



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO DE CIUDAD DE CORDOBA**  
NOVIEMBRE 2020

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### Precios bajan 11.8% en 2020

El precio medio de los deptos. de la ciudad es de USD 1.300 por m<sup>2</sup>, disminuye 2.0% en el mes. Los precios registran 22 meses de descenso, acumulando -11.8% en 2020 y -15% desde máximo de 2019.

92% de los barrios registran descenso de precio en 2020.

### ALQUILER

#### Precios suben 50.4% en 2020

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 1.2% en el mes y se ubica en \$ 15.458 por mes. El incremento mensual se ubica por debajo de la inflación. Los precios de alquiler suben 50.4% en 2020, casi 20pp por encima de la inflación (31.2%). El salto real de precio (descontada la inflación) a partir de la sanción de la nueva ley (Junio'20 a Octubre'20) se ubicó en 13.7%.

### RENTABILIDAD

#### 2.35% anual, bajando

Luego de 3 meses de suba, la relación alquiler/precio baja ubicándose en 2.35% anual. Se necesitan 42.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +13% que un año atrás.

Providencia 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 1.286 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.313 USD/M2

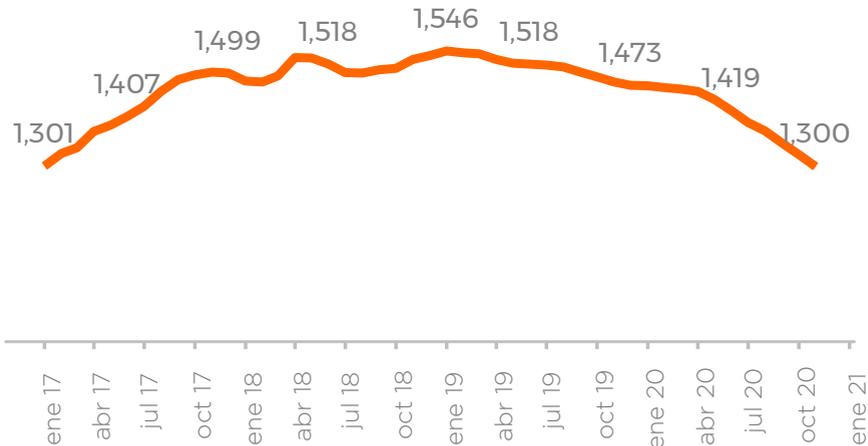
Un departamento medio de la ciudad de 2 ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 67 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2, tiene un precio de USD 96 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION EN USD	5.3%	-28.4%	-28.8%
CORDOBA INDEX	-2.0%	-11.8%	-12.2%
CAC EN USD	-8.8%	-27.3%	-30.3%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción

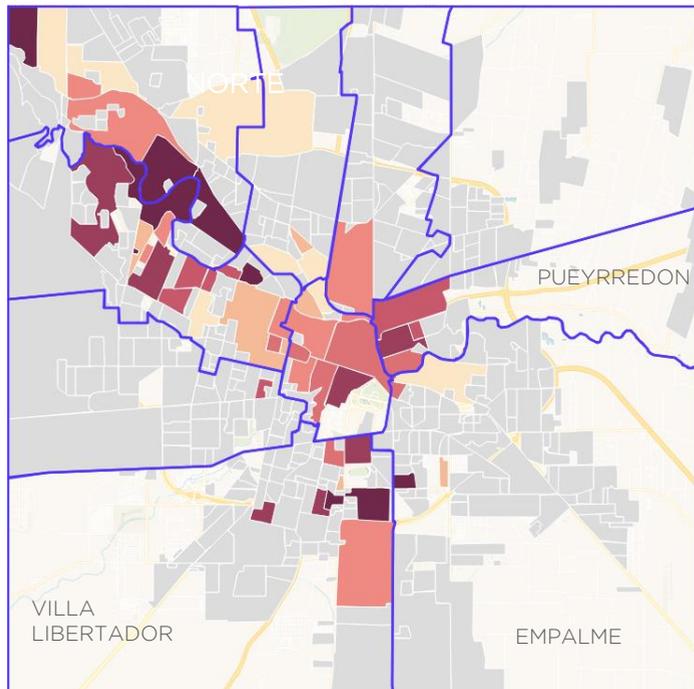
El precio medio de los depts. de la ciudad es de USD 1.300 por m2, disminuye 2.0% en el mes.

