



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO DE CIUDAD DE CORDOBA
AGOSTO 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios bajan 6.6% en 2020

El precio medio de los deptos. de la ciudad es de USD 1.376 por m2, disminuye 1.3% en el mes. Los precios registran 19 meses de descenso, acumulando -6.6% en 2020 y -9.0% en los últimos doce meses.

Villa Belgrano es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.169 por m2. San Vicente es el mas económico, USD 753 por m2.

ALQUILER

Nueva Ley: +19.8% en tres meses

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 6.8% en un mes y se ubica en \$ 14.430 por mes. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 19.8%.

En 2020 acumula +40.4%, duplicando la inflación. En los últimos doce meses el ajuste es de 47.8%, por encima de la inflación del mismo periodo.

RENTABILIDAD

2.44% anual

La relación alquiler anual / precio sube por primera vez desde oct 2018, ubicándose en 2.44% anual. La suba es consecuencia del incremento extraordinario del alquiler. Se necesitan 41.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +33% que un año atrás.

San Martín y Alto Alberdi son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.

ZONAPROP INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES.

01

PRECIOS DE VENTA

VENTA

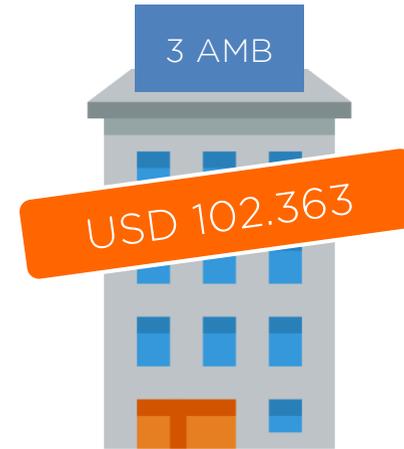
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.359 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.393 USD/M2

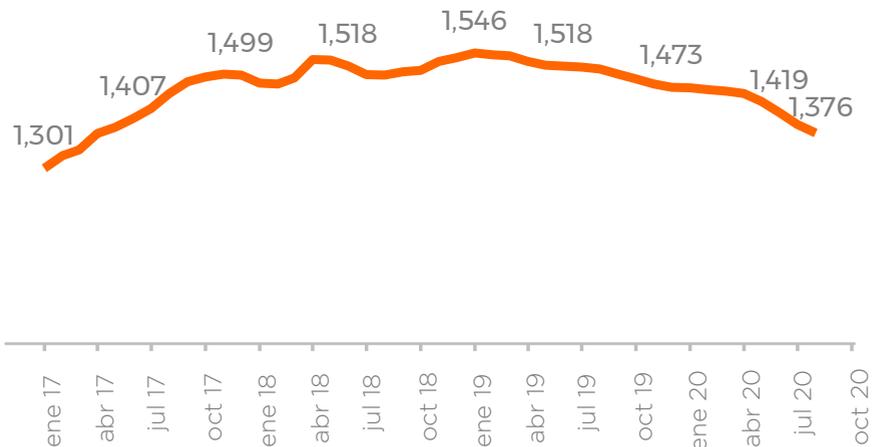
Un departamento medio de la ciudad de 2 ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 71 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2, tiene un precio de USD 102 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION EN USD	-0.9%	-24.4%	-28.7%
CORDOBA INDEX	-1.3%	-6.6%	-9.0%
CAC EN USD	-2.8%	-26.3%	-40.5%

