



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO DE CIUDAD DE CÓRDOBA
MAYO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio sube 0.8% en mayo y acumula +8.3% desde mayo 2023

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.214 por m2, sube 0.8% en mayo. En los últimos 12 meses sube 8.0%, 59.6 p.p. por debajo de la inflación. Los departamentos nuevos son los que registran el mayor incremento de precio. Desde el cambio de tendencia en mayo 2023 el precio acumula +8.3%. El precio medio en Córdoba es 46% inferior al de CABA (USD 2.243 por m2).

Arguello es la región más cara de la ciudad, USD 1.558 por m2. Empalme es la que registra el mayor incremento de precio interanual.

ALQUILER

El precio medio avanza por debajo de la inflación: acumula +15.1% en 2024

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio se ubica en \$283.624 por mes. Desde febrero 2024 el precio registra una baja variabilidad. En 2024 acumula +15.1%, muy por debajo de la inflación derivando en una caída real de 62.1%. El precio de alquiler en la ciudad de Córdoba es 35.6% inferior al precio en CABA (ARS 440.072 por mes).

Escobar es el barrio más caro para alquilar en la ciudad con precio mensual de \$343.208 para un departamento de un dormitorio.

RENTABILIDAD

El retorno retrocede y se ubica en 6.0% anual

La relación alquiler/precio retrocede en mayo y se ubica en 6.0% anual. Actualmente se necesitan 16.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 8.0% menos que un año atrás.

Providencia y Observatorio 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

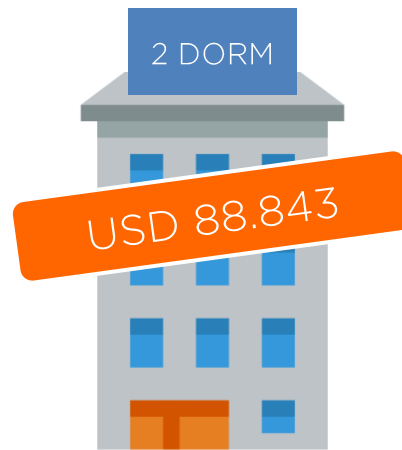
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.219 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.209 USD/M2

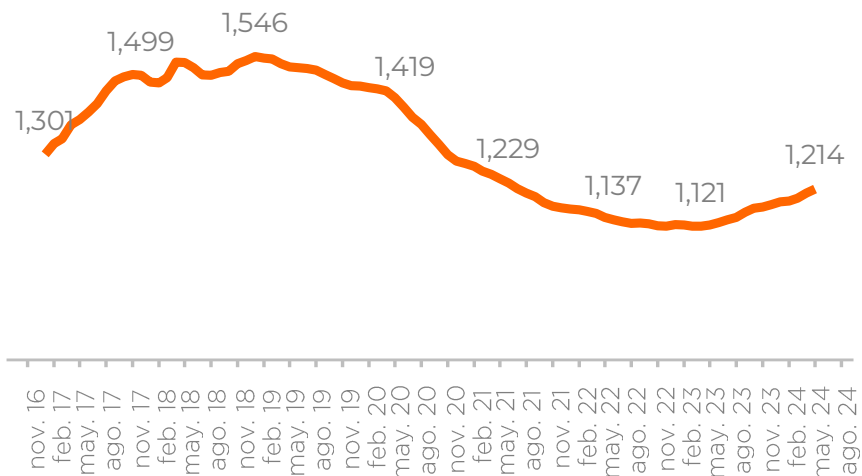
Un departamento medio de la ciudad de un dormitorio y 50 m2 tiene un precio medio de USD 64 mil.

El departamento típico de dos dormitorios y 70 m2, tiene un precio de USD 88 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION EN USD	-2.0%	58.8%	67.6%
CORDOBA INDEX	0.8%	3.3%	8.0%
CAC EN USD	-2.0%	30.0%	64.6%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción.