Los precios registran 22 meses de descenso, acumulando -11.8% en 2020 y -15% desde máximo de 2019.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA

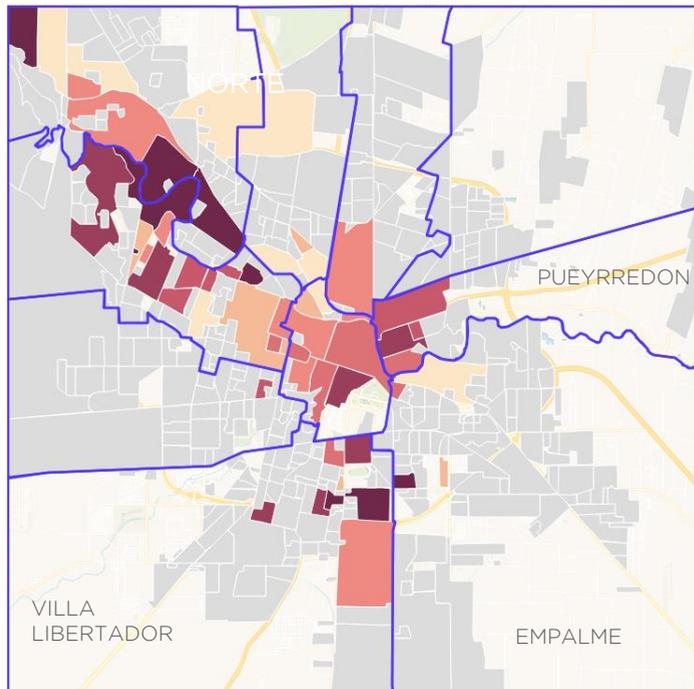


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
PUEYRREDON	1,373	-1.0%	-11.0%
CENTRAL	1,352	-1.8%	-12.4%
ARGUELLO	1,345	1.8%	-12.5%
VILLA EL LIBERTADOR	1,315	-2.5%	-17.5%
CORDOBA	1,300	-2.0%	-12.2%
RUTA 20	1,197	-3.1%	-16.3%
COLON	1,169	-0.6%	-14.3%
CENTRO AMERICA	1,143	-1.2%	-12.4%
EMPALME	992	3.0%	-8.9%
MONSEÑOR PABLO CABRERA	908	-2.2%	-9.3%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

BARRIO

USD/M2

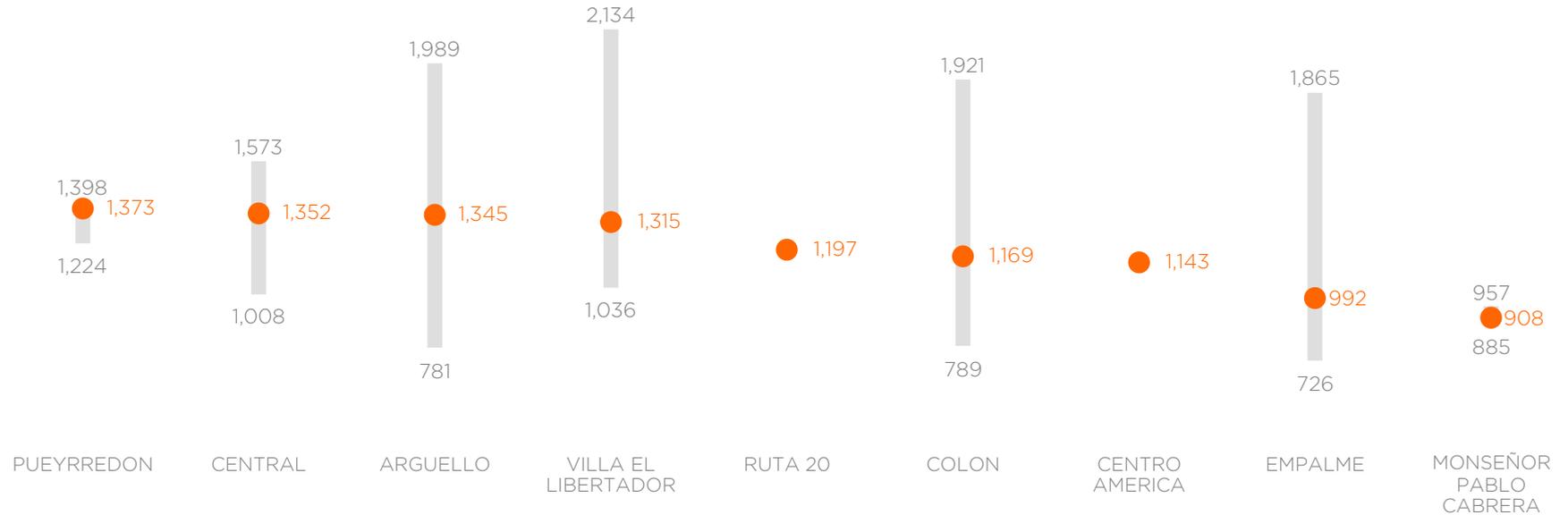
COUNTRY JOCKEY CLUB	2,134
VILLA BELGRANO	1,989
ESCOBAR	1,921
LOS OLMOS SUD	1,549
LAS ROSAS	1,307
CRISOL NORTE	1,231
ALTA CORDOBA	1,149
VILLA SAN ISIDRO	1,036
LAS PALMAS	789
VILLA 9 DE JULIO	781
SAN VICENTE	726

Country Jockey Club es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.134 por m2. San Vicente es el mas económico.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

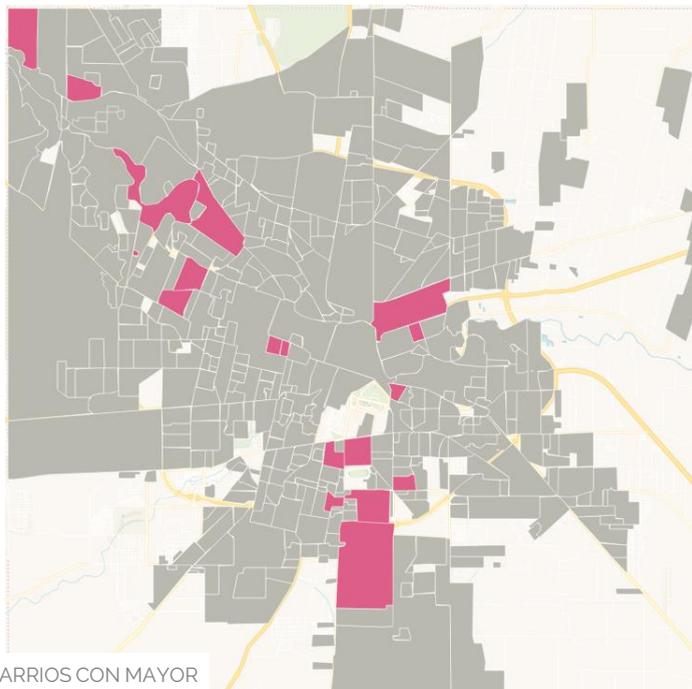
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



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

# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA QUISQUIZACATE	10.7%
	OBrero	4.4%
	VILLA SALDAN	3.3%
ZONA MEDIA	PARQUE CHATEAU CARRERAS	-7.0%
	VALLE ESCONDIDO	-9.6%
	ALBERDI	-11.2%
	GENERAL PAZ	-12.4%
	SAN VICENTE	-14.6%
MAYOR DESCENSO	VILLA SAN ISIDRO	-21.4%
	AVENIDA	-21.8%
	VILLA RIVERA INDARTE	-27.1%

92% 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 m<sup>2</sup> de superficie cubierta

# ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 294 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 289 ARS/M2

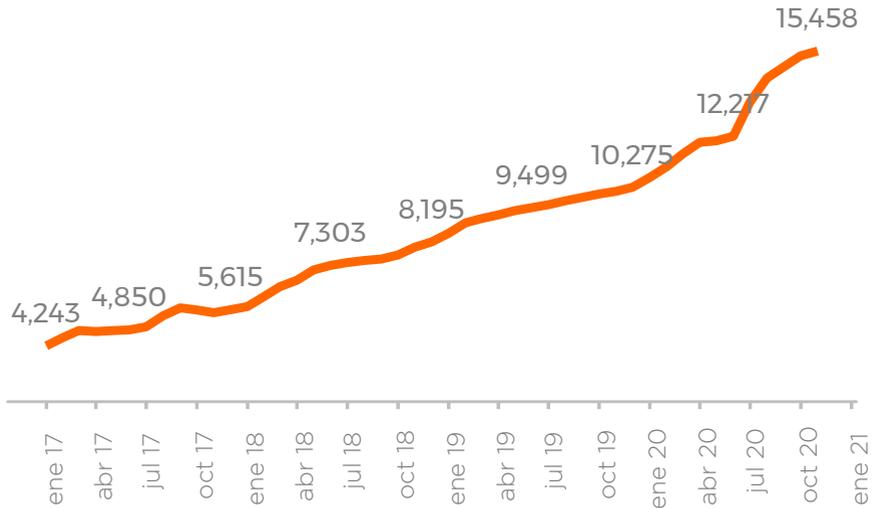
Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 15.458, o ARS 294 por m2.

Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 21.259.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	3.5%	31.2%	36.0%
CORDOBA INDEX	1.2%	50.4%	52.8%

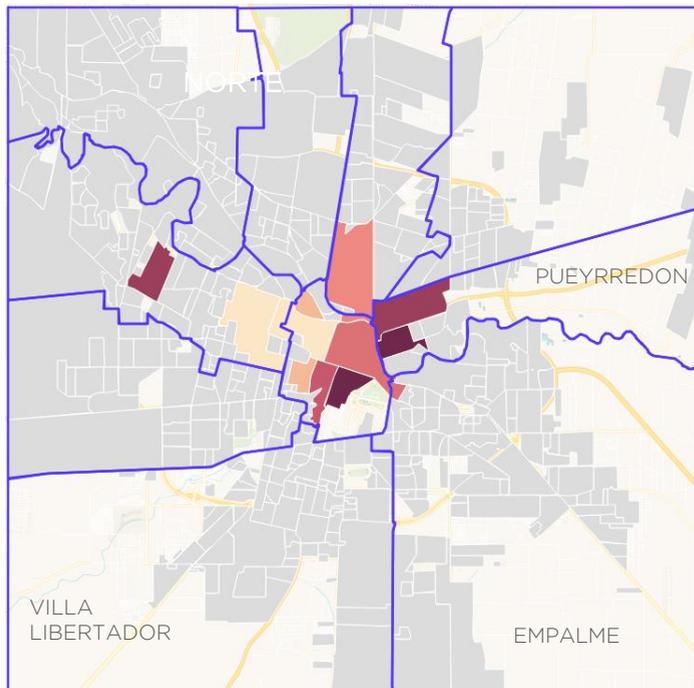
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 1.2% en el mes y se ubica en \$ 15.458 por mes. El incremento mensual se ubica por debajo de la inflación. Los precios de alquiler suben 50.4% en 2020, casi 20pp por encima de la inflación (31.2%). El salto real de precio (descontada la inflación) a partir de la sanción de la nueva ley (Junio'20 a Octubre'20) se ubicó en 13.7%.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING



BARRIO

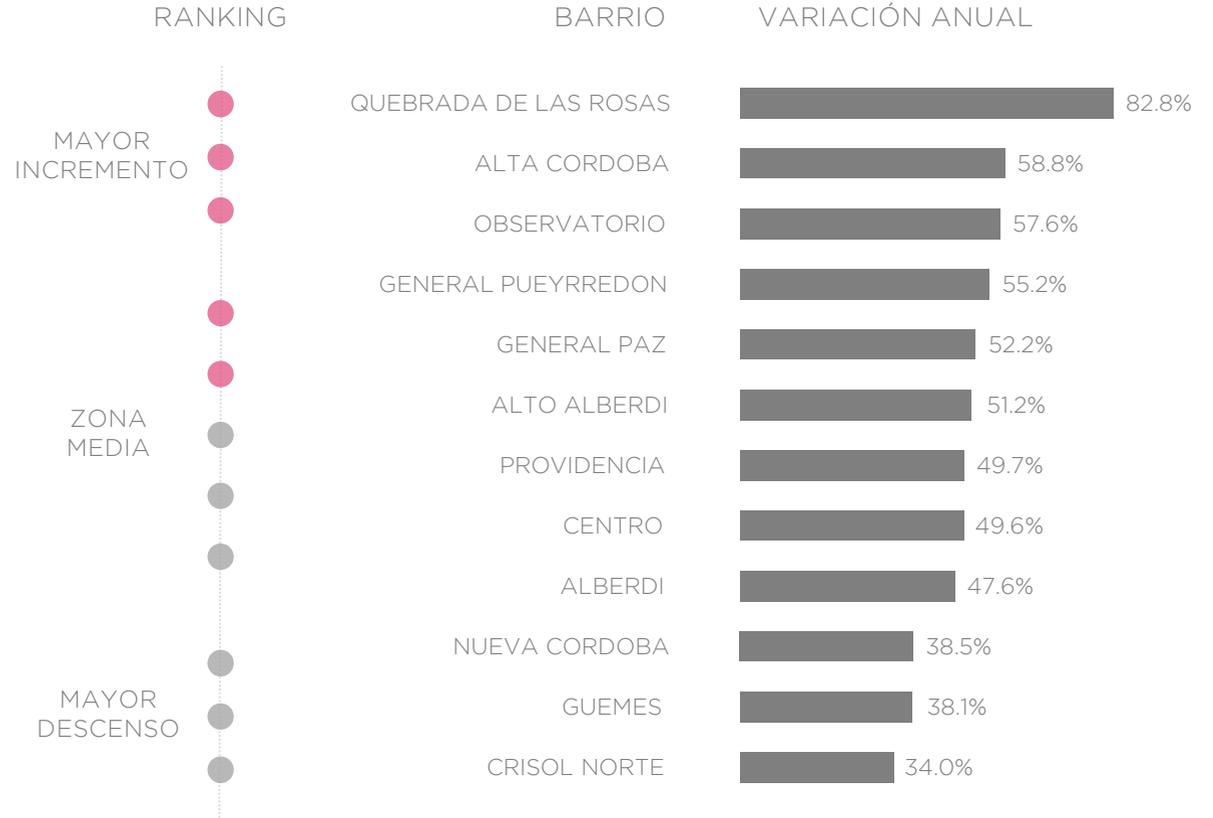
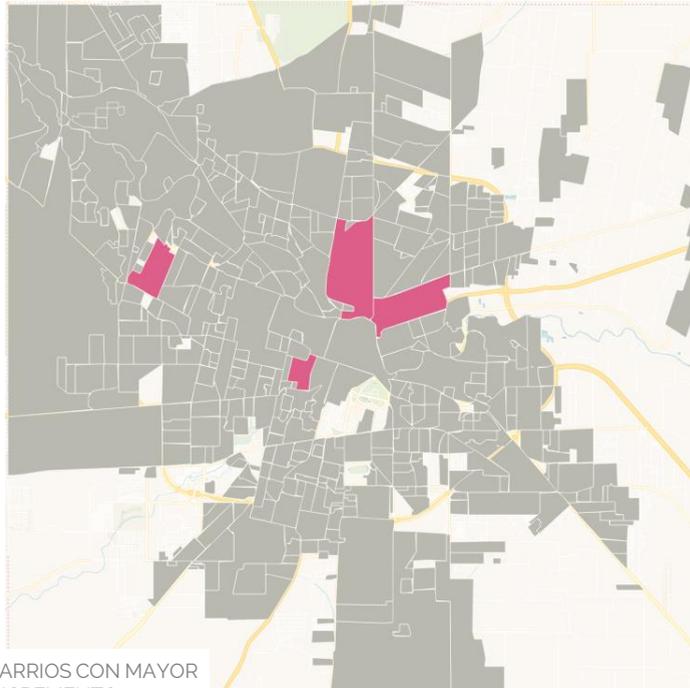
\$/MES

NUEVA CORDOBA	17,199
GENERAL PAZ	16,240
QUEBRADA DE LAS ROSAS	16,128
GENERAL PUEYRREDON	15,911
GUEMES	15,190
CENTRO	14,828
CRISOL NORTE	14,628
ALTA CORDOBA	14,045
PROVIDENCIA	14,043
OBSERVATORIO	13,795
ALBERDI	13,693
ALTO ALBERDI	13,055

Nueva Córdoba es el barrio más caro para alquilar, \$ 17.199 por mes.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



Quebrada de las Rosas registra el mayor incremento interanual de precio.

03

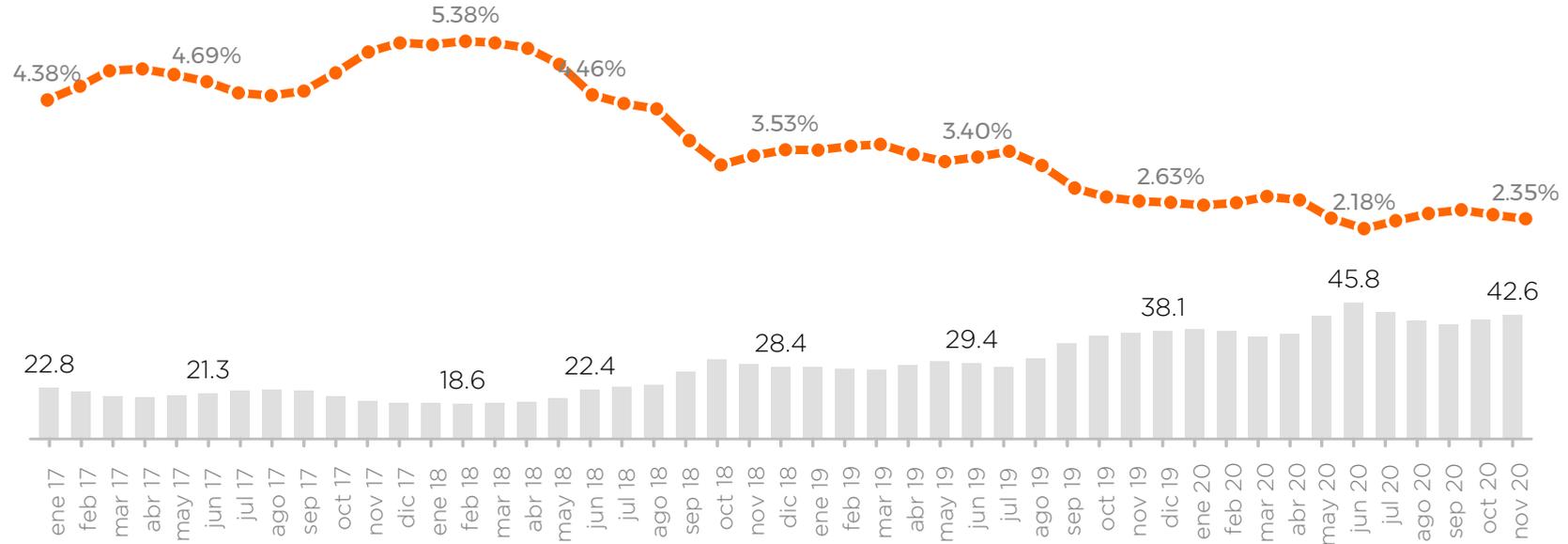
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

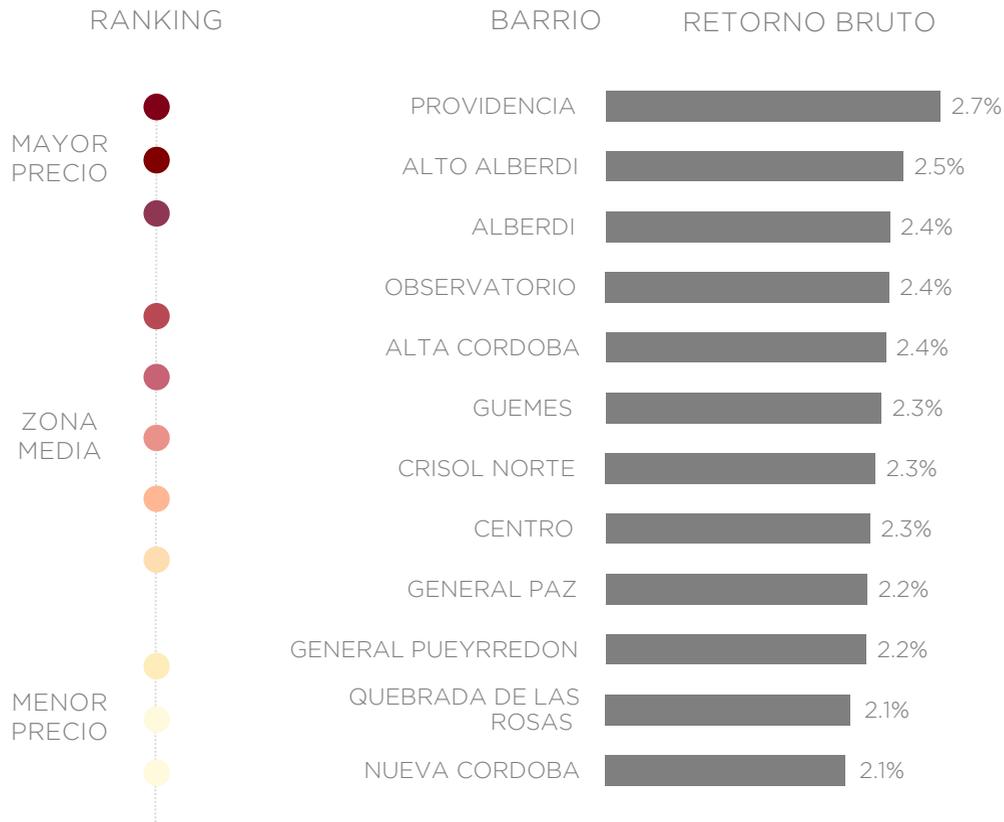
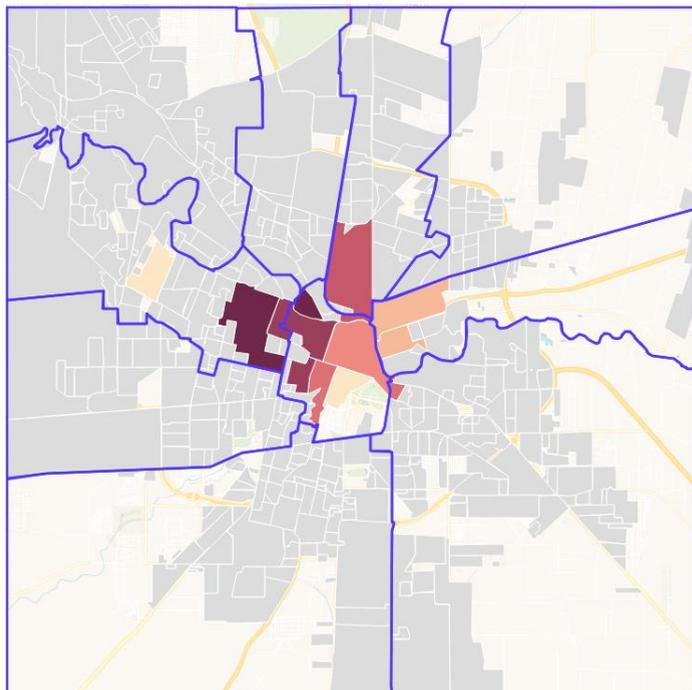


Luego de 3 meses de suba, la relación alquiler/precio baja ubicándose en 2.35% anual.

Se necesitan 42.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +13% que un año atrás.

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



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



ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

## **INFORME DE MERCADO**