



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO DE CIUDAD DE CORDOBA
ENERO 2021

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Se desacelera el ritmo de baja de precio

El precio medio de los deptos. de la ciudad es de USD 1.278 por m², disminuye 0.4% en el primer mes del año. La caída de precio se desacelera desde octubre 2020. En el acumulado los precios registran 24 meses de descenso, con -17.3% desde máximo de 2019.

Todas las regiones registran descenso de precio. Villa El Libertador y Ruta 20 son las zonas con mayor caída interanual.

95% de los barrios registran descenso de precio en 2020.

ALQUILER

Precios subieron 52.6% en 2020

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 2.6% en el mes y se ubica en \$ 16.076 por mes. El incremento mensual se ubica por debajo de la inflación. Los precios de alquiler subieron 52.6% en 2020, 16pp por encima de la inflación (36%).

Nueva Córdoba es el barrio más caro para alquilar, \$ 17.953 por mes.

RENTABILIDAD

2.55% anual, baja respecto 2019

La relación alquiler/precio se ubica en 2.55% anual. Se necesitan 39.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +1% 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 1.263 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.294 USD/M2

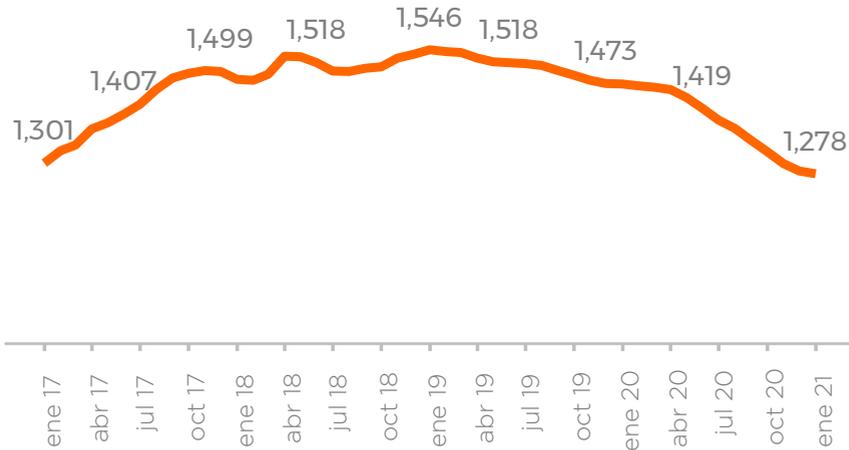
Un departamento medio de la ciudad de 2 ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 66 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2, tiene un precio de USD 95 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION EN USD	-0.7%	-0.7%	-22.4%
CORDOBA INDEX	-0.4%	-0.4%	-13.1%
CAC EN USD	7.6%	-12.7%	-12.7%

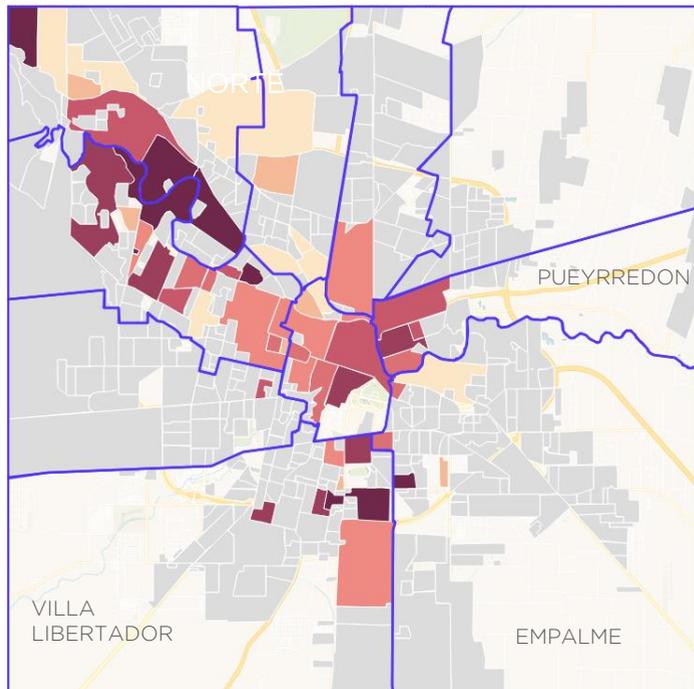
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción

El precio medio de los depts. de la ciudad es de USD 1.278 por m2, disminuye 0.4% en el primer mes del año. La caída de precio se desacelera desde octubre 2020. En el acumulado los precios registran 24 meses de descenso, con -17.3% desde máximo de 2019.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



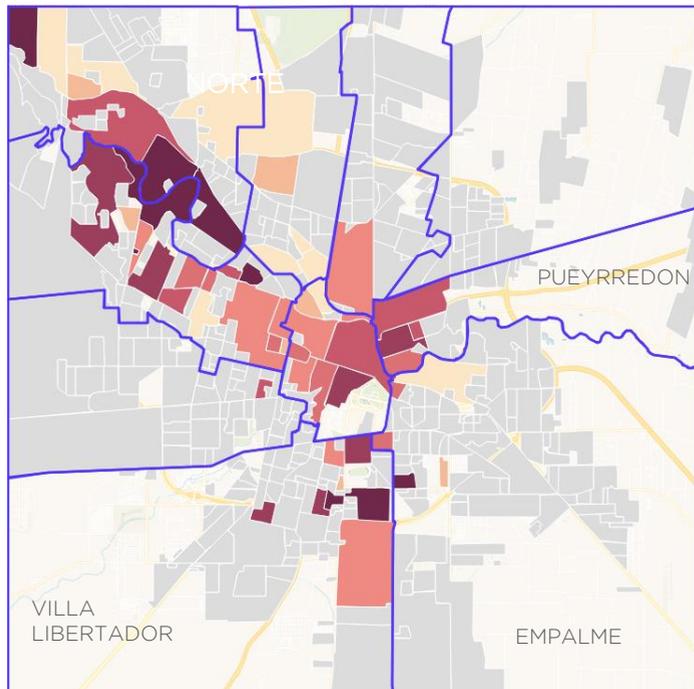
REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
PUEYRREDON	1,375	-0.3%	-10.2%
CENTRAL	1,332	-0.3%	-13.8%
ARGUELLO	1,308	-0.5%	-14.4%
VILLA EL LIBERTADOR	1,302	0.3%	-16.8%
CORDOBA	1,278	-0.4%	-13.1%
RUTA 20	1,187	-1.8%	-16.4%
COLON	1,154	-0.7%	-14.4%
CENTRO AMERICA	1,137	-0.4%	-12.9%
EMPALME	964	-2.5%	-11.6%
MONSEÑOR PABLO CABRERA	912	0.5%	-8.7%

Todas las regiones registran descenso de precio. Villa El Libertador y Ruta 20 son las zonas con mayor caída interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING



BARRIO

USD/M2

COUNTRY JOCKEY CLUB	2,090
ESCOBAR	1,885
VILLA BELGRANO	1,865
LOS OLMOS SUD	1,473
ARGUELLO	1,277
VILLA GENERAL URQUIZA	1,229
ALTA CORDOBA	1,144
VILLA QUISQUIZACATE	1,002
LAS PALMAS	766
VILLA 9 DE JULIO	764
SAN VICENTE	724

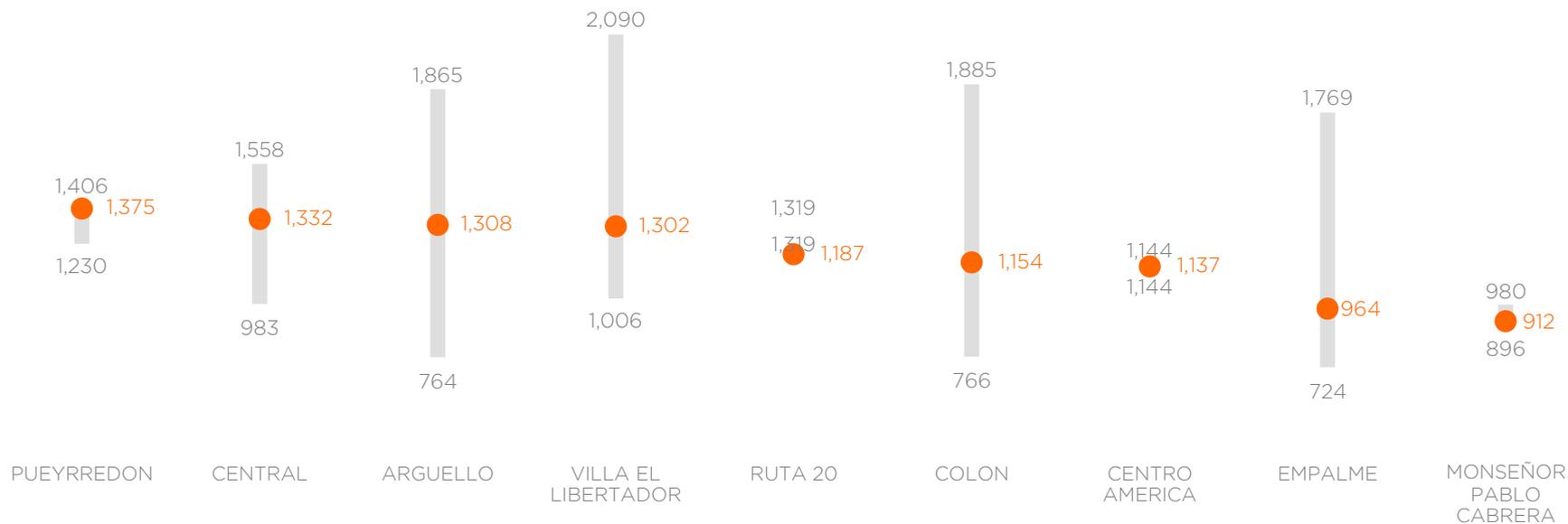
Country Jockey Club es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.090 por m2. San Vicente es el mas económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



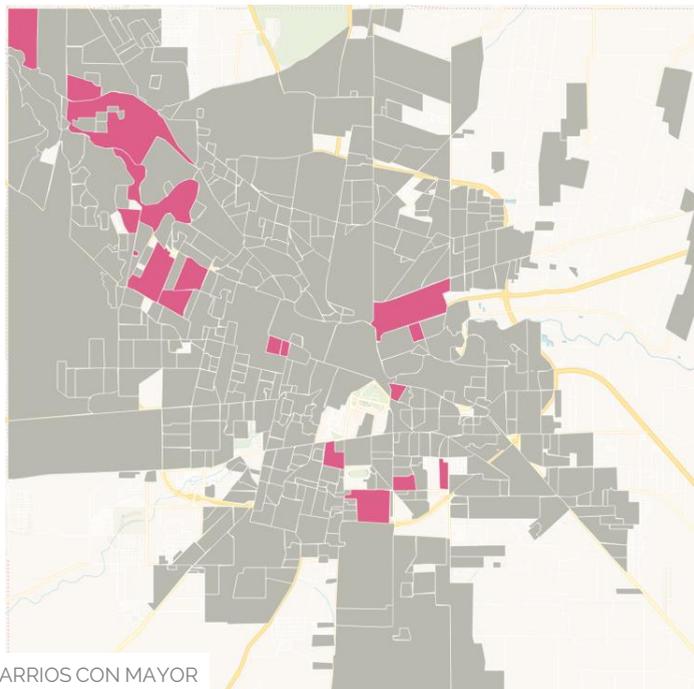
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Colon es la región que registra mayor rango de precio. Le siguen Arguello y Villa El Libertador.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA QUISQUIZACATE	10.4%
	PARQUE CHATEAU CARRERAS	1.4%
	OBRERO	1.2%
ZONA MEDIA	PATRIA	-8.4%
	SAN MARTIN ANEXO	-10.4%
	JARDIN	-11.4%
	SAN VICENTE	-12.6%
	VALLE ESCONDIDO	-16.2%
MAYOR DESCENSO	LOS BOULEVARES	-23.9%
	VILLA RIVERA INDARTE	-24.0%
	VILLA SAN ISIDRO	-24.0%

