



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO DE CIUDAD DE CÓRDOBA**  
OCTUBRE 2023

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

El precio medio sube 0.8% en octubre y acumula +4.0% en 2023

El precio medio de los deptos. de la ciudad se ubica en USD 1.166 por m<sup>2</sup>, sube 0.8% en octubre. Desde el cambio de tendencia en mayo 2023, el precio sube 3.7% y acumula +4.0% en el año. En los últimos 12 meses sube 3.4%, el mayor incremento interanual desde marzo 2019. Los departamentos nuevos son los que registran el mayor incremento de precio.

Arguello es la región más cara de la ciudad, USD 1.457 por m<sup>2</sup>, y la que registra el mayor incremento de precio interanual.

### ALQUILER

Los precios registran incremento récord en octubre: +14.0% en el mes

El precio medio de alquiler de un depto. de un dormitorio se ubica en \$109.325 por mes, sube 14.0% en octubre registrando el mayor incremento mensual desde el inicio de la serie (dic'16). En 2023 el precio acumula +124.3%, superando a la inflación en 1.6 p.p. En los últimos 12 meses el precio sube 7.3% en términos reales. Los departamentos nuevos son los de mayor incremento.

Nueva Córdoba y Güemes son los barrios más caros para alquilar en la ciudad con precio mensual de \$200.450 y \$195.049 respectivamente para un depto. de un dormitorio.

### RENTABILIDAD

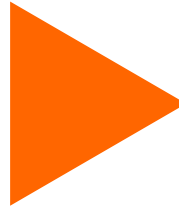
El retorno continúa subiendo y se ubica en 6.0% anual

La relación alquiler/precio se ubica en 6.0% anual. La fuerte suba del alquiler se compensa parcialmente con la depreciación del peso. Actualmente se necesitan 16.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 25% menos que un año atrás.

Centro y General Pueyrredón 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 1.164 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.167 USD/M2

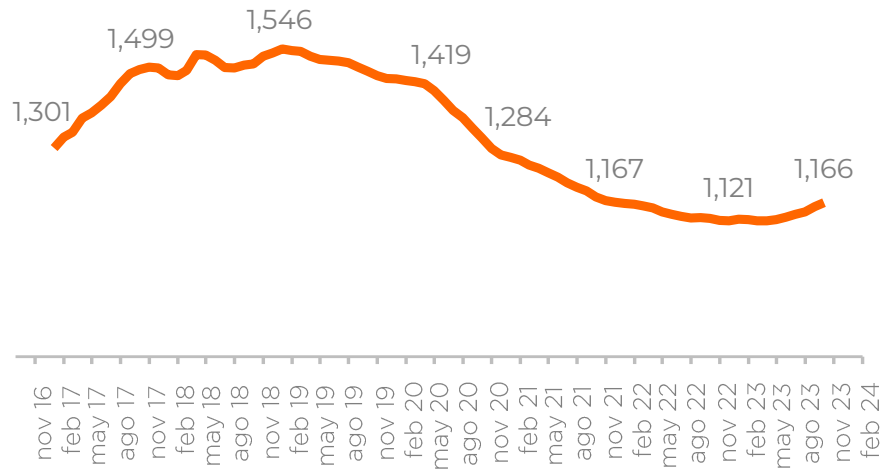
Un departamento medio de la ciudad de un dormitorio y 50 m2 tiene un precio medio de USD 61 mil.

El departamento típico de dos dormitorios y 70 m2, tiene un precio de USD 85 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

### EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



### VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE            | MES    | 2023   | ANUAL  |
|------------------|--------|--------|--------|
| INFLACION EN USD | -11.2% | -21.2% | -21.5% |
| CORDOBA INDEX    | 0.8%   | 4.0%   | 3.4%   |
| CAC EN USD       | -11.2% | -20.8% | -17.4% |

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción.

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

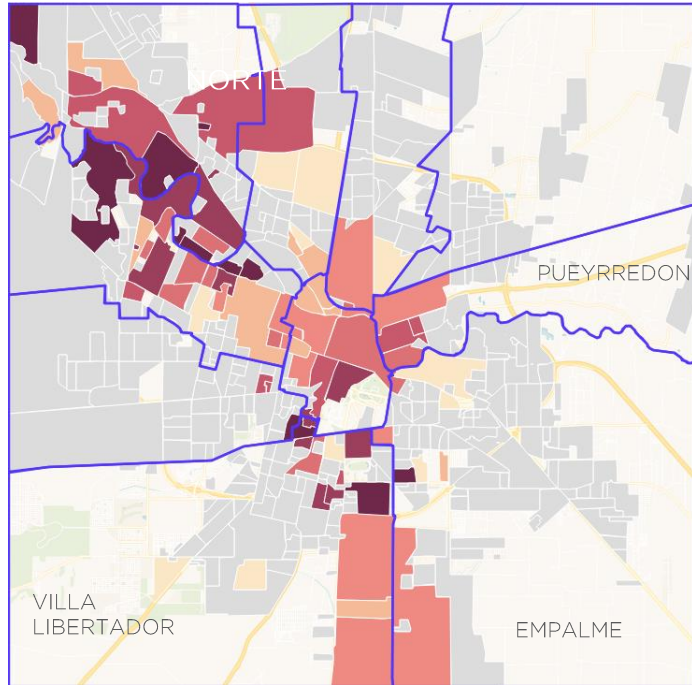
El precio medio de los deptos. de la ciudad se ubica en USD 1.166 por m2, sube 0.8% en octubre. Desde el cambio de tendencia en mayo 2023, el precio sube 3.7% y acumula +4.0% en el año. En los últimos 12 meses sube 3.4%, el mayor incremento interanual desde marzo 2019.











Los departamentos nuevos son los que registran el mayor incremento de precio.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



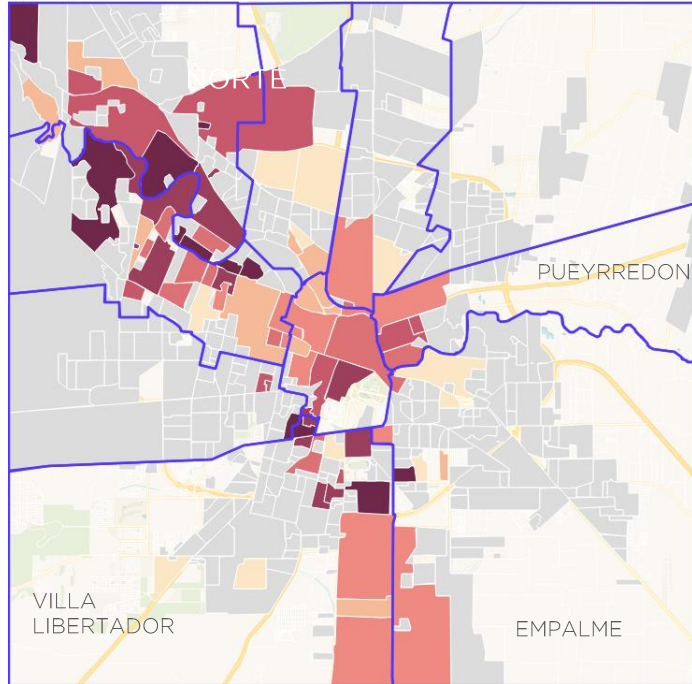
|   | REGION                 | USD/M2 | VARIACIÓN |       |
|---|------------------------|--------|-----------|-------|
|   |                        |        | MES       | ANUAL |
|  | ARGUELLO               | 1,457  | 0.5%      | 9.4%  |
|  | CENTRAL                | 1,212  | 1.0%      | 3.8%  |
|  | PUEYRREDON             | 1,211  | 1.2%      | 4.4%  |
|  | CORDOBA                | 1,166  | 0.8%      | 3.4%  |
|  | VILLA EL LIBERTADOR    | 1,116  | -0.8%     | 0.4%  |
|  | COLON                  | 1,091  | -0.4%     | 0.3%  |
|  | CENTRO AMERICA         | 1,013  | 0.6%      | 0.3%  |
|  | RUTA 20                | 981    | -3.4%     | 7.1%  |
|  | EMPALME                | 822    | 1.8%      | -0.1% |
|  | MONSEÑOR PABLO CABRERA | 779    | 0.2%      | -0.6% |

Arguello es la región más cara de la ciudad, USD 1.457 por m2, y la que registra el mayor incremento de precio interanual.

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING



BARRIO

USD/M2

| BARRIO               | USD/M2 |
|----------------------|--------|
| VILLA CLARET         | 1,873  |
| COUNTRY JOCKEY CLUB  | 1,867  |
| ESCOBAR              | 1,847  |
| TEJAS DEL SUR        | 1,380  |
| VILLA SAN ISIDRO     | 1,212  |
| CRISOL NORTE         | 1,083  |
| ALTA CORDOBA         | 1,021  |
| PASO DE LOS ANDES    | 902    |
| GENERAL BUSTOS       | 601    |
| AMPLIACION SAN PABLO | 509    |
| RIVADAVIA            | 465    |

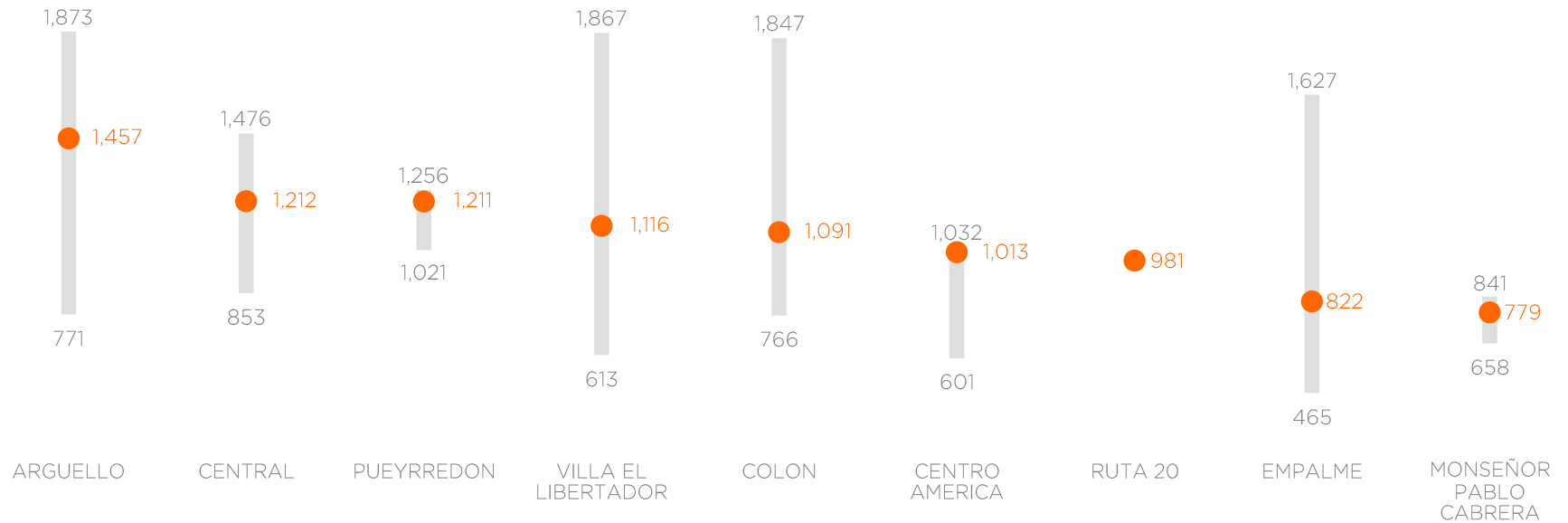
Villa Claret es el barrio más caro de la ciudad. Rivadavia se mantiene como el más económico.



# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

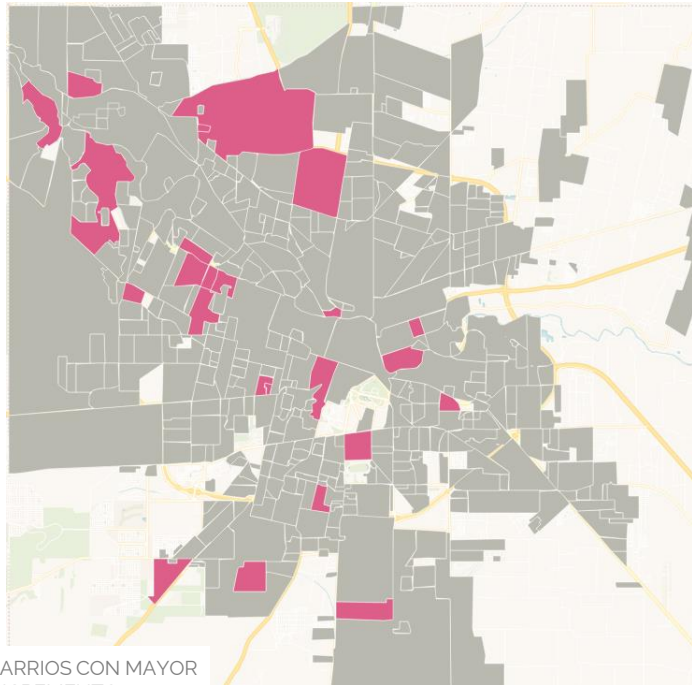
PRECIOS MEDIOS DE LAS REGIONES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
 PRECIOS EN USD/M2



Arguello es la región con oferta más cara de la ciudad. Villa El Libertador es la que registra el mayor rango de precio. Monseñor Pablo Cabrera es la región más económica.

# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



| RANKING             | BARRIO           | VARIACIÓN ANUAL   |
|---------------------|------------------|-------------------|
| MAYOR INCREMENTO    | VILLA CLARET     | 29.6%             |
|                     | CAROLA LORENZINI | 28.0%             |
|                     | LOS ROBLES       | 26.1%             |
| ZONA MEDIA          | GUEMES           | 8.5%              |
|                     | CASEROS          | 3.6%              |
|                     | VILLA REVOL      | 1.6%              |
|                     | ESCOBAR          | 0.1%              |
|                     | LAS ROSAS        | -2.9%             |
|                     | MAYOR DESCENSO   | PASO DE LOS ANDES |
| MIRADOR DEL CHATEAU |                  | -16.0%            |
| SAN FERNANDO        |                  | -18.4%            |

Villa Claret es el barrio que registra mayor incremento de precio en los últimos 12 meses. San Fernando es el que más retrocede.



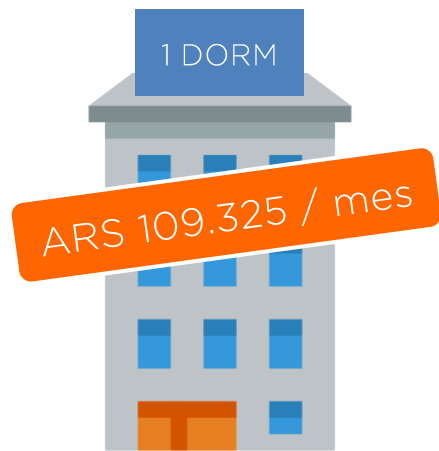
02

# PRECIOS DE ALQUILER

precio de alquiler mensual de un departamento de  
1 dormitorio y 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta

# ALQUILER

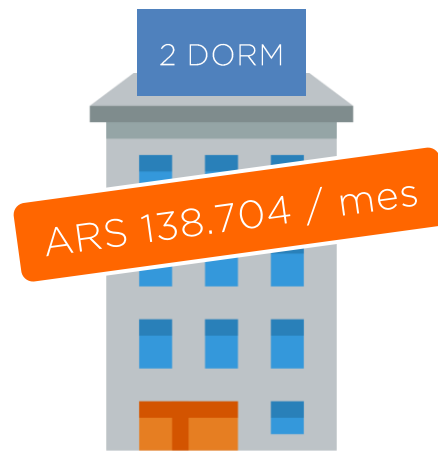
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.082 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.887 ARS/M2

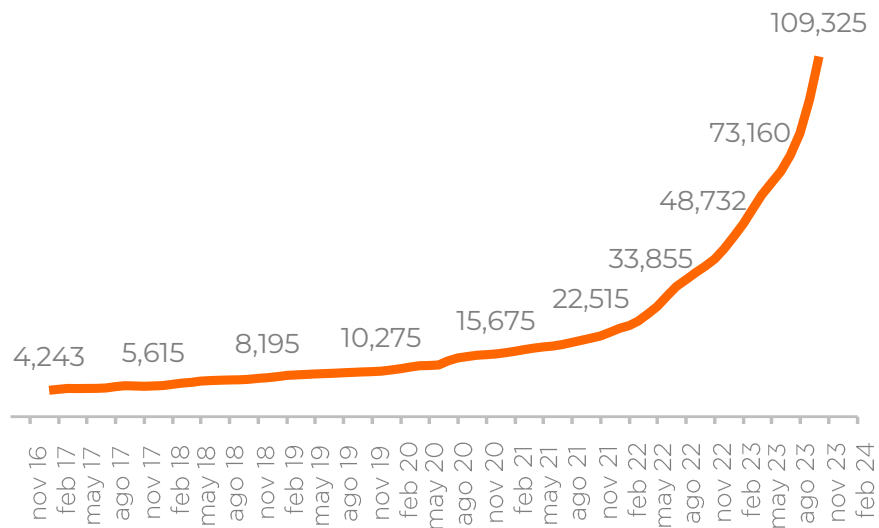
El alquiler medio de un departamento de un dormitorio se ubica en ARS 109.325 o ARS 2.082 por m2.

El alquiler de un departamento de dos dormitorios ARS 138.704.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE         | MES   | 2023   | ANUAL  |
|---------------|-------|--------|--------|
| INFLACION     | 9.5%  | 122.7% | 145.5% |
| CORDOBA INDEX | 14.0% | 124.3% | 152.8% |

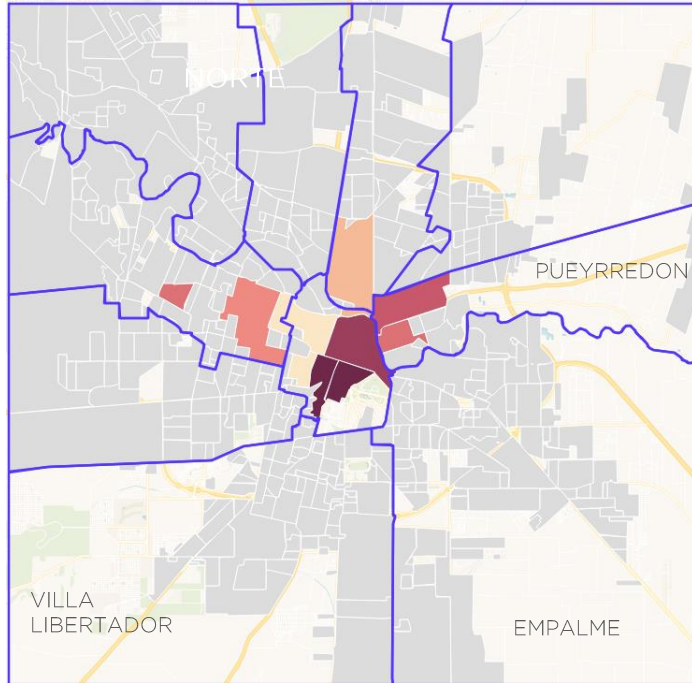
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción.  
Para la inflación del ultimo mes se toman los datos de REM (BCRA)

El precio medio de alquiler de un depto. de un dormitorio se ubica en \$109.325 por mes, sube 14.0% en octubre registrando el mayor incremento mensual desde el inicio de la serie (dic'16). En 2023 el precio acumula +124.3%, superando a la inflación en 1.6 p.p. En los últimos 12 meses el precio sube 7.3% en términos reales. Los departamentos nuevos son los de mayor incremento.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO



BARRIO

\$/MES

| BARRIO             | \$/MES  |
|--------------------|---------|
| NUEVA CORDOBA      | 200,450 |
| GUEMES             | 195,049 |
| CENTRO             | 189,284 |
| GENERAL PUEYRREDON | 173,988 |
| TEODORO FELS       | 172,146 |
| GENERAL PAZ        | 169,586 |
| ALTO ALBERDI       | 155,418 |
| ALTA CORDOBA       | 151,645 |
| ALBERDI            | 151,506 |
| OBSERVATORIO       | 150,036 |

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

03

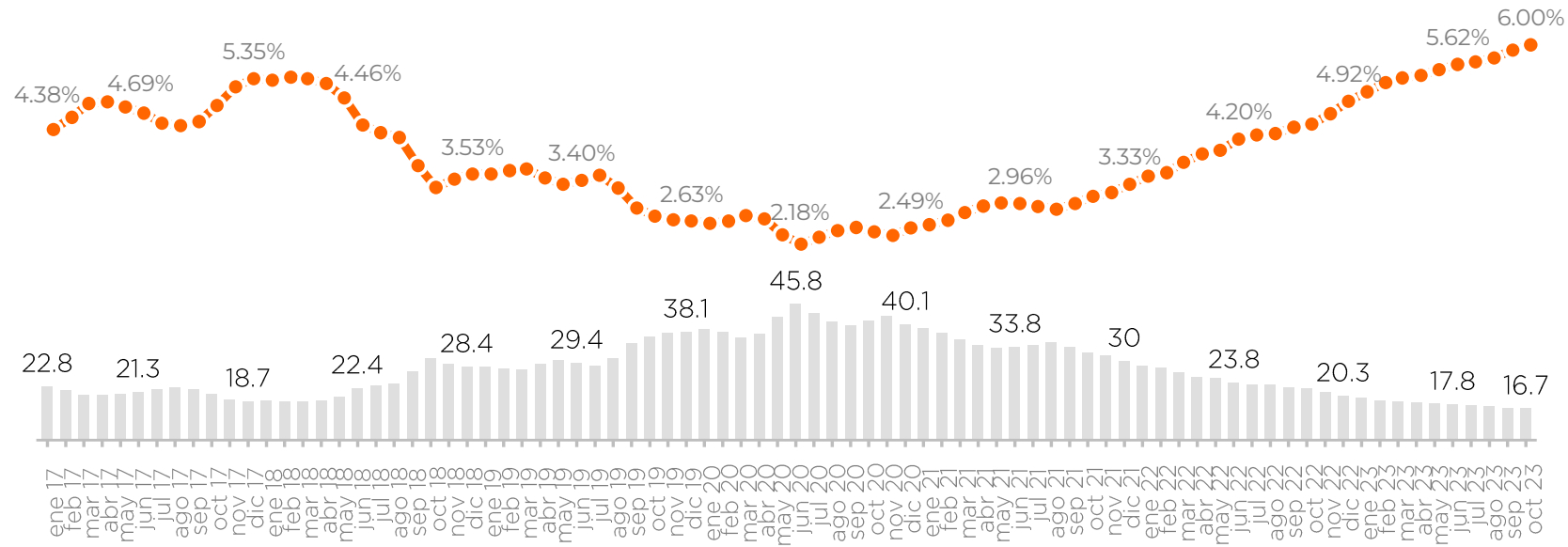
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



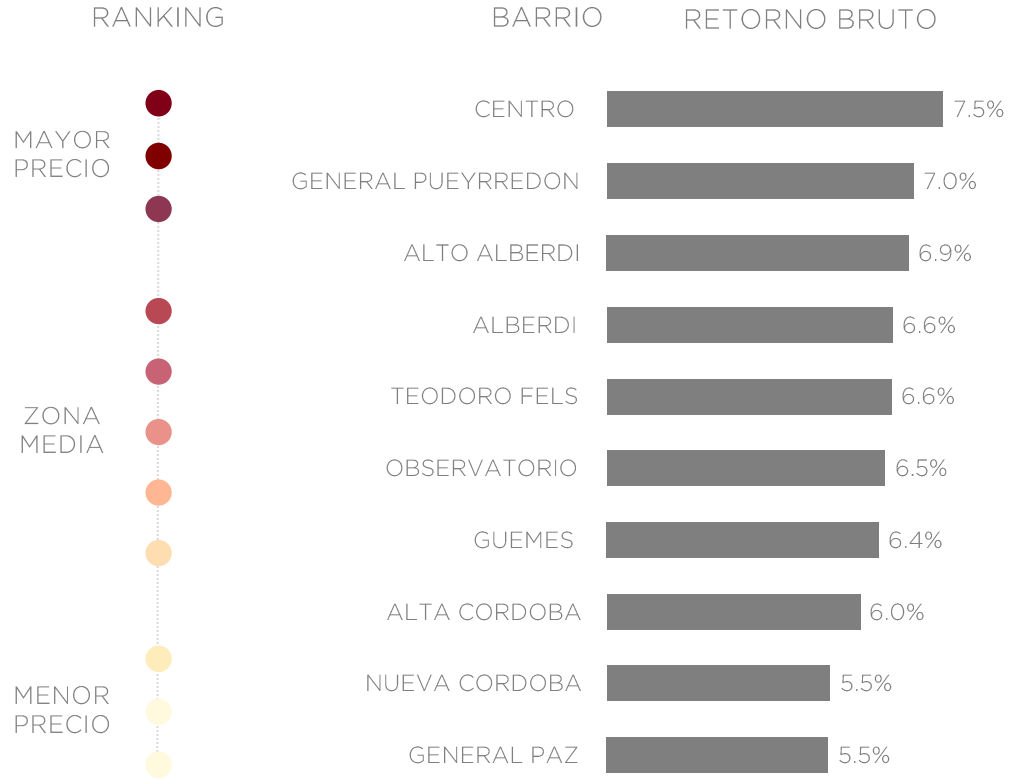
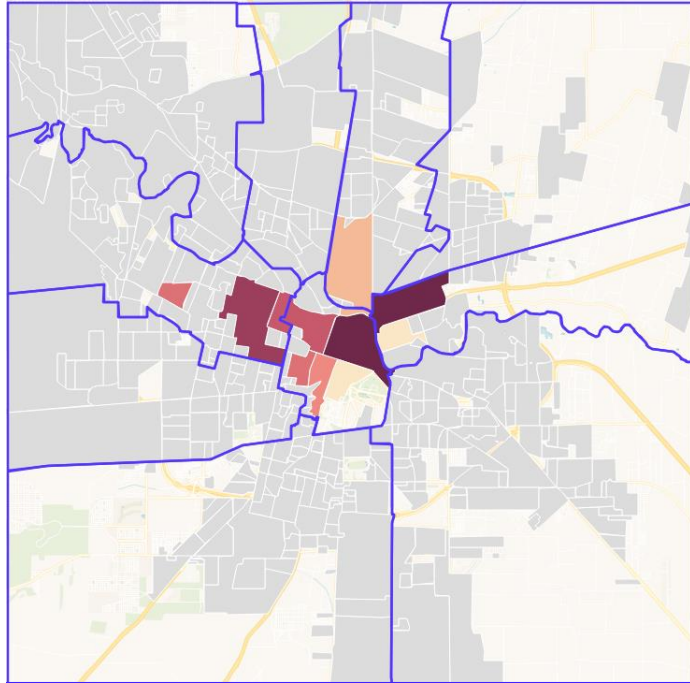
La relación alquiler/precio se ubica en 6.0% anual. La fuerte suba del alquiler se compensa parcialmente con la depreciación del peso.

Actualmente se necesitan 16.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 25% menos que un año atrás.



# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



Centro y General Pueyrredón son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO QUINTOANDAR  
grupoquintoandar.com

## **INFORME DE MERCADO**