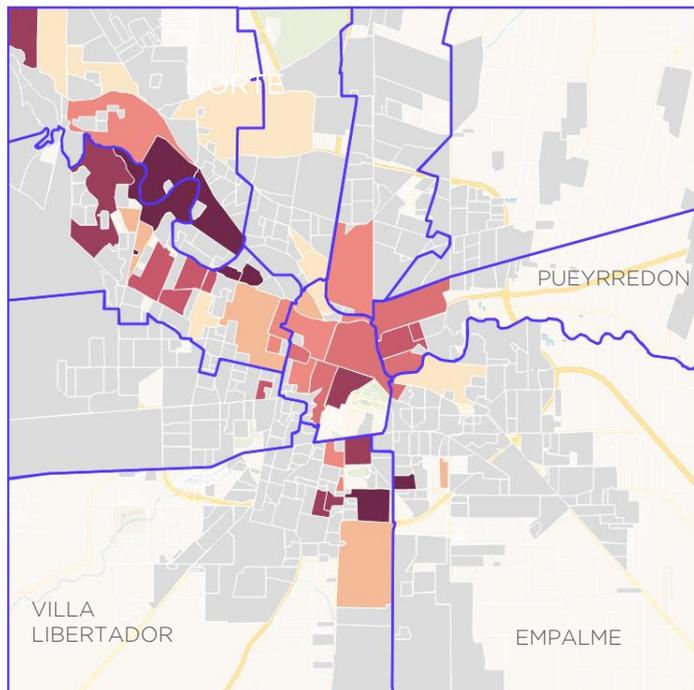
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción

El precio medio de los depts. de la ciudad es de USD 1.376 por m2, disminuye 1.3% en el mes. Los precios registran 19 meses de descenso, acumulando -6.6% en 2020 y -9.0% en los últimos doce meses.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA

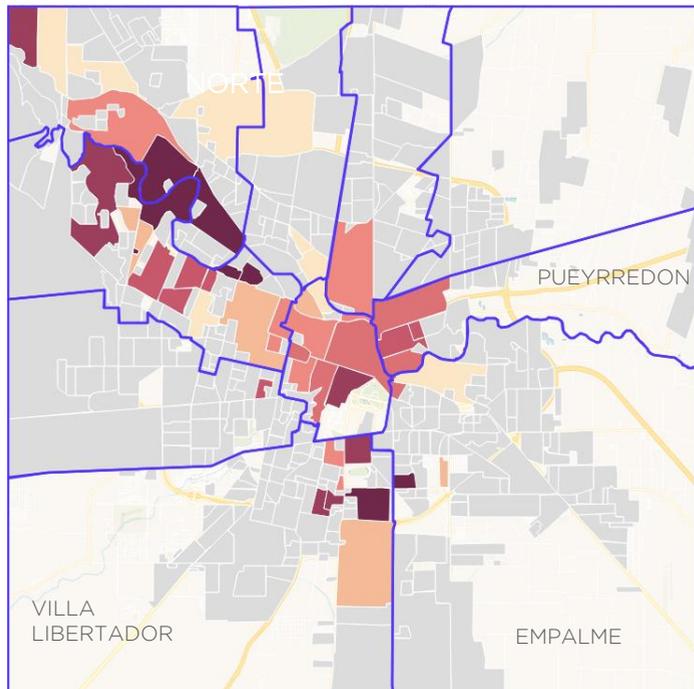


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRAL	1,435	-1.8%	-9.9%
PUEYRREDON	1,434	-0.4%	-7.6%
VILLA EL LIBERTADOR	1,428	0.5%	-14.9%
CORDOBA	1,376	-1.3%	-9.0%
ARGUELLO	1,345	-0.6%	-20.2%
COLON	1,294	2.0%	-6.9%
RUTA 20	1,270		-21.4%
CENTRO AMERICA	1,206	-1.2%	-10.1%
EMPALME	1,015	2.5%	-10.8%
MONSEÑOR PABLO CABRERA	974	0.2%	-6.8%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO

USD/M2

VILLA BELGRANO	2,169
COUNTRY JOCKEY CLUB	2,089
ESCOBAR	2,080
VILLA SALDAN	1,707
PATRIA	1,404
GUEMES	1,345
SAN FERNANDO	1,197
VILLA EUCHARISTICA	1,152
VILLA 9 DE JULIO	880
VILLA RIVERA INDARTE	877
SAN VICENTE	753

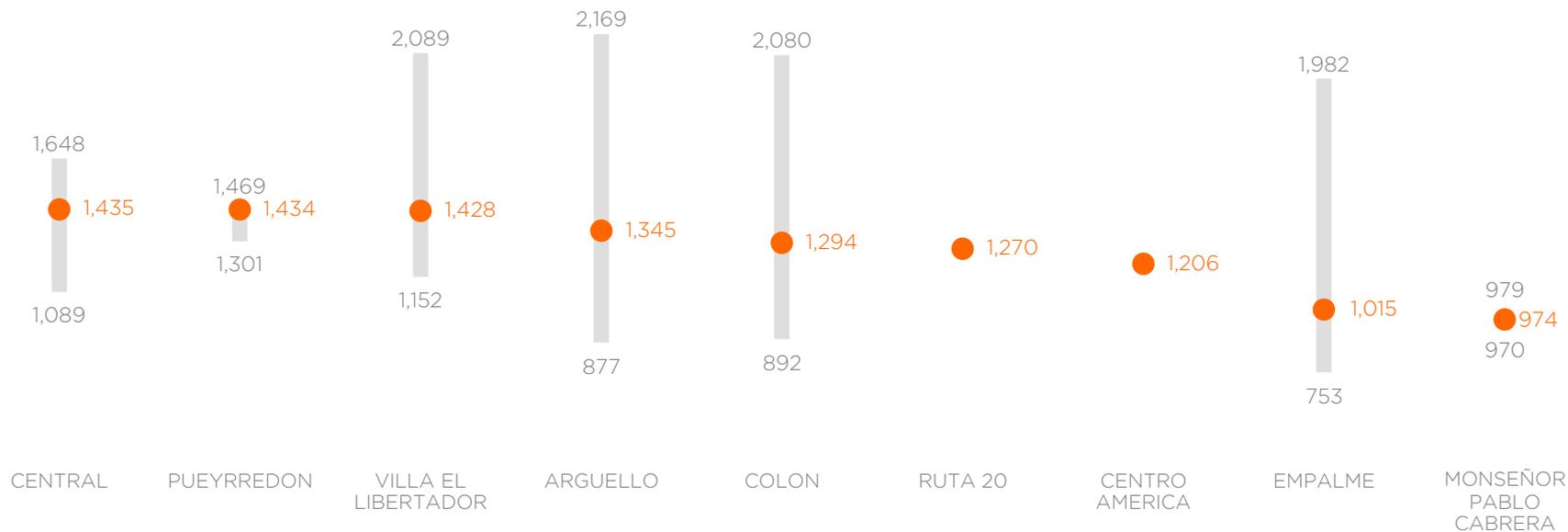
Villa Belgrano es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.169 por m2. San Vicente es el mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



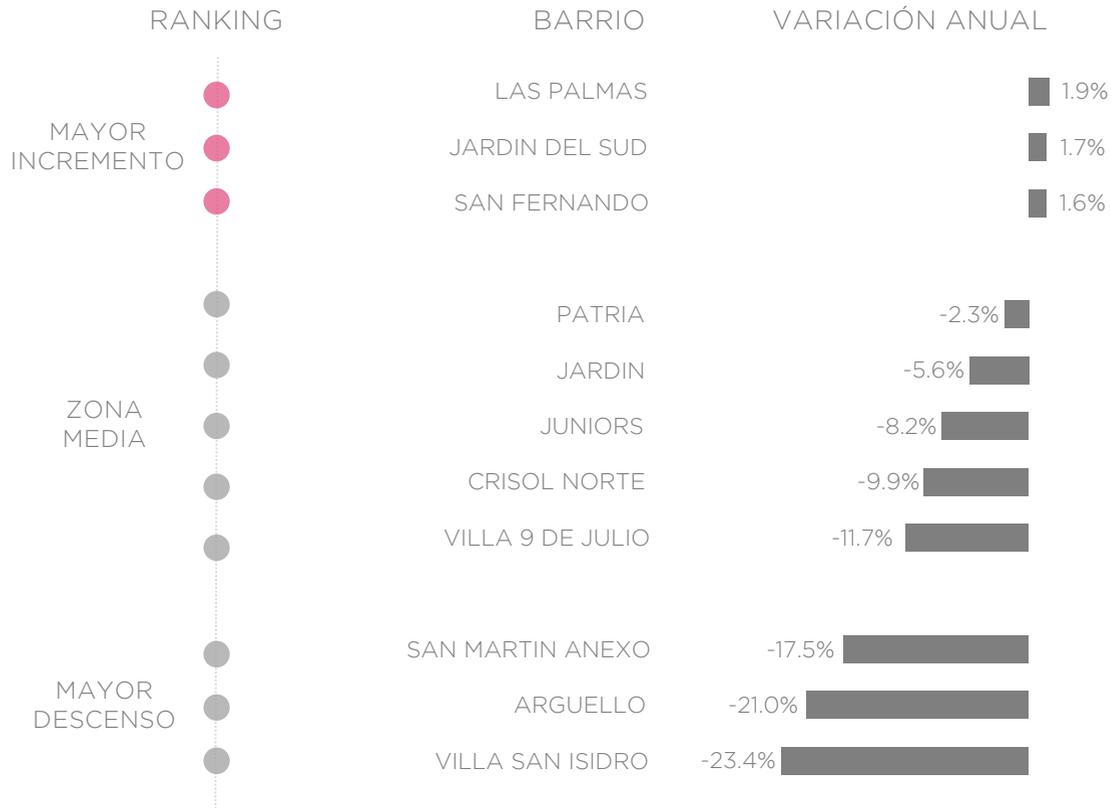
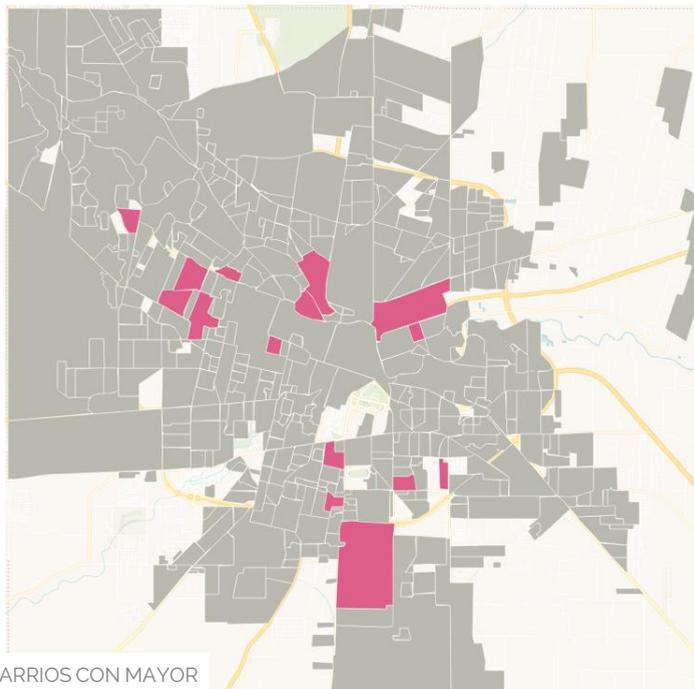
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Arguello es la región que registra mayor rango de precio. Le siguen Colon y Empalme.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



85% de los barrios registran descenso de precio en 2020

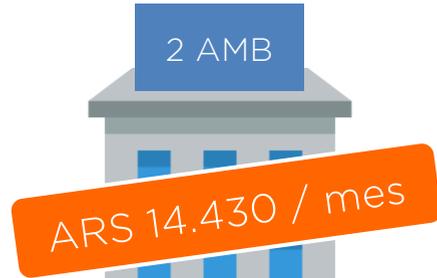
02

PRECIOS DE ALQUILER

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

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 275 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 273 ARS/M2

Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 14.430, o ARS 275 por m2.

Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 20.061.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	2.2%	18.2%	39.8%
CORDOBA INDEX	6.8%	40.4%	47.8%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 6.8% en un mes y se ubica en \$ 14.430 por mes.

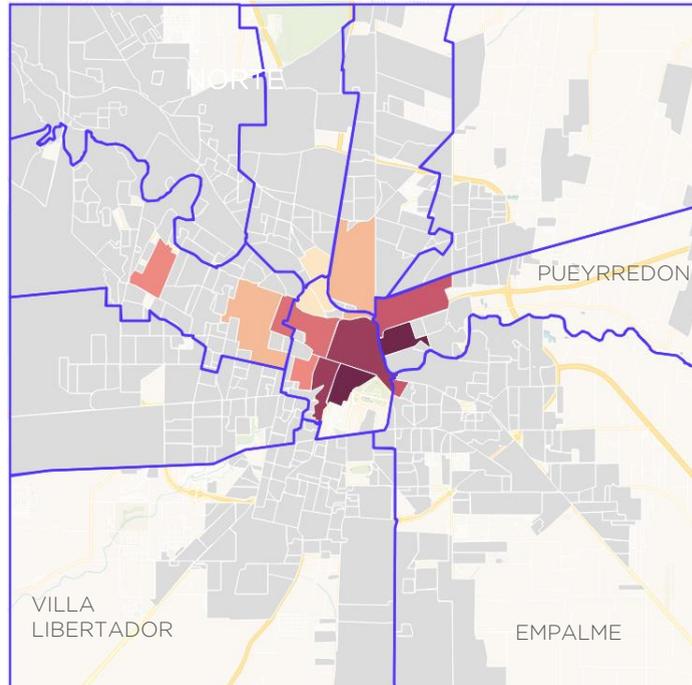
Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 19.8%. En 2020 acumula +40.4%, duplicando la inflación.

En los últimos doce meses el ajuste es de 47.8%, por encima de la inflación del mismo periodo.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING



BARRIO

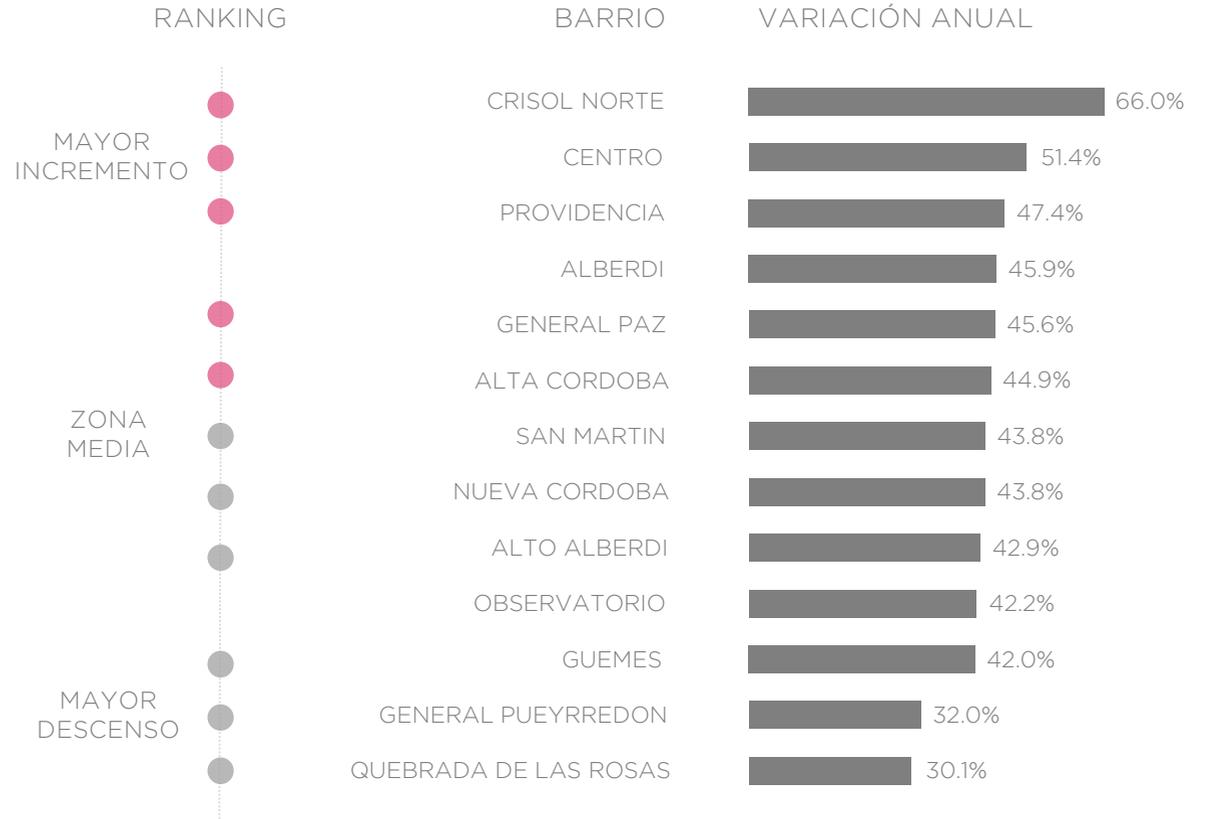
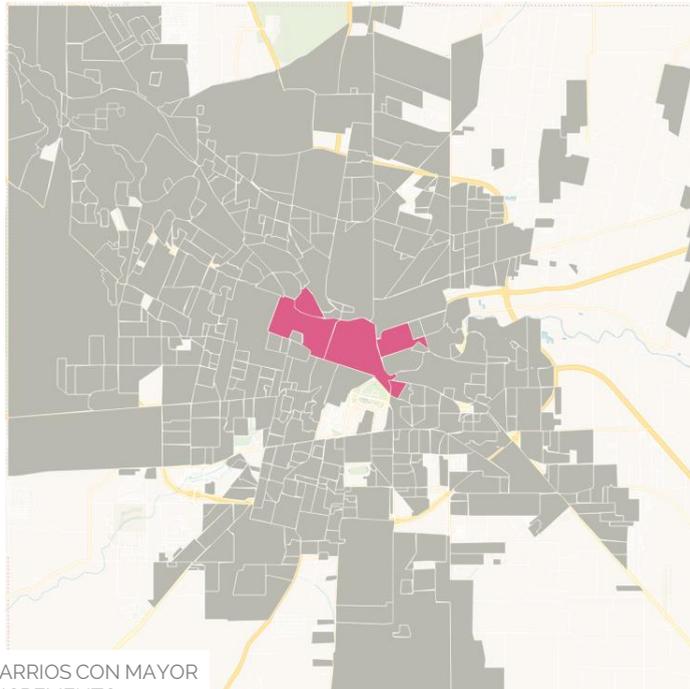
\$/MES

NUEVA CORDOBA	16,411
GENERAL PAZ	14,747
GUEMES	14,542
CENTRO	14,233
GENERAL PUEYRREDON	14,118
CRISOL NORTE	13,587
ALBERDI	12,918
QUEBRADA DE LAS ROSAS	12,901
OBSERVATORIO	12,833
ALTA CORDOBA	12,629
ALTO ALBERDI	12,058
PROVIDENCIA	11,854
SAN MARTIN	11,085

Nueva Córdoba es el barrio más caro para alquilar, \$ 16.411 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



Crisol Norte registra el mayor incremento interanual de precio.

03

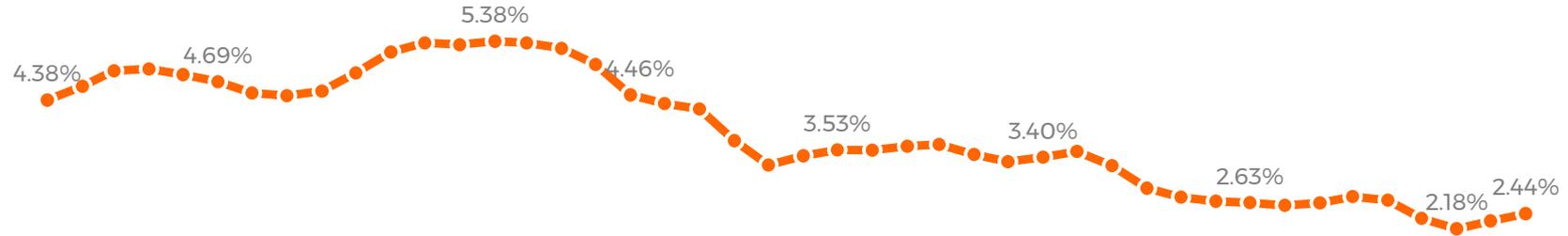
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Relación alquiler anual vs precio de venta:
rentabilidad bruta últimos 12 meses

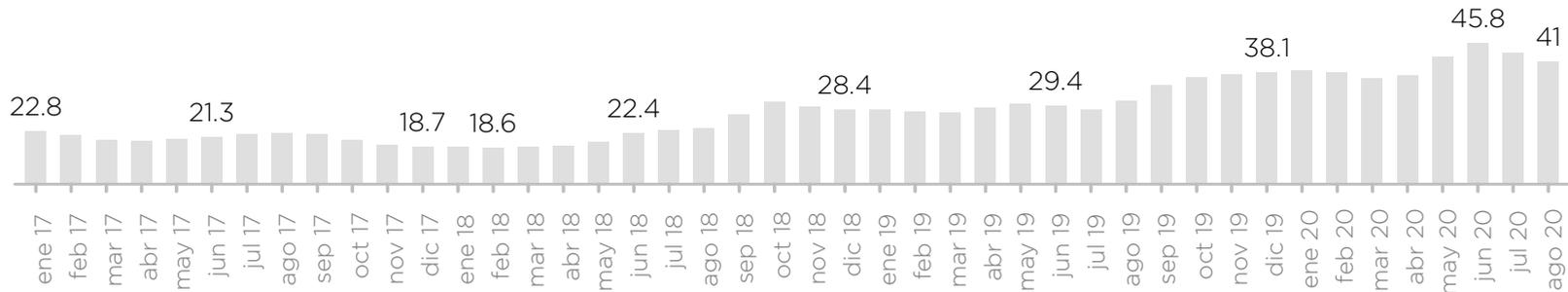
RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



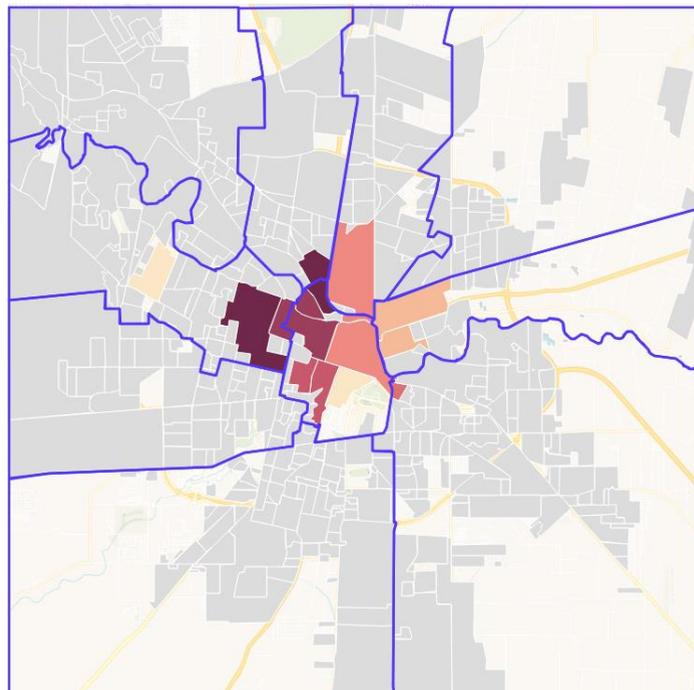
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN



La relación alquiler anual / precio sube por primera vez desde oct 2018, ubicándose en 2.44% anual. La suba es consecuencia del incremento extraordinario del alquiler. Se necesitan 41.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +33% que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



	RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	●	SAN MARTIN	2.6%
	●	ALTO ALBERDI	2.6%
	●	ALBERDI	2.6%
ZONA MEDIA	●	PROVIDENCIA	2.5%
	●	GUEMES	2.5%
	●	OBSERVATORIO	2.5%
	●	CRISOL NORTE	2.5%
	●	CENTRO	2.4%
	●	ALTA CORDOBA	2.4%
MENOR PRECIO	●	GENERAL PUEYRREDON	2.4%
	●	GENERAL PAZ	2.3%
	●	NUEVA CORDOBA	2.3%
	●	QUEBRADA DE LAS ROSAS	2.0%

San Martín y Alto Alberdi son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO