



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO DE CIUDAD DE CÓRDOBA
JULIO 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio vuelve a subir luego de 51 meses de descenso (desde feb'19)

El precio medio de los deptos. de la ciudad se ubica en USD 1.137 por m², sube 0.6% en julio. El precio vuelve a subir a partir de mayo 2023, luego de caer sistemáticamente desde febrero 2019 (51 meses). En 2023 los precios en Córdoba suben 1.4%. En los últimos 12 meses suben muy por debajo de la inflación en dólares, derivando en una caída real de 25.3%. Desde el máximo de enero de 2019, el precio acumula una caída de 26.5% en dólares.

Arguello es la región más cara de la ciudad, USD 1.411 por m². Empalme es la que registra mayor descenso de precio interanual.

ALQUILER

Los precios suben por debajo de la inflación

El precio medio de alquiler de un depto. de un dormitorio se ubica en \$78.183 por mes, sube 6.9% en julio. En 2023 el precio sube levemente por debajo de la inflación, acumulando una caída real de 2.1% en el año. En los últimos 12 meses el precio avanza 4.4 p.p. por debajo de la inflación. Los departamentos nuevos son los de mayor incremento de precio.

Teodoro Fels y Nueva Córdoba son los barrios más caros para alquilar en la ciudad con precio mensual de \$142.993 y \$134.115 respectivamente para un depto. de un dormitorio.

RENTABILIDAD

El retorno continúa subiendo y se ubica en 5.68% anual

La relación alquiler/precio se ubica en 5.68% anual. La fuerte suba del alquiler se compensa parcialmente con la depreciación del peso. Actualmente se necesitan 17.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 25% menos que un año atrás.

Teodoro Fels 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 1.131 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

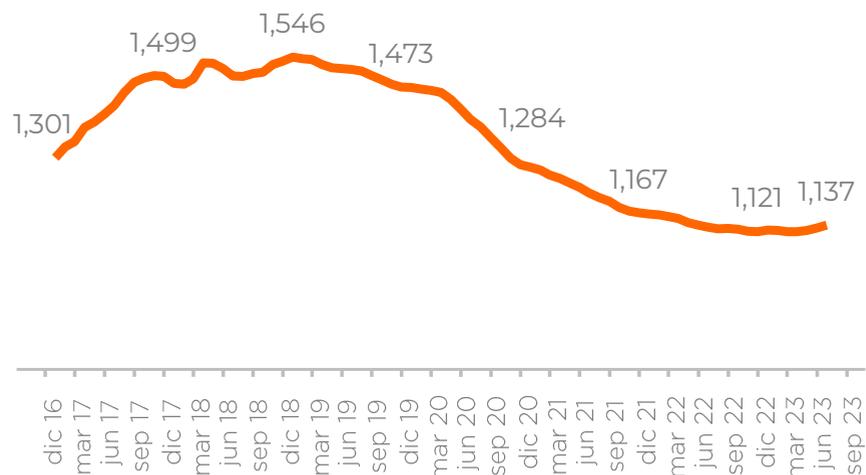
PRECIO 1.143 USD/M2

Un departamento medio de la ciudad de un dormitorio y 50 m2 tiene un precio medio de USD 59 mil.

El departamento típico de dos dormitorios y 70 m2, tiene un precio de USD 83 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION EN USD	4.6%	2.7%	25.7%
CORDOBA INDEX	0.6%	1.4%	0.4%
CAC EN USD	4.6%	-2.5%	28.3%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción.

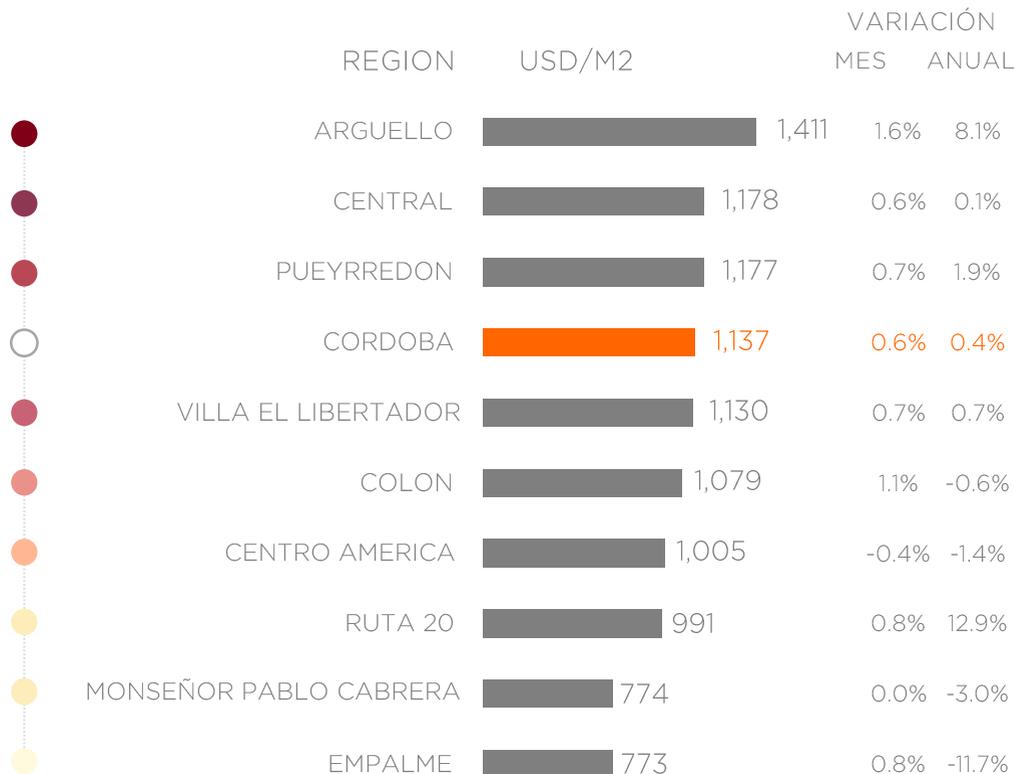
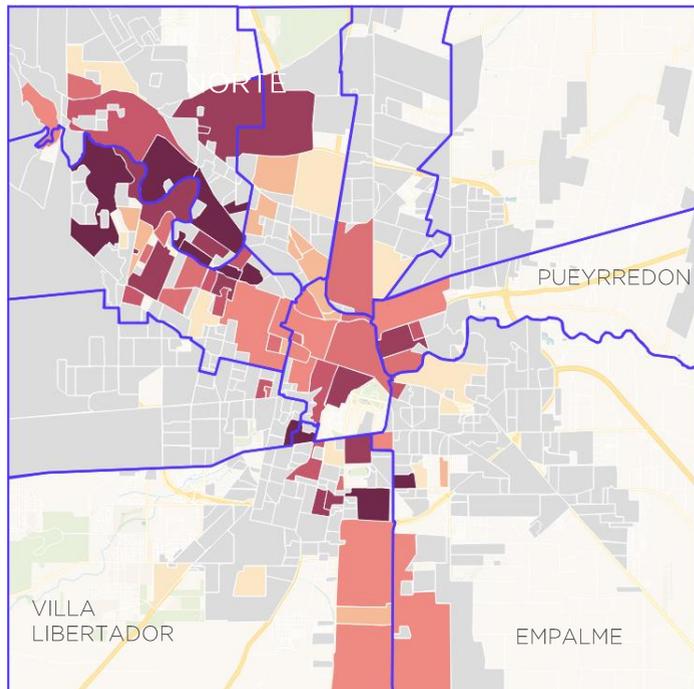
Para la inflación del último mes se toman los datos de REM (BCRA)

El precio medio de los depts. de la ciudad se ubica en USD 1.137 por m², sube 0.6% en julio. El precio vuelve a subir a partir de mayo 2023, luego de caer sistemáticamente desde febrero 2019 (51 meses). En 2023 los precios en Córdoba suben 1.4%. En los últimos 12 meses suben muy por debajo de la inflación en dólares, derivando en una caída real de 25.3%. Desde el máximo de enero de 2019, el precio acumula una caída de 26.5% en dólares.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA

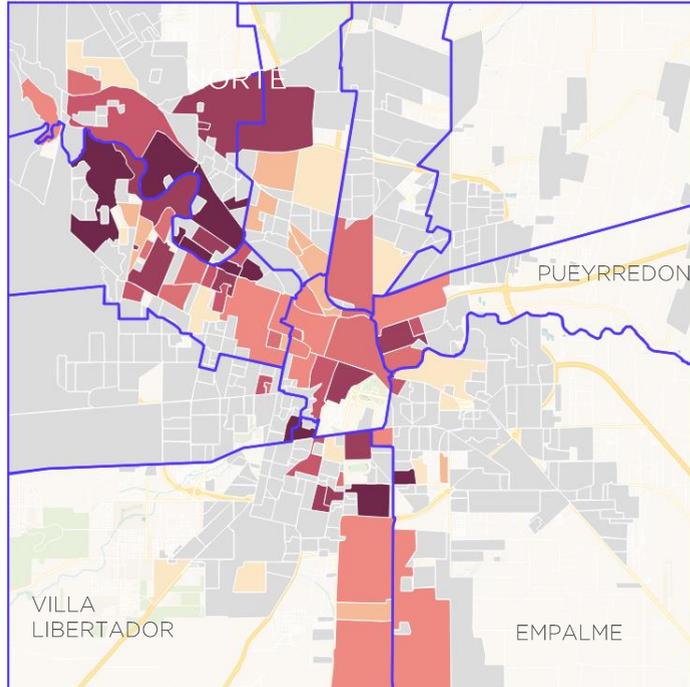


Arguello es la región más cara de la ciudad, USD 1.411 por m2. Empalme es la que registra mayor descenso de precio interanual.

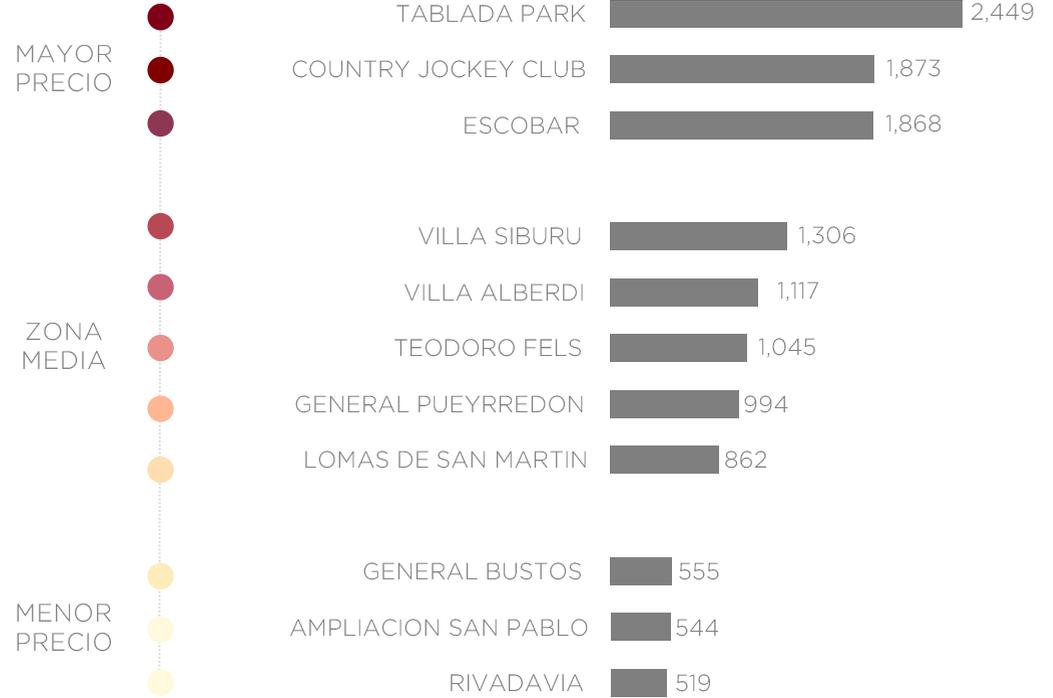
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING



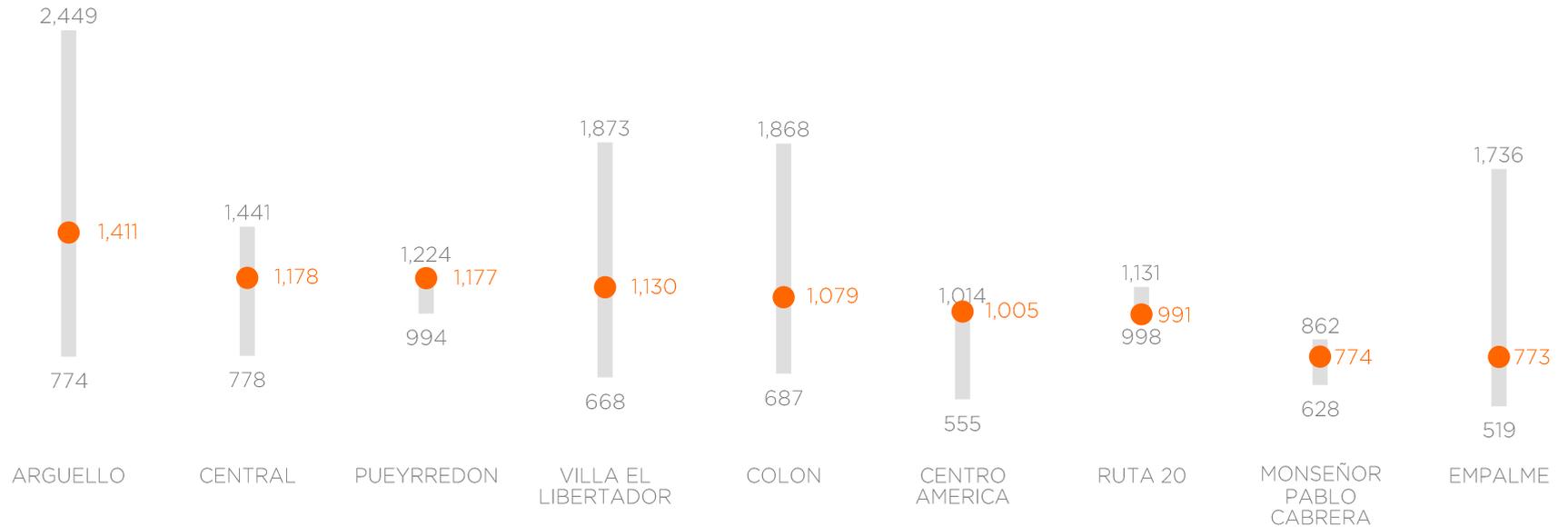
Tablada Park es el barrio más caro de la ciudad. Rivadavia se mantiene como el más económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



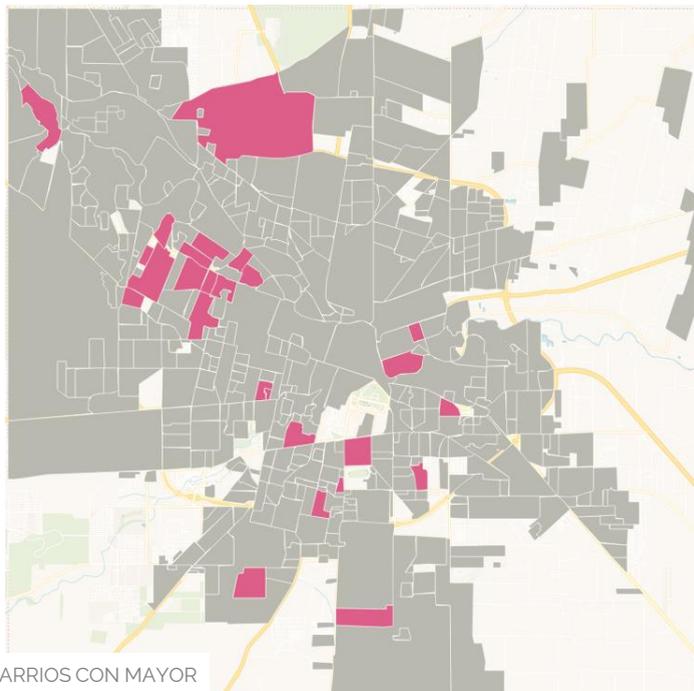
PRECIOS MEDIOS DE LAS REGIONES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Arguello es la región con oferta más cara de la ciudad y la que registra mayor rango de precio.
Empalme es la región más económica.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	AMPLIACION URCA	25.4%
	VILLA SIBURU	24.2%
	URCA	19.3%
ZONA MEDIA	QUEBRADA DE LAS ROSAS	6.2%
	VILLA 9 DE JULIO	1.7%
	SAN MARTIN ANEXO	0.4%
	MARQUES DE SOBREMONTE	-1.4%
	PARQUE CHATEAU CARRERAS	-4.3%
MAYOR DESCENSO	SAN FERNANDO	-17.0%
	MIRADOR DEL CHATEAU	-17.5%
	COUNTRY ALTOS DEL CHATEAU	-24.6%

