

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Córdoba

 Febrero 2025

 zonaprop





Tendencias destacadas

Venta

El incremento de precio se acelera en febrero: sube 1.9% en el mes

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.329 por m². En febrero se acelera el incremento: sube 1.9% en el mes, registrando el mayor incremento mensual desde mayo 2018. Desde el cambio de tendencia en mayo 2023, el precio acumula +18.6%.

El precio medio en Córdoba es 44% inferior al de CABA (USD 2.370 por m²).

Alquiler

El precio medio sube por arriba de la inflación: aumenta 5.4% en febrero

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio se ubica en \$ 445.796 por mes, sube 5.4% en febrero. En los primeros dos meses del año acumula +13.9%, muy por arriba de la inflación (4.3%), derivando en un incremento real de 9.6%. El precio de alquiler en la ciudad de Córdoba es 24% inferior al precio en CABA (\$ 586.791 por mes).

Las Rosas es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. San Martín es el más económico.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 7.53% bruto anual

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 7.53% anual. Actualmente se necesitan 13.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 22% menos que un año atrás.

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



Transformando datos en estadísticas confiables



📍 Objetivo

Brindar estadísticas claras, objetivas y confiables sobre el mercado inmobiliario.

📄 Fuente de datos

Todos los anuncios de inmuebles publicados en Zonaprop.

📅 Periodicidad

Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. Documento metodológico disponible en Zonaprop.

Precios de venta

Tendencias de precios en el mercado



Unidad media. Precio y superficie.

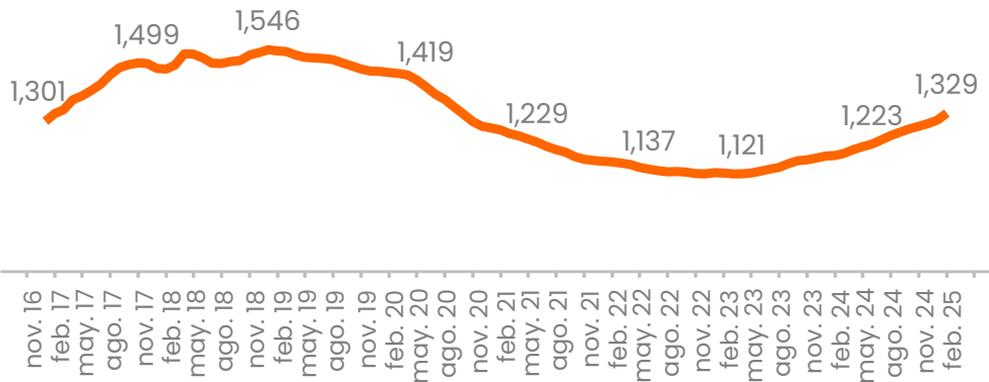


El departamento medio de un dormitorio y 50 m² tiene un valor de 70 mil dólares.
Un departamento de 2 dormitorios y 70 m² alcanza los 96 mil dólares.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	2.8%	-5.1%	54.8%
CORDOBA INDEX	1.9%	2.8%	12.2%
CAC EN USD	2.8%	-6.2%	33.5%

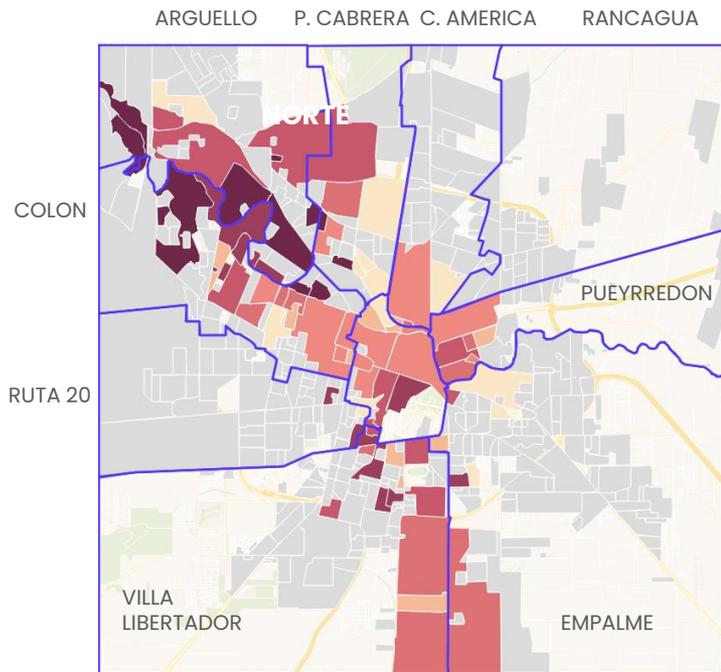
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, BCRA, Ámbito Financiero

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.329 por m2. En febrero se acelera el incremento: sube 1.9% en el mes, registrando el mayor incremento mensual desde mayo 2018. Desde el cambio de tendencia en mayo 2023, el precio acumula +18.6%. El precio medio en Córdoba es 44% inferior al de CABA (USD 2.370 por m2).



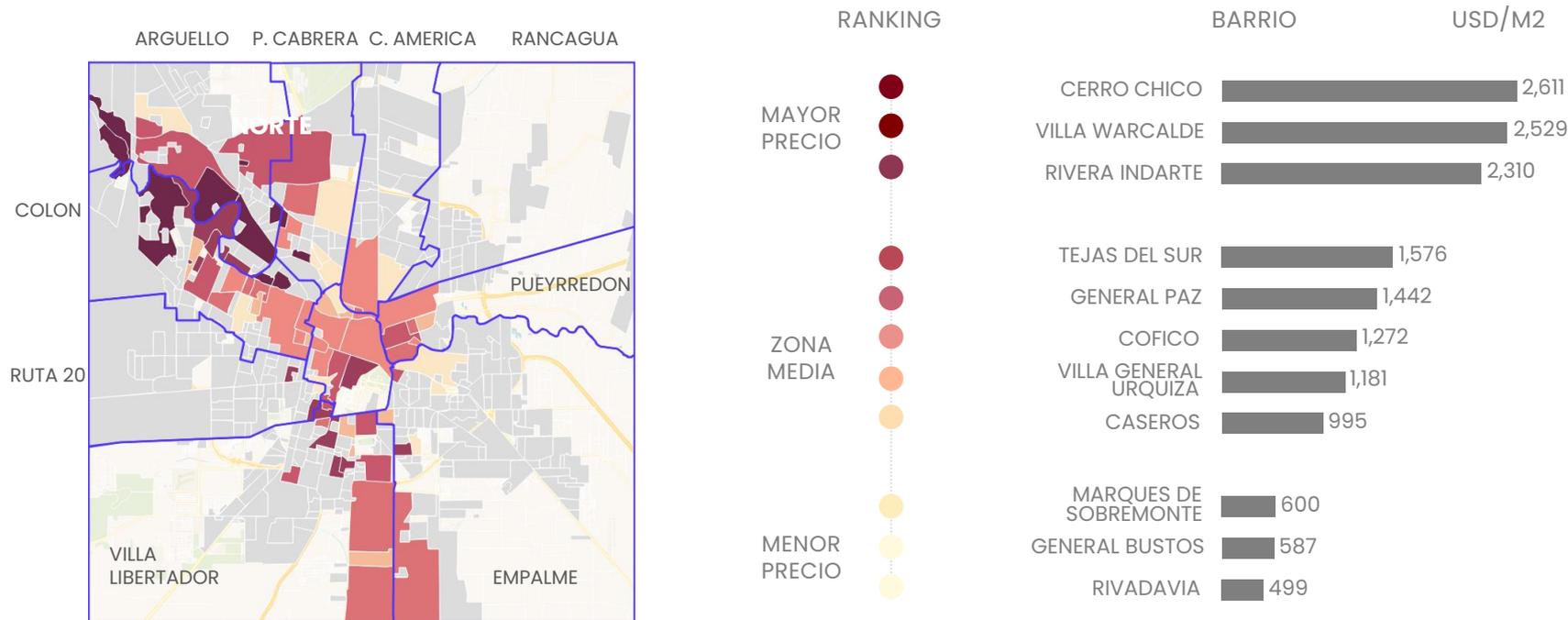
Precio según zonas de la ciudad



	RANKING	REGION	USD/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR PRECIO	●	ARGUELLO	1,741	0.4%	18.8%
	●	CENTRAL	1,377	2.2%	12.0%
	●	RUTA 20	1,371	9.8%	46.9%
	●	PUEYRREDON	1,368	1.3%	9.9%
ZONA MEDIA	●	CORDOBA	1,329	1.9%	12.2%
	●	VILLA EL LIBERTADOR	1,303	1.2%	14.9%
	●	COLON	1,248	1.1%	14.4%
	●	CENTRO AMERICA	1,126	0.3%	9.0%
MENOR PRECIO	●	EMPALME	926	4.3%	6.2%
	●	MONSEÑOR PABLO CABRERA	916	2.0%	14.7%

Arguello es la región más cara de la ciudad, USD 1.741 por m2. Monseñor Pablo Cabrera es la de menor precio, USD 916 por m2.

Heat map de precios

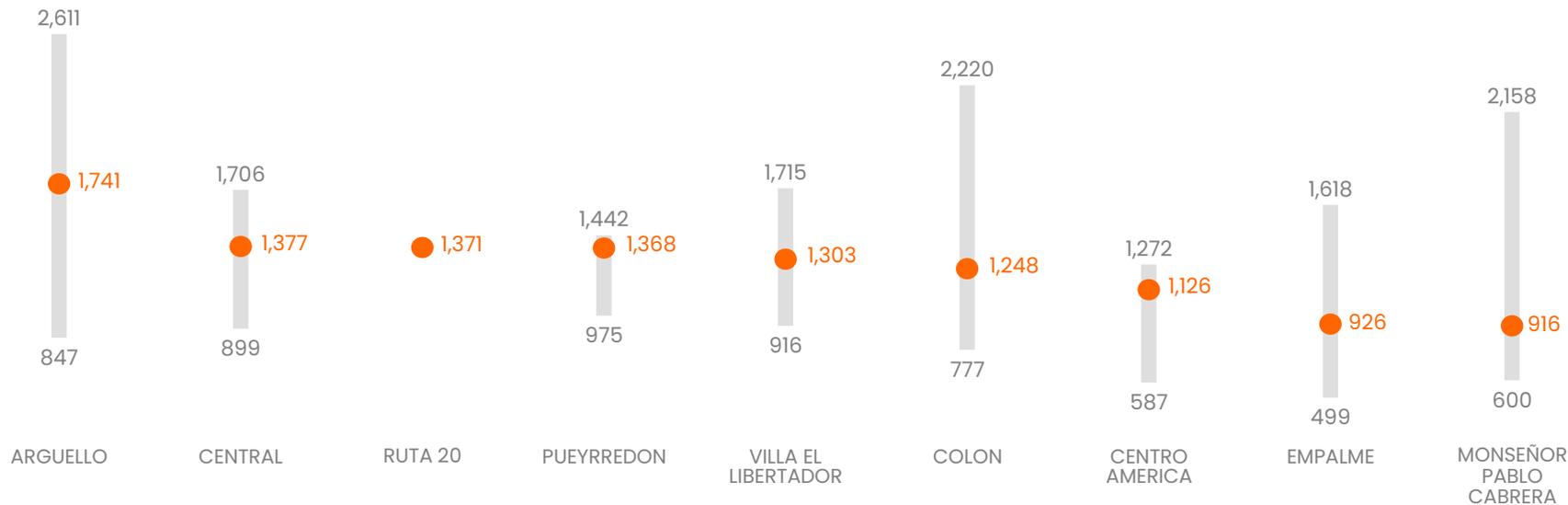


Cerro Chico es el barrio más caro de la ciudad. Rivadavia es el más económico.



Precios según zonas de la ciudad

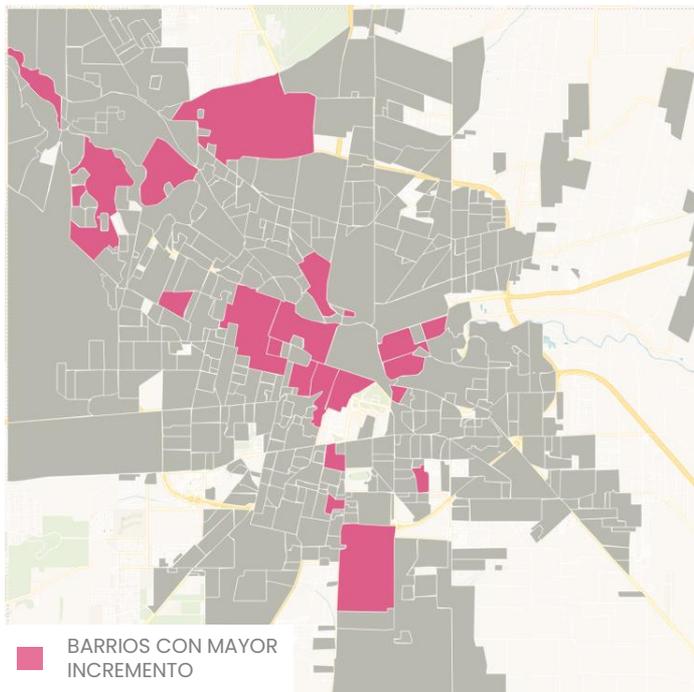
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



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



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	SAN FERNANDO	27.6%
	HOGAR PROPIO	25.6%
	AMP. SAN PABLO	23.9%
ZONA MEDIA	ALTO ALBERDI	14.7%
	PATRIA	10.2%
	QUEBRADA DE LAS ROSAS	8.3%
	VILLA ALBERDI	4.3%
	SAN MARTIN ANEXO	0.3%
MAYOR DESCENSO	RIVADAVIA	-14.1%
	CERRO CHICO	-14.4%
	COUNTRY JOCKEY CLUB	-21.7%

El 77% de los barrios registra incremento de precio interanual. Los Arboles es el barrio con mayor incremento. Country Jockey Club es el que más retrocede.

Precios de alquiler

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



Unidad media. Precio y superficie.



El departamento medio de un dormitorio y 50 m² se alquila por 445.796 pesos por mes.
El departamento medio de 2 dormitorios y 70 m² se alquila por 565.589 pesos por mes.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



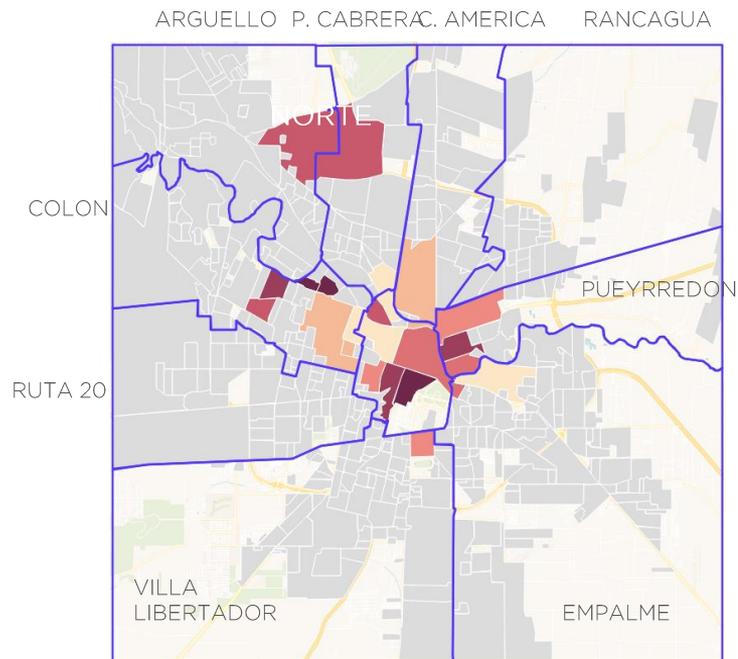
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	2.1%	4.3%	66.4%
CORDOBA INDEX	5.4%	13.9%	56.7%

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 \$ 445.796 por mes, sube 5.4% en febrero. En los primeros dos meses del año acumula +13.9%, muy por arriba de la inflación (4.3%), derivando en un incremento real de 9.6%. El precio de alquiler en la ciudad de Córdoba es 24% inferior al precio en CABA (\$ 586.791 por mes).

Heat map de precios



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	LAS ROSAS	594,781
	ESCOBAR	579,398
	NUEVA CORDOBA	519,375
	GUEMES	475,461
	GENERAL PAZ	467,451
	VILLA GENERAL UROQUIZA	453,701
	LOS BOULEVARES	449,998
	PROVIDENCIA	437,602
	TEODORO FELS	433,463
ZONA MEDIA	JUNIORS	428,537
	CENTRO	424,977
	CRISOL NORTE	423,899
	OBSERVATORIO	417,560
	JARDIN	415,221
	GENERAL PUEYRREDON	410,245
	ALTO ALBERDI	406,711
	ALTA CORDOBA	405,113
	OBRERO	402,300
	ALBERDI	396,061
MENOR PRECIO	SAN VICENTE	312,933
	SAN MARTIN	300,956

Las Rosas es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. San Martín es el más económico.

Rentabilidad inmobiliaria

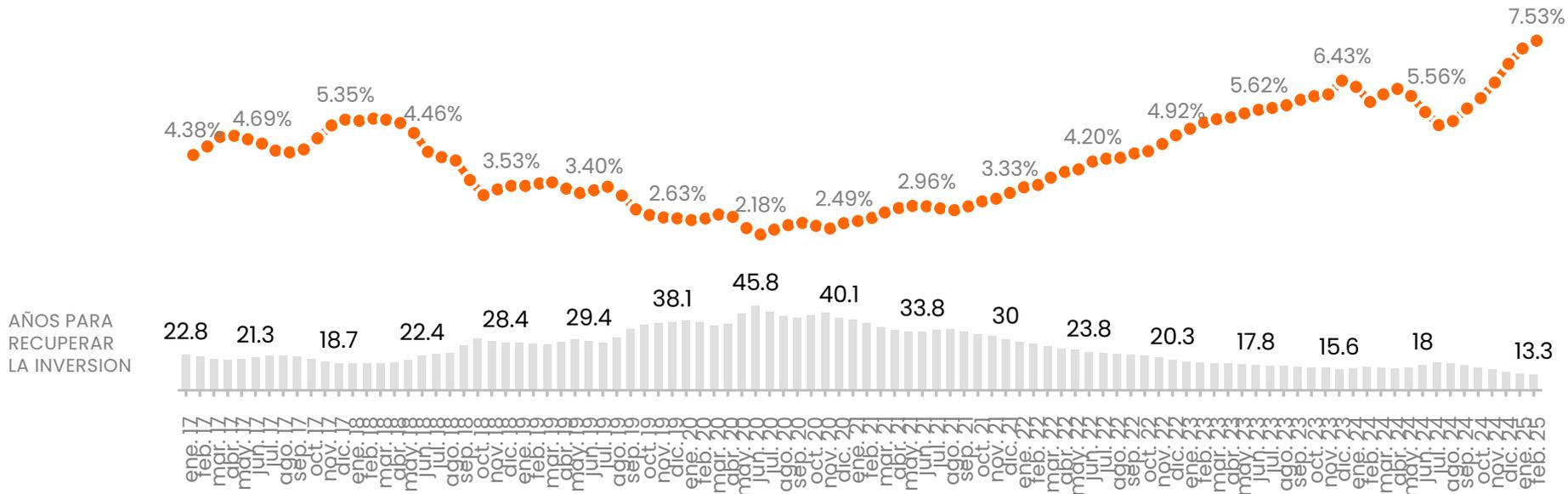
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





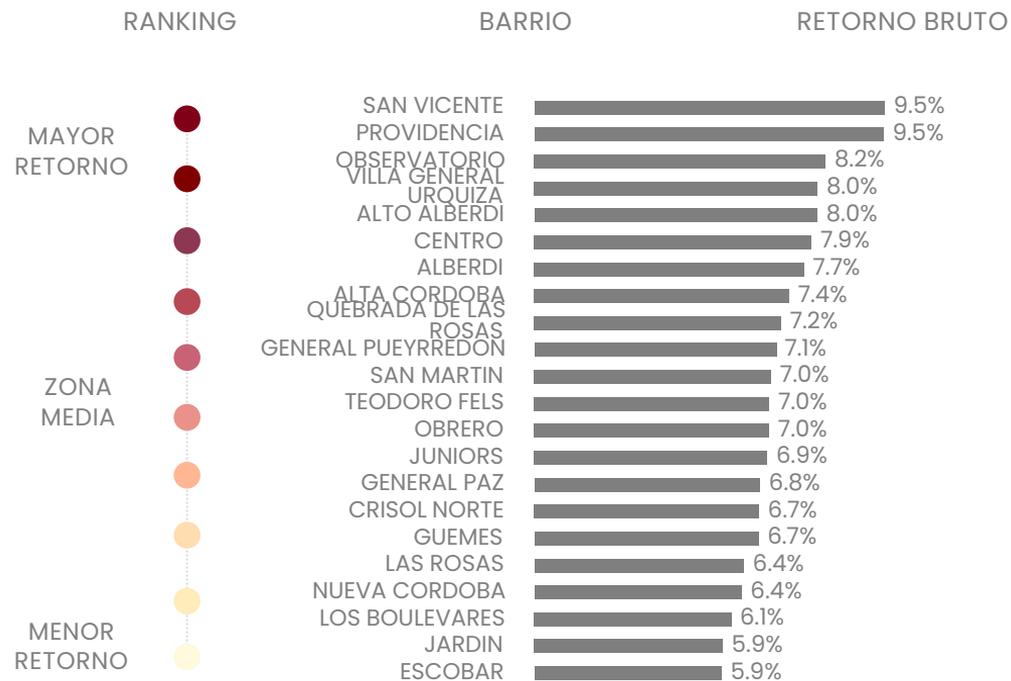
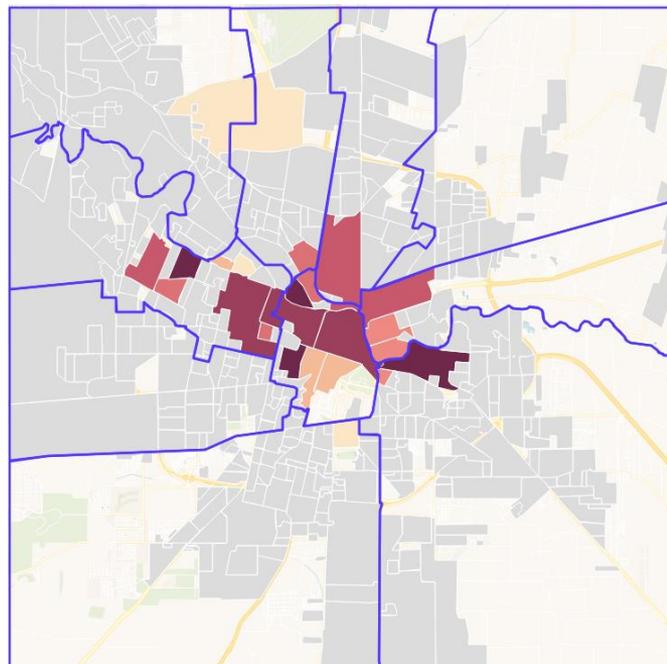
Retorno bruto anual del alquiler.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio sube y se ubica en 7.53% anual. Actualmente se necesitan 13.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 22% menos que un año atrás.

Rentabilidad según barrio



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

Informe de mercado

Córdoba



zonaprop.com.ar

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