95% 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

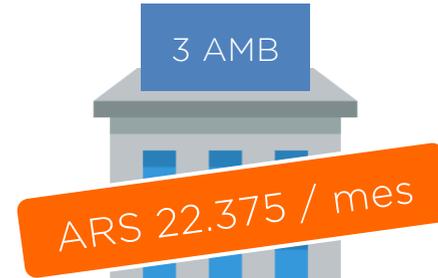
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 306 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 304 ARS/M2

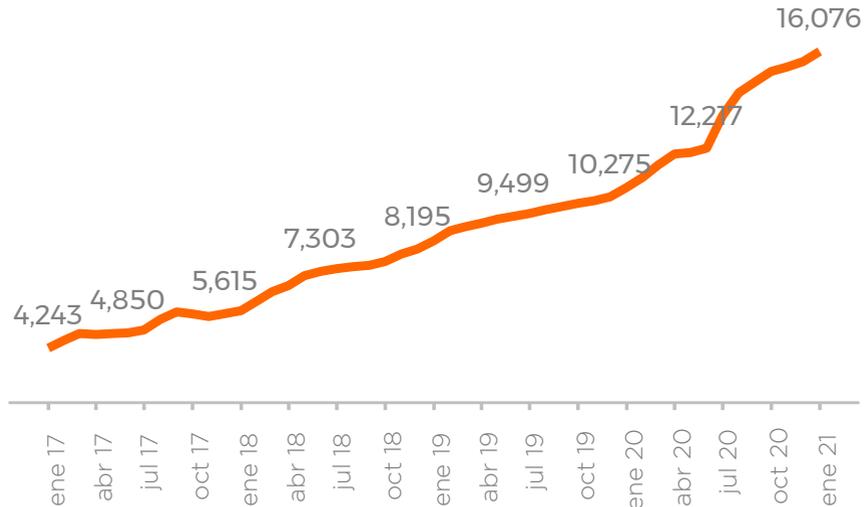
Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 16.076, o ARS 306 por m2.

Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 22.375.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	4.0%	4.0%	38.3%
CORDOBA INDEX	2.6%	2.6%	51.0%

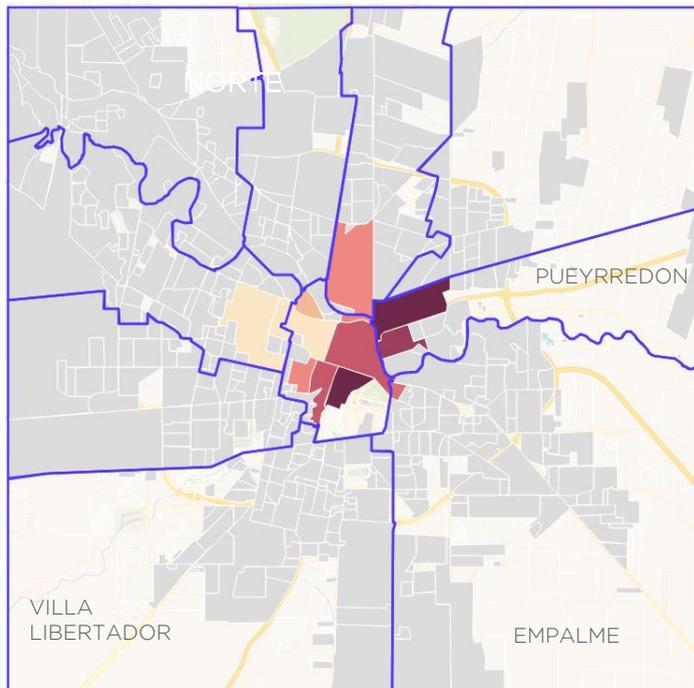
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 2.6% en el mes y se ubica en \$ 16.076 por mes. El incremento mensual se ubica por debajo de la inflación. Los precios de alquiler subieron 52.6% en 2020, 16pp por encima de la inflación (36%).

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO

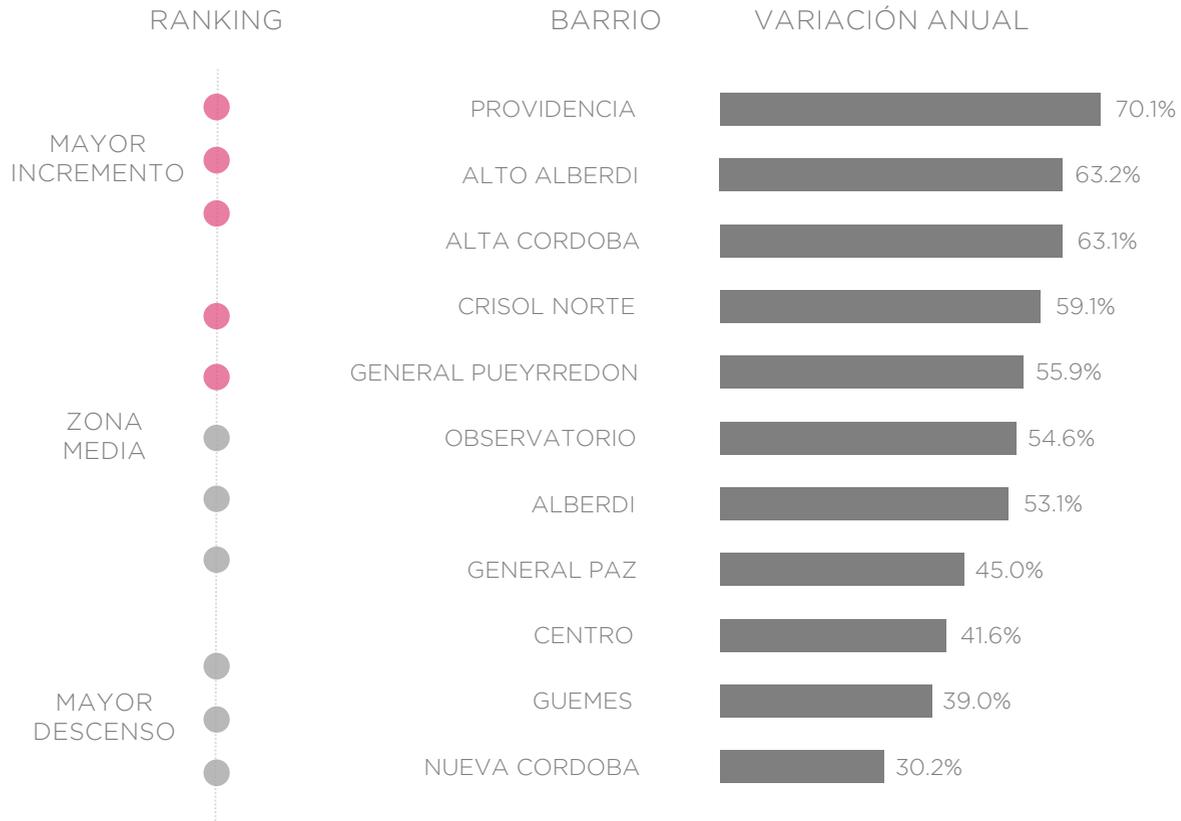
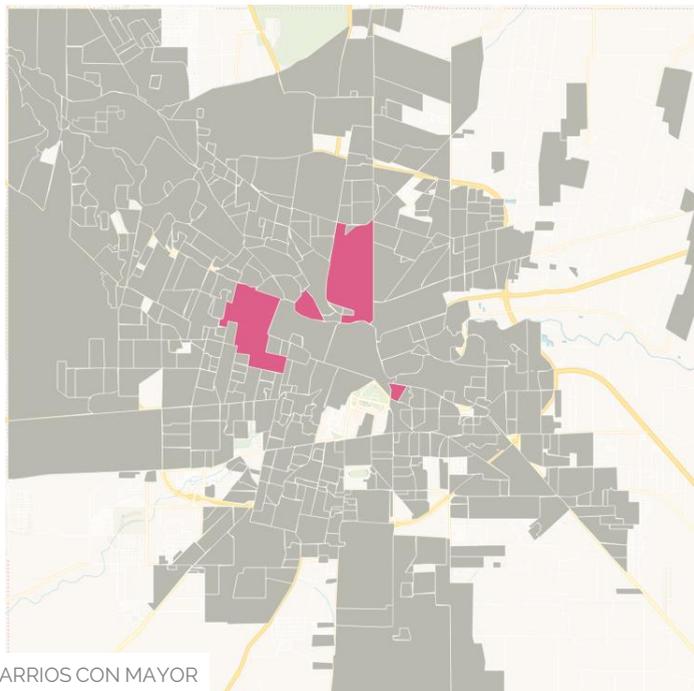
\$/MES

NUEVA CORDOBA	17,953
GENERAL PUEYRREDON	16,740
GENERAL PAZ	16,289
GUEMES	15,834
CENTRO	15,319
CRISOL NORTE	14,874
OBSERVATORIO	14,730
ALTA CORDOBA	14,687
PROVIDENCIA	14,605
ALBERDI	14,439
ALTO ALBERDI	14,312

Nueva Córdoba es el barrio más caro para alquilar, \$ 17.953 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



Providencia registra el mayor incremento interanual de precio.

03

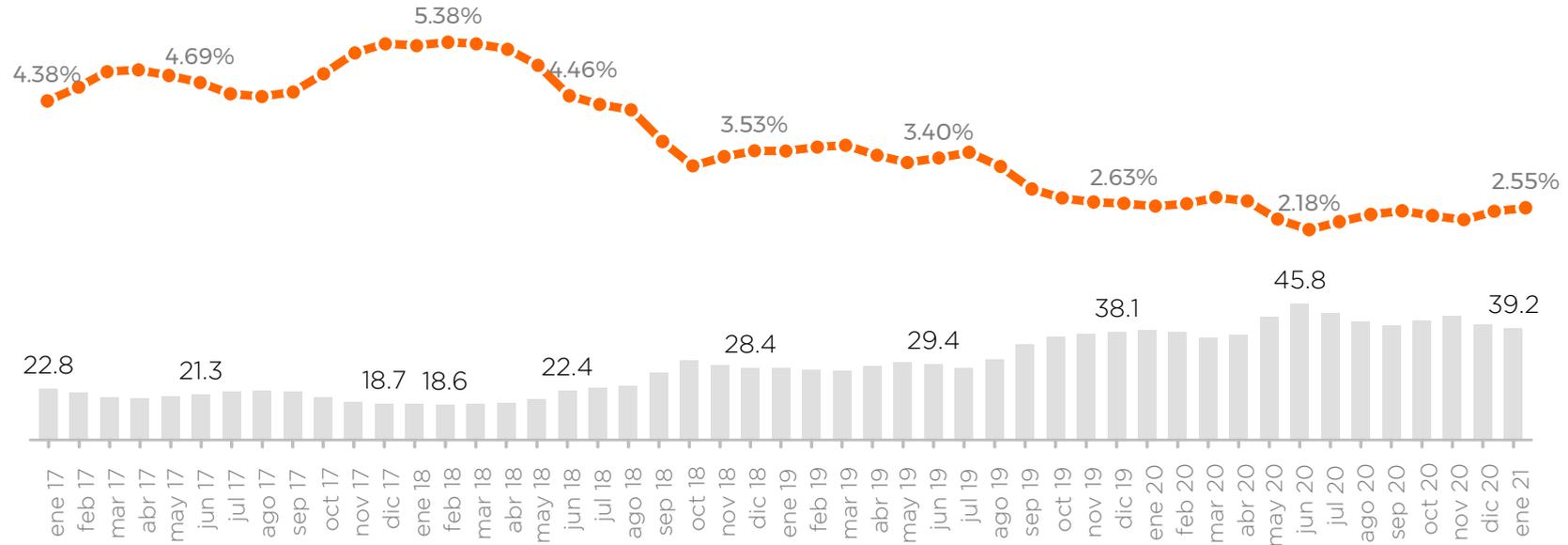
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



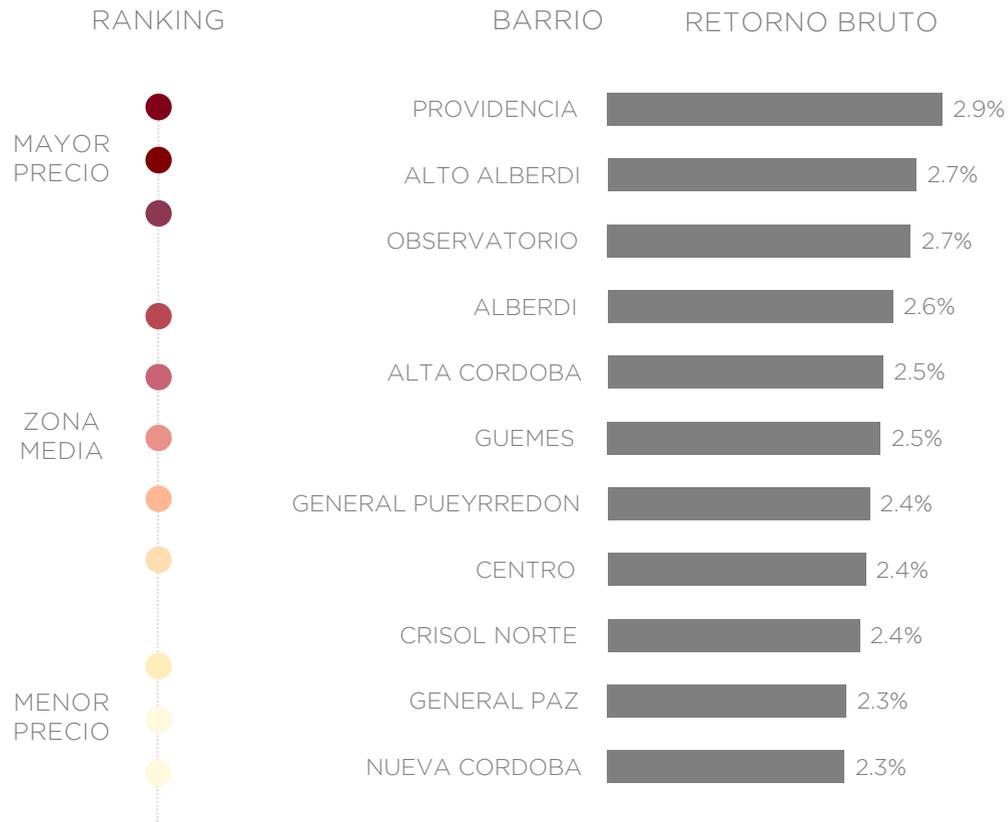
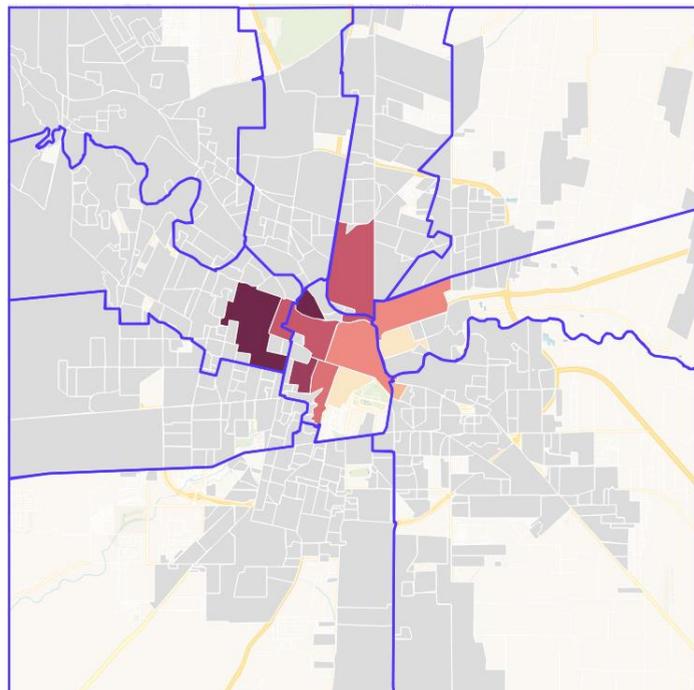
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación alquiler/precio culmina el año se ubica en 2.55% anual.

Se necesitan 39.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +1% 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