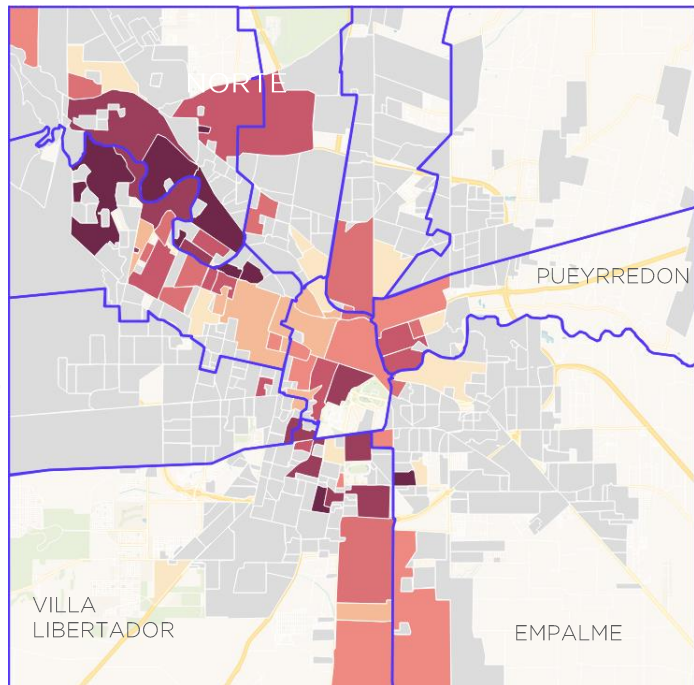
Para la inflación del último mes se toman los datos de REM (BCRA)

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.214 por m2, sube 0.8% en mayo. En los últimos 12 meses sube 8.0%, 59.6 p.p. por debajo de la inflación. Los departamentos nuevos son los que registran el mayor incremento de precio. Desde el cambio de tendencia en mayo 2023 el precio acumula +8.3%. El precio medio en Córdoba es 46% inferior al de CABA (USD 2.243 por m2).

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



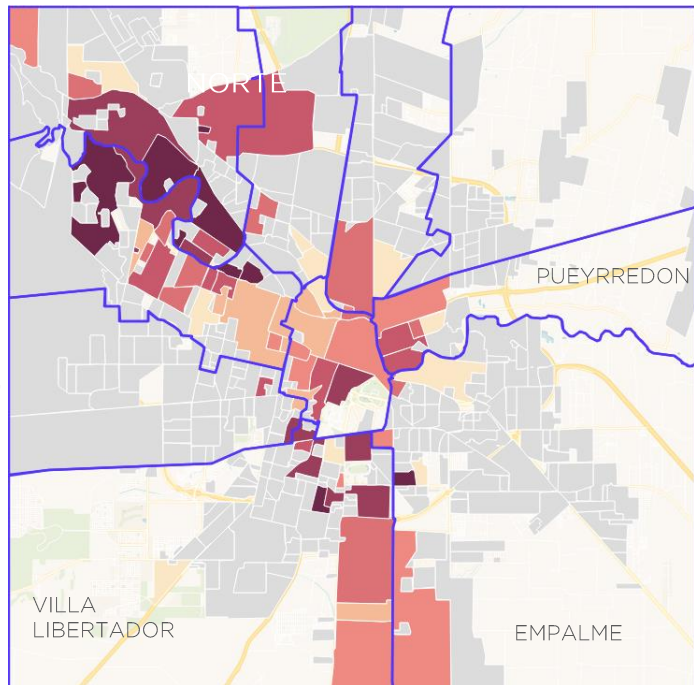
REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
ARGUELLO	1,558	3.0%	13.3%
PUEYRREDON	1,286	1.3%	10.5%
CENTRAL	1,242	0.0%	7.0%
CORDOBA	1,214	0.8%	8.0%
VILLA EL LIBERTADOR	1,188	2.3%	6.3%
COLON	1,150	2.6%	6.7%
CENTRO AMERICA	1,076	2.0%	6.6%
RUTA 20	1,046	1.1%	4.7%
EMPALME	914	1.3%	19.8%
MONSEÑOR PABLO CABRERA	811	-0.7%	5.6%

Arguello es la región más cara de la ciudad, USD 1.558 por m2. Empalme es la que registra el mayor incremento de precio interanual.

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO

USD/M2

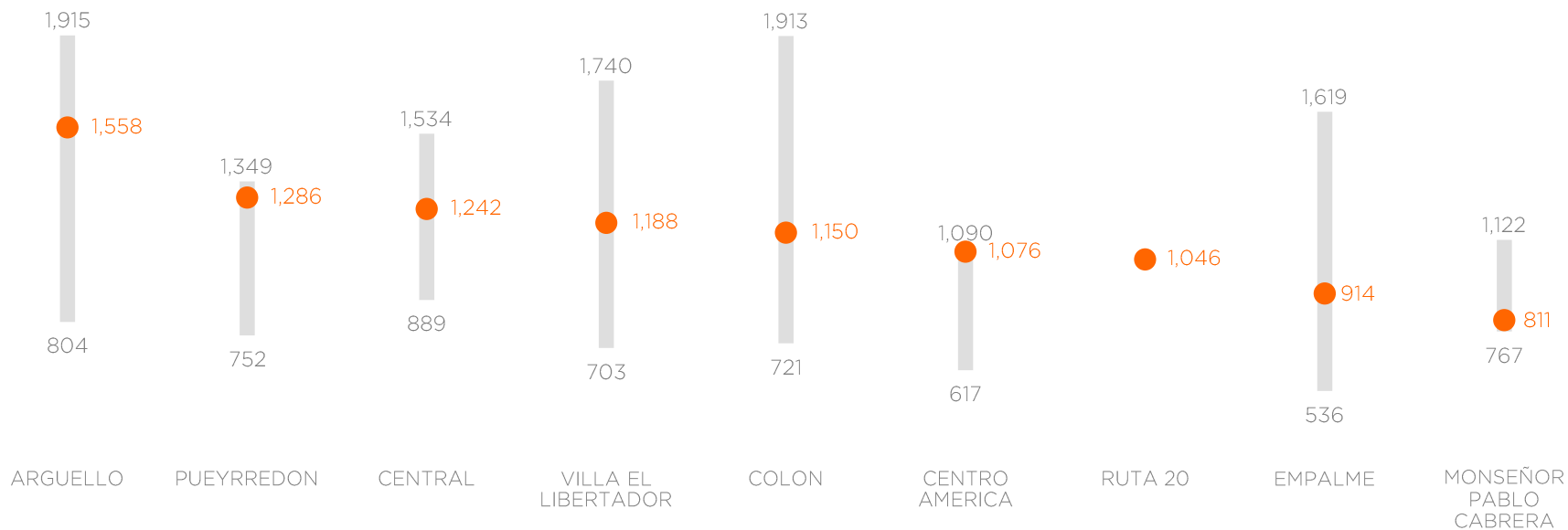
VILLA BELGRANO	1,915
LOS ARBOLES	1,913
LAS ROSAS	1,876
TEJAS DEL SUR	1,422
CIUDADELA	1,203
PATRIA	1,121
COFICO	1,066
ALTO ALBERDI	970
GENERAL BUSTOS	617
SAN VICENTE	611
AMPLIACION SAN PABLO	536

Villa Belgrano es el barrio más caro de la ciudad. Ampliación San Pablo es el más económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

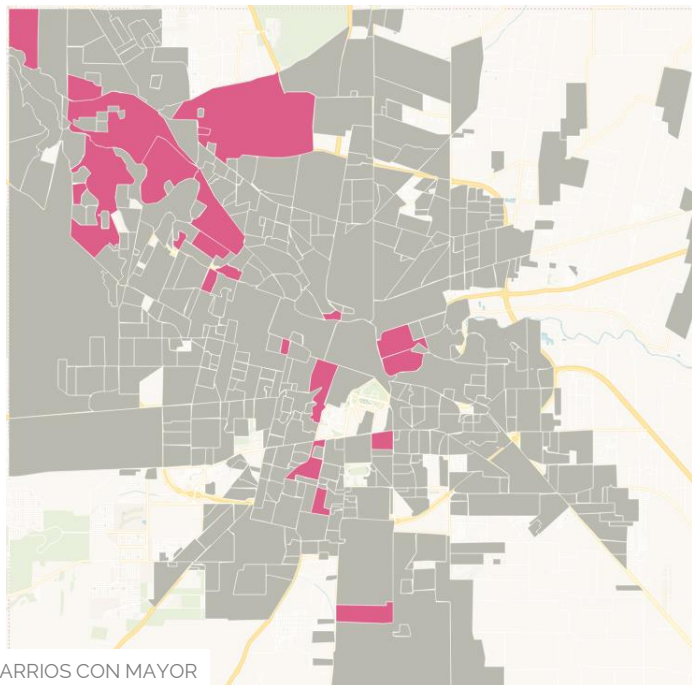
PRECIOS MEDIOS DE LAS REGIONES. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Arguello es la región con oferta más cara de la ciudad. Colón es la que registra el mayor rango de precio.
Monseñor Pablo Cabrera es la región con menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



BARRIOS CON MAYOR INCREMENTO

RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VALLE ESCONDIDO	29.6%
	VILLA QUISQUIZACATE	23.7%
	LAS FLORES	23.1%
ZONA MEDIA	GUEMES	11.4%
	ALTA CORDOBA	7.3%
	PARQUE FUTURA	6.1%
	SAN MARTIN	4.1%
	SAN FERNANDO	0.5%
MAYOR DESCENSO	COFICO	-14.3%
	CIUDADELA	-15.4%
	PARQUE VELEZ SARSFIELD	-18.3%

El 77% de los barrios registra incremento de precio interanual. Valle Escondido es el barrio con mayor incremento. Parque Vélez Sarsfield 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



ARS 283.624 / mes

SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 5.402 ARS/M2



ARS 359.839 / mes

SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 4.896 ARS/M2

El alquiler medio de un departamento de un dormitorio se ubica en ARS 283.624 o ARS 5.402 por m2.

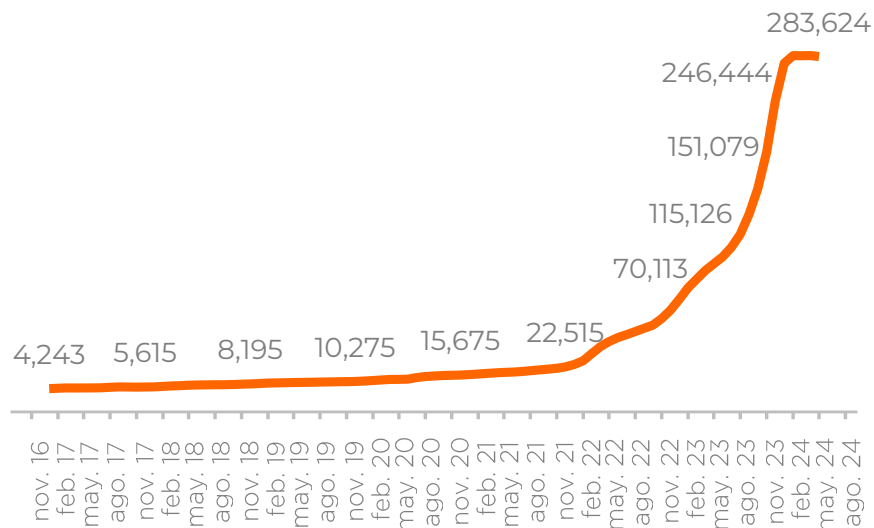
El alquiler de un departamento de dos dormitorios ARS 359.839.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	7.5%	77.2%	287.9%
CORDOBA INDEX	-0.3%	15.1%	159.6%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción.

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

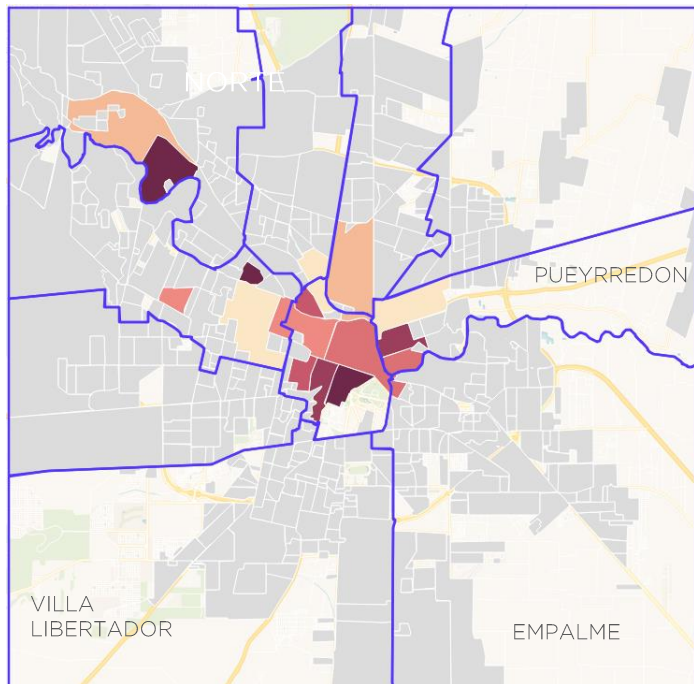
El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio se ubica en \$283.624 por mes. Desde febrero 2024 el precio registra una baja variabilidad. En 2024 acumula +15.1%, muy por debajo de la inflación derivando en una caída real de 62.1%.

El precio de alquiler en la ciudad de Córdoba es 35.6% inferior al precio en CABA (ARS 440.072 por mes).

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO

\$/MES

ESCOBAR	343,208
VILLA BELGRANO	310,057
NUEVA CORDOBA	305,010
GENERAL PAZ	298,104
GUEMES	292,603
PROVIDENCIA	279,963
OBSERVATORIO	279,655
CRISOL NORTE	276,034
JUNIORS	275,111
CENTRO	265,792
ALBERDI	265,370
TEODORO FELS	264,692
ALTA CORDOBA	259,813
ARGUELLO	257,824
ALTO ALBERDI	256,840
GENERAL PUEYRREDON	253,169
SAN MARTIN	202,000

Escobar es el barrio más caro para alquilar en la ciudad.



03

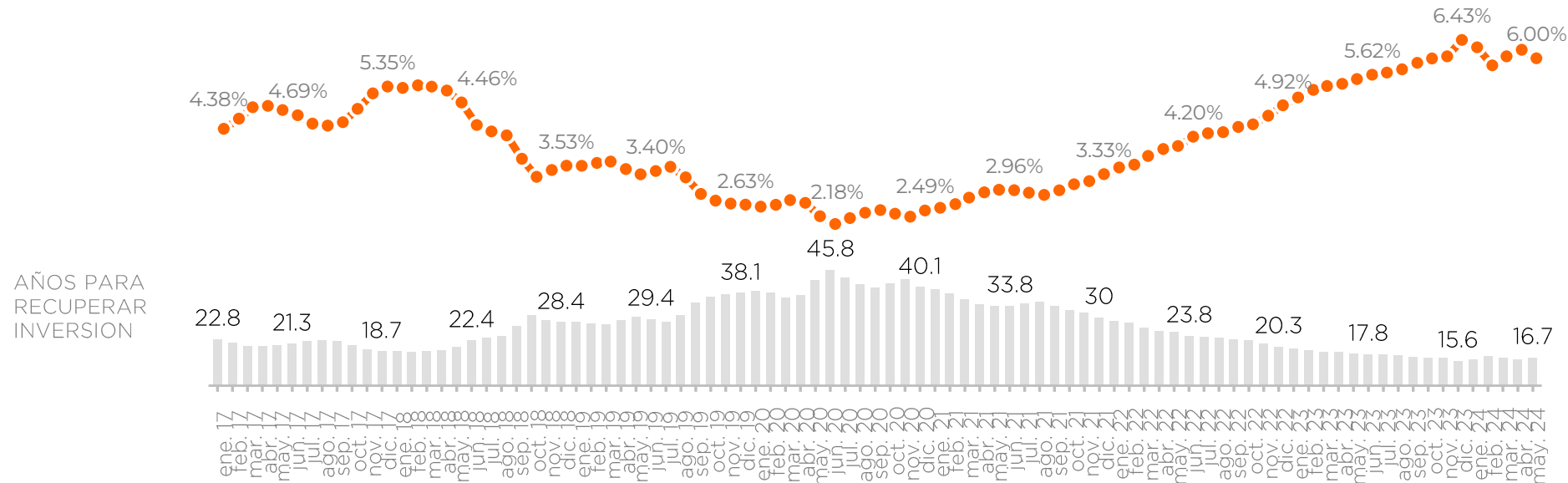
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

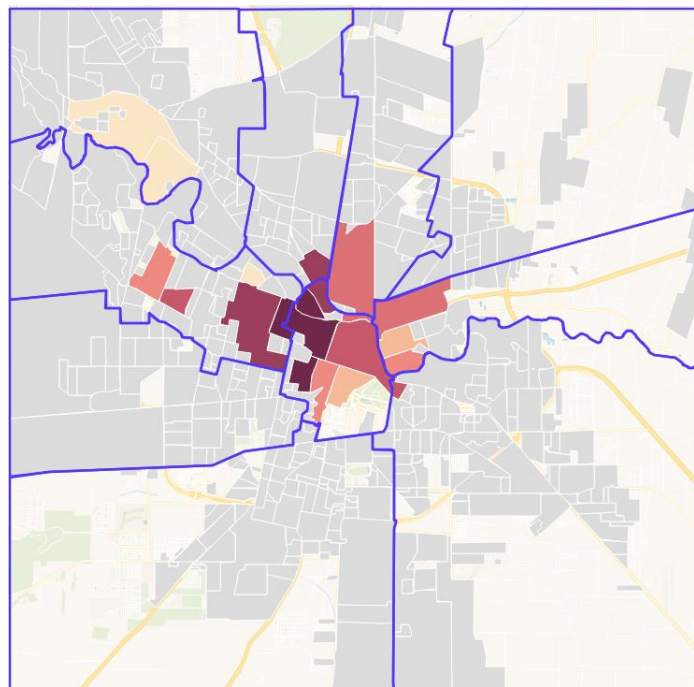


La relación alquiler/precio retrocede en mayo y se ubica en 6.0% anual.

Actualmente se necesitan 16.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 8.0% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	PROVIDENCIA	7.4%
	OBSERVATORIO	6.8%
	ALBERDI	6.7%
	ALTO ALBERDI	6.4%
	SAN MARTIN	6.1%
ZONA MEDIA	CENTRO	6.1%
	CRISOL NORTE	6.0%
	TEODORO FELS	5.8%
	ALTA CORDOBA	5.8%
	GENERAL PUEYRREDON	5.7%
	JUNIORS	5.6%
	QUEBRADA DE LAS ROSAS	5.5%
	GUEMES	5.5%
	GENERAL PAZ	5.4%
	NUEVA CORDOBA	4.8%
MENOR PRECIO	ESCOBAR	4.5%
	ARGUELLO	4.5%
	VILLA BELGRANO	3.9%

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



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO