5%	31.5%
CORDOBA INDEX	2.9%	11.1%	33.4%

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 \$ 619.061 por mes, sube 2.9% en marzo. En el primer trimestre de 2026 subió 11.1%, por encima de la inflación (8.5%) pero por debajo del incremento registrado en el mismo periodo de 2025 (18.5%). Los departamentos nuevos son los de mayor incremento de precio interanual.

Heat map de precios



Nueva Córdoba es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. General Bustos es el más económico.

Rentabilidad inmobiliaria

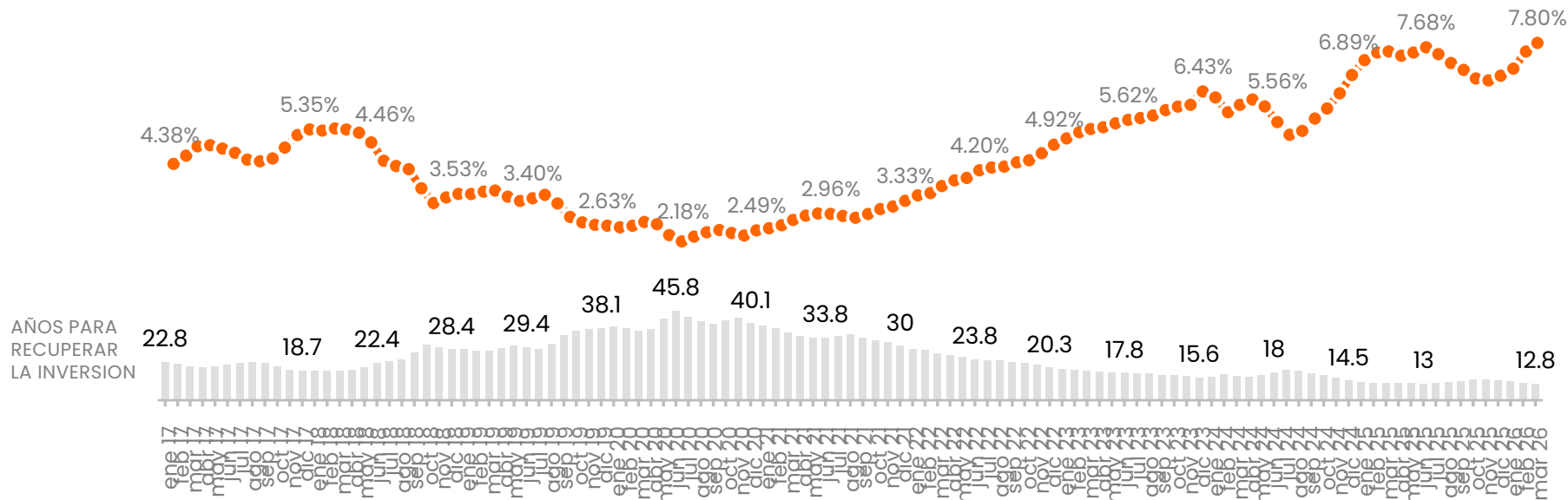
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





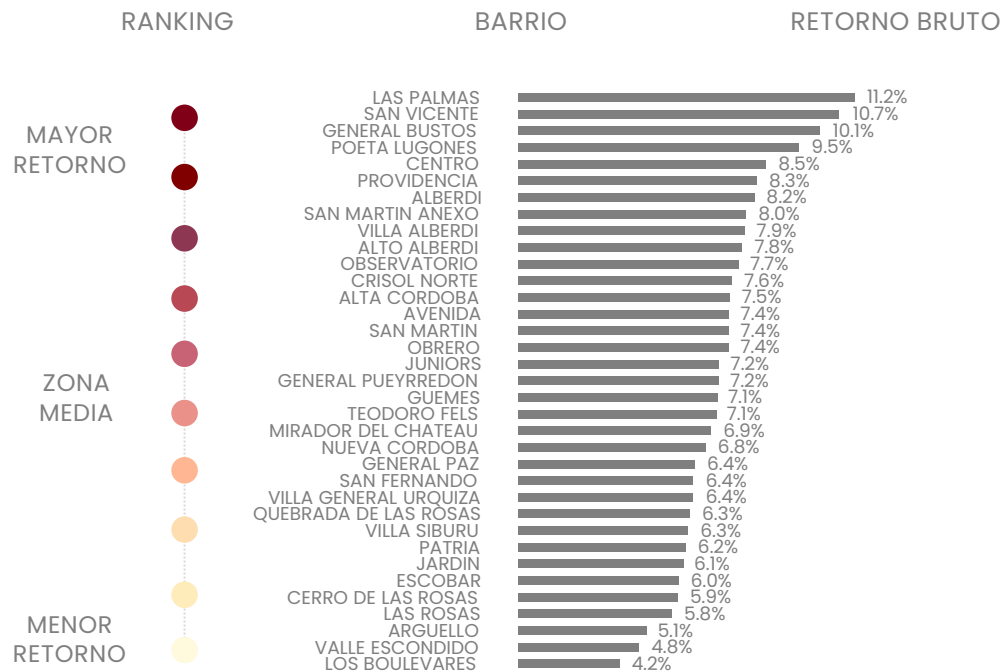
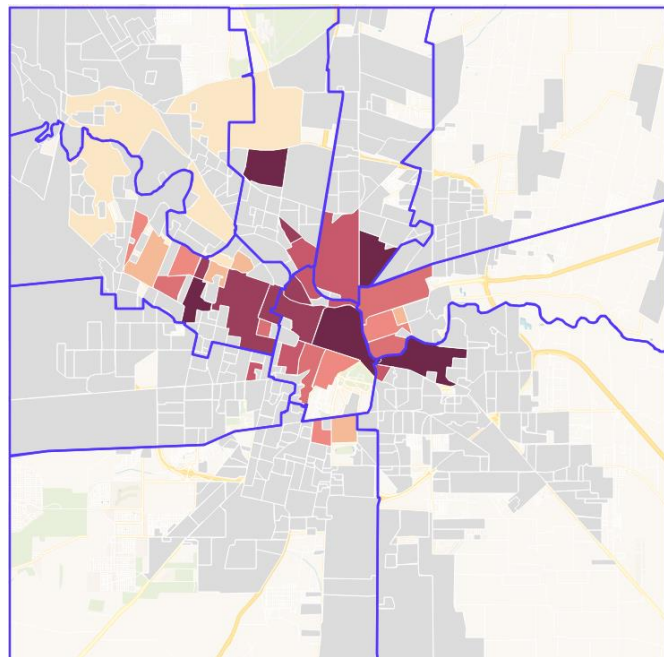
Retorno bruto anual del alquiler.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio se ubica en 7.80% anual.
Actualmente se necesitan 12.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 3% menos que un año atrás.

Rentabilidad según barrio



Las Palmas y San Vicente son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.

Informe de mercado

Córdoba



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