Ampliación Urca es el barrio que registra mayor incremento de precio en los últimos 12 meses.
Country Altos del Chateau es el que más retrocede.



02

PRECIOS DE ALQUILER

precio de alquiler mensual de un departamento de
1 dormitorio y 50 m² de superficie cubierta

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.489 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.350 ARS/M2

Alquiler medio de departamento de un dormitorio se ubica en ARS 78.183 o ARS 1.489 por m2.

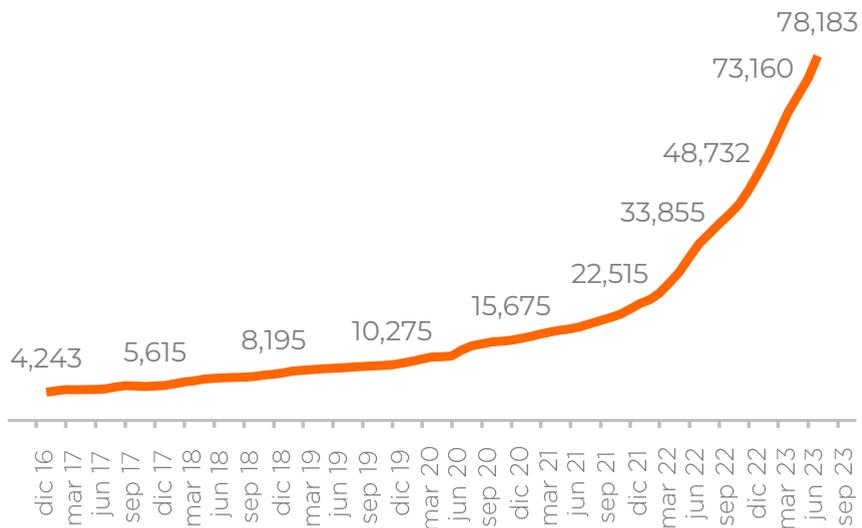
Alquiler de departamento de dos dormitorios ARS 99.193.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	7.6%	62.5%	116.4%
CORDOBA INDEX	6.9%	60.4%	112.0%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción.

Para la inflación del ultimo mes se toman los datos de REM (BCRA)

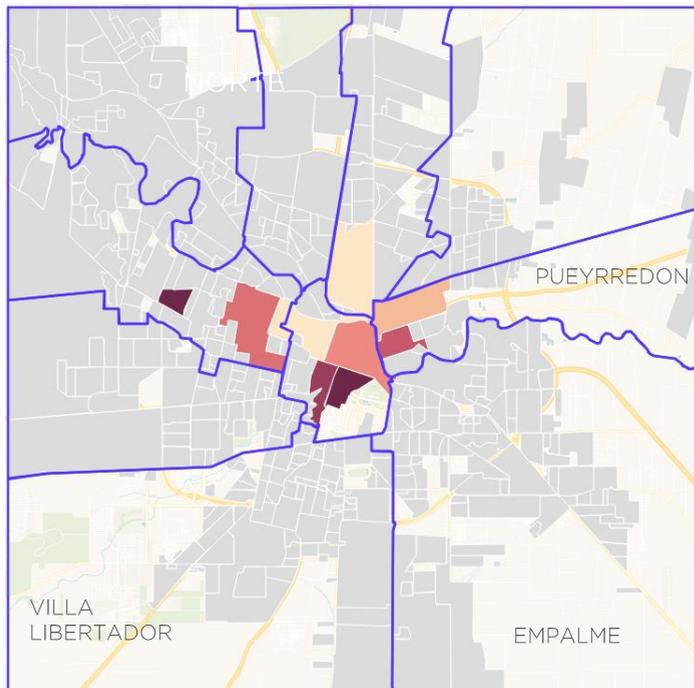
El precio medio de alquiler de un depto. de un dormitorio se ubica en \$78.183 por mes, sube 6.9% en julio. En 2023 el precio sube levemente por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses el precio avanza 4.4 p.p. por debajo de la inflación.

Los departamentos nuevos son los de mayor incremento de precio.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO

\$/MES

TEODORO FELS	142,993
NUEVA CORDOBA	134,115
GUEMES	123,797
GENERAL PAZ	123,792
ALTO ALBERDI	123,183
CENTRO	122,537
GENERAL PUEYRREDON	121,321
ALBERDI	116,461
ALTA CORDOBA	115,072

Teodoro Fels y Nueva Córdoba son los barrios más caros para alquilar en la ciudad.



03

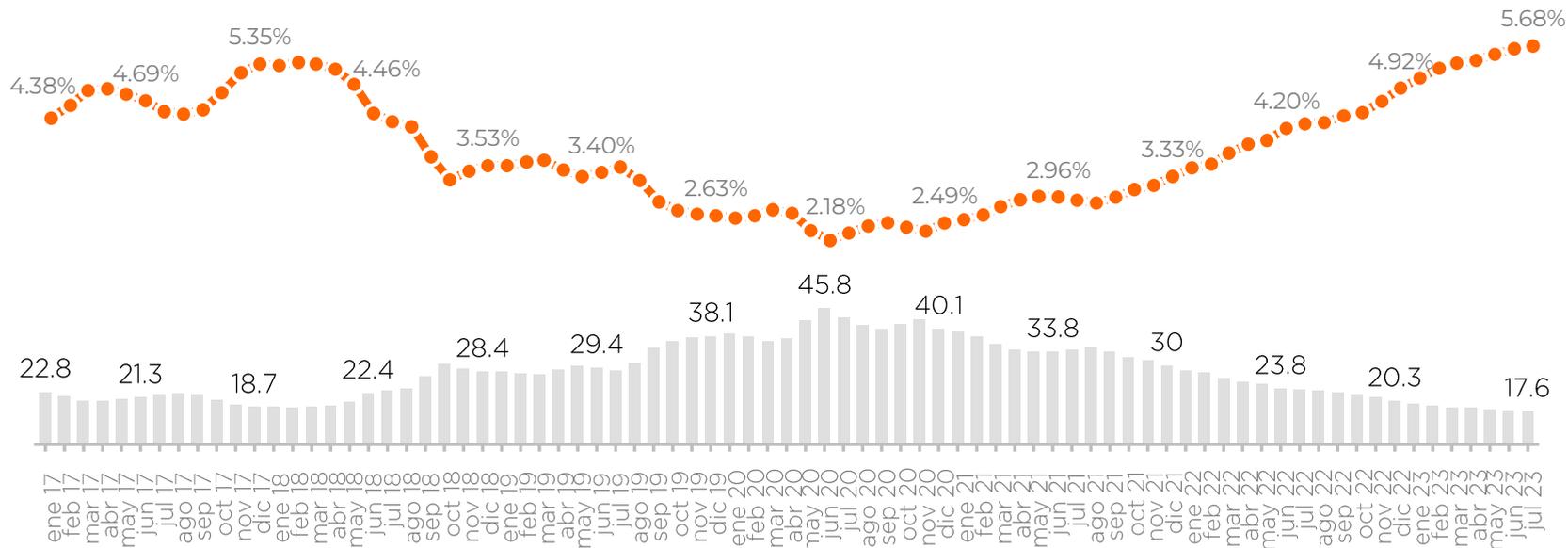
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

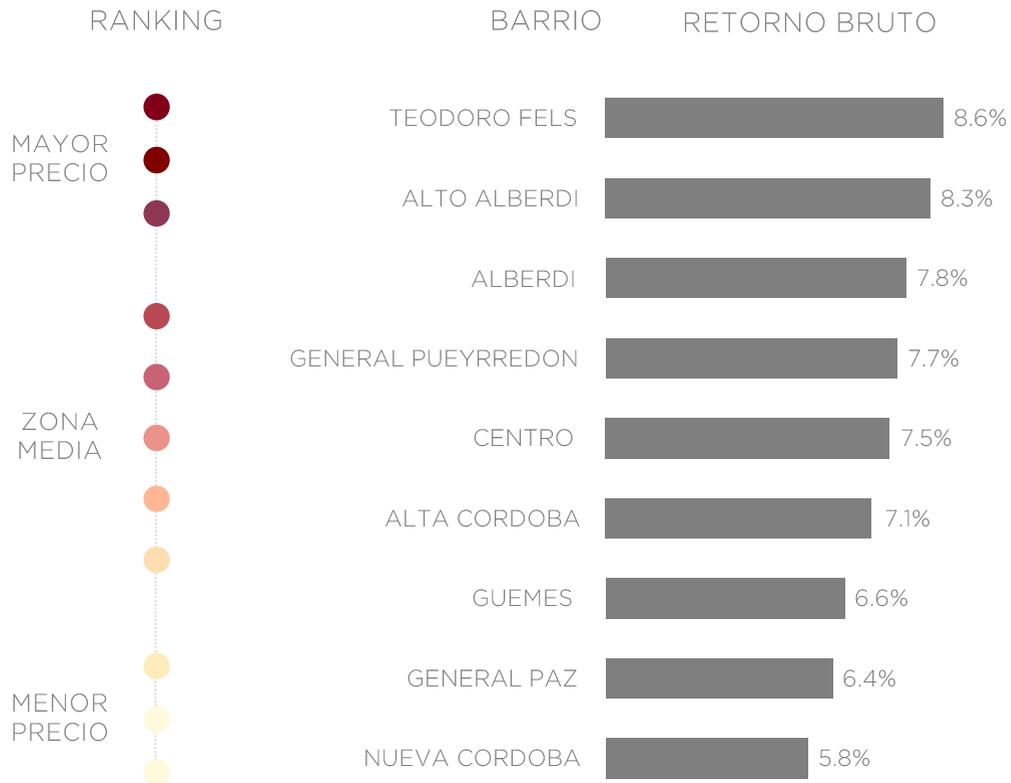
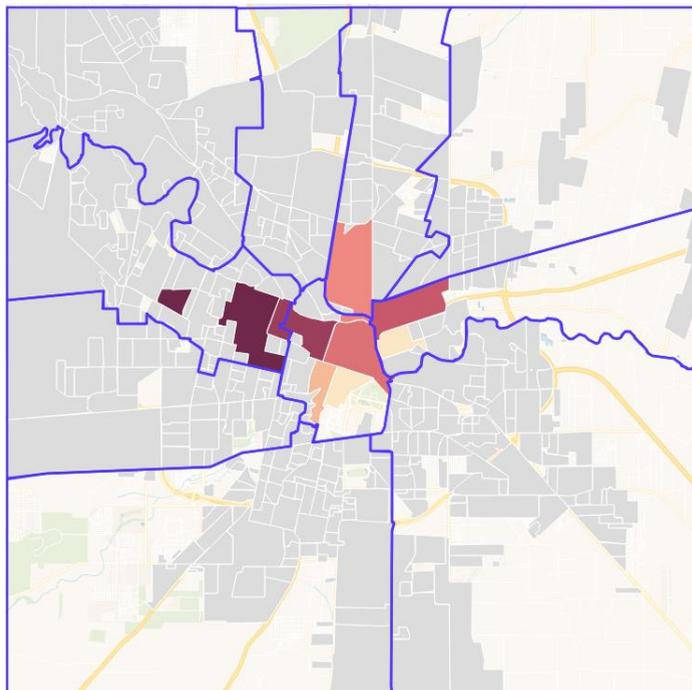


La relación alquiler/precio se ubica en 5.68% anual. La fuerte suba del alquiler se compensa parcialmente con la depreciación del peso.

Actualmente se necesitan 17.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 25% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



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



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO