

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Córdoba

 Mayo 2025





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio acumula +6.0% en 2025 y se ubica en USD 1.371 por m2

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.371 por m2, sube 3.1% en los últimos 3 meses. En 2025 acumula un incremento de 6.0%. Desde el cambio de tendencia en mayo 2023, el precio acumula +22.3%. El precio medio en Córdoba es 43% inferior al de CABA (USD 2.416 por m2).

El departamento medio de un dormitorio y 50 m2 tiene un valor de 73 mil dólares. Un departamento de 2 dormitorios y 70 m2 alcanza los 99 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube por arriba de la inflación: +10.4% en tres meses

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio se ubica en \$ 492.117 por mes, sube 10.4% en los últimos 3 meses. En los últimos 12 meses acumula un incremento de 73.5%, muy por arriba de la inflación (45.3%), derivando en un incremento real de 28.2%. El precio de alquiler en la ciudad de Córdoba es 23% inferior al precio en CABA (\$ 640.427 por mes).

Nueva Córdoba es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. San Vicente es el más económico.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 7.53% bruto anual

La relación alquiler/precio se ubica en 7.53% anual. Actualmente se necesitan 13.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 20% menos que un año atrás.

San Vicente y Villa Alberdi 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

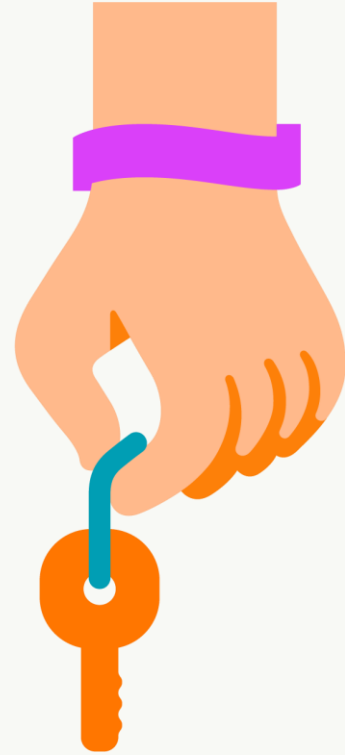
Cálculo y publicación mensual.

🔍 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.

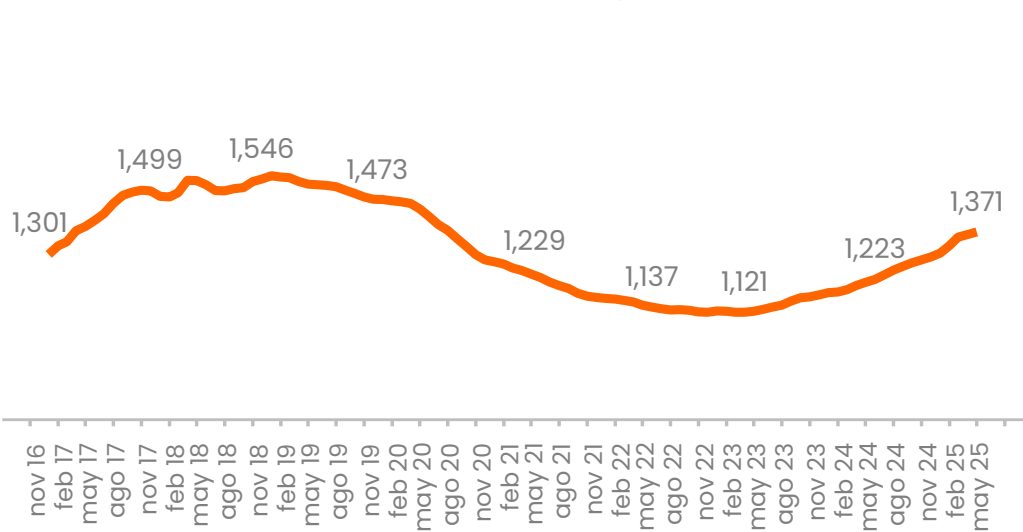


El departamento medio de un dormitorio y 50 m² tiene un valor de 73 mil dólares.
Un departamento de 2 dormitorios y 70 m² alcanza los 99 mil dólares.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	15.2%	8.5%	37.0%
CORDOBA INDEX	0.6%	6.0%	12.9%
CAC EN USD	15.2%	2.9%	23.5%

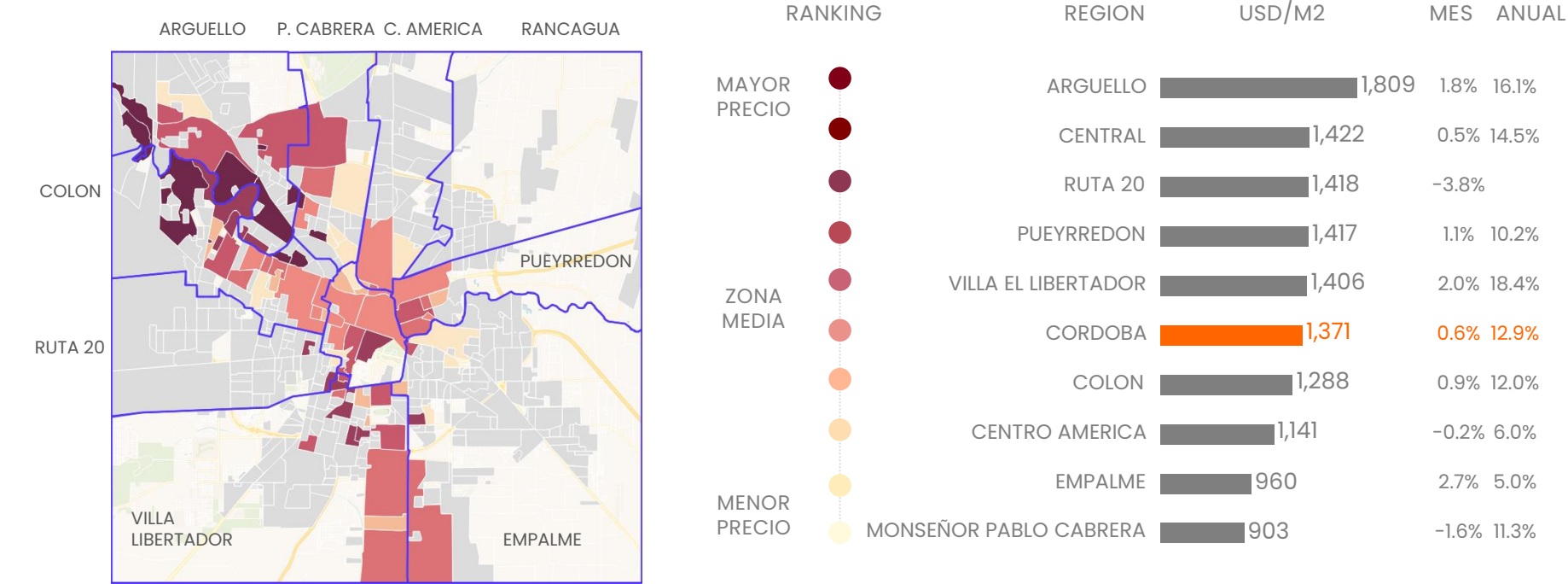
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en USD 1.371 por m2, sube 3.1% en los últimos 3 meses. En 2025 acumula un incremento de 6.0%. Desde el cambio de tendencia en mayo 2023, el precio acumula +22.3%. El precio medio en Córdoba es 43% inferior al de CABA (USD 2.416 por m2).

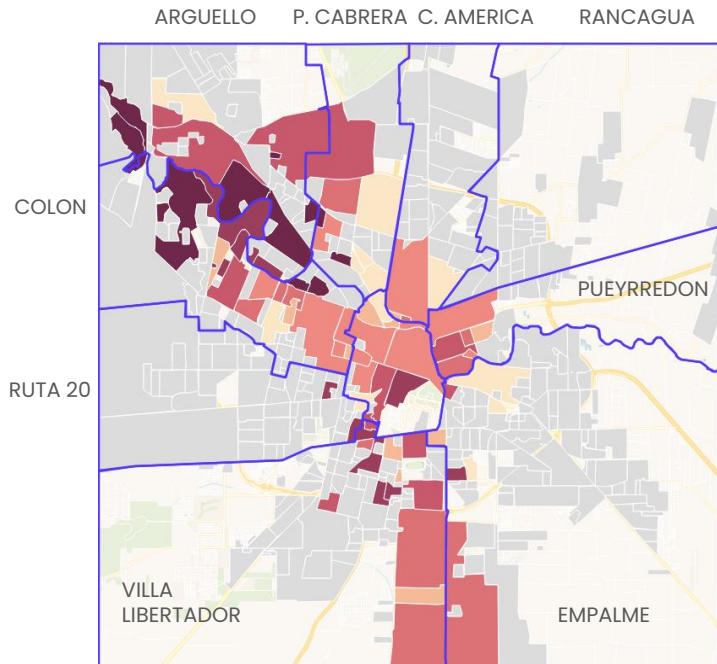


Precio según zonas de la ciudad



Arguello es la región más cara de la ciudad, USD 1.809 por m2. Monseñor Pablo Cabrera es la de menor precio, USD 903 por m2.

Heat map de precios



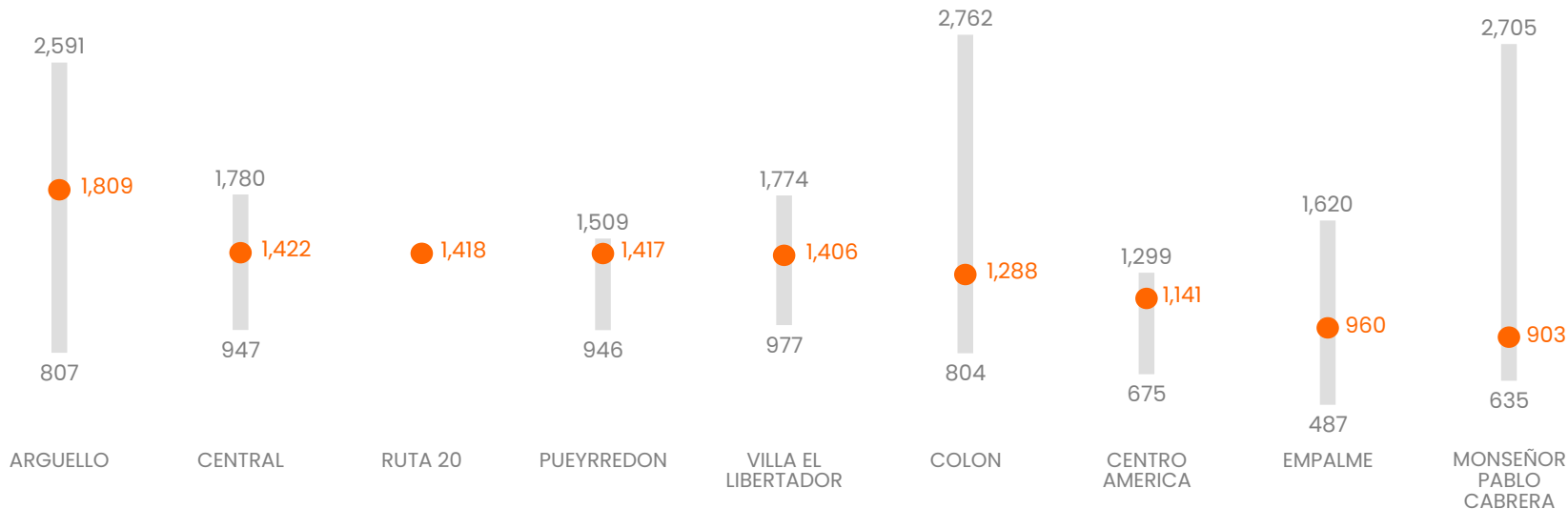
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	LOS SUEÑOS	2,762
	PARQUE CHACABUCO	2,705
	CERRO CHICO	2,591
ZONA MEDIA	COUNTRY JOCKEY CLUB	1,676
	LOS OLMOS SUD	1,483
	VILLA EUCARISTICA	1,316
	GENERAL PUEYRREDON	1,211
	BAJO GENERAL PAZ	1,048
MENOR PRECIO	SAN VICENTE	659
	MARQUES DE SOBREMONTÉ	635
	RIVADAVIA	487

Los Sueños es el barrio más caro de la ciudad. Rivadavia es el más económico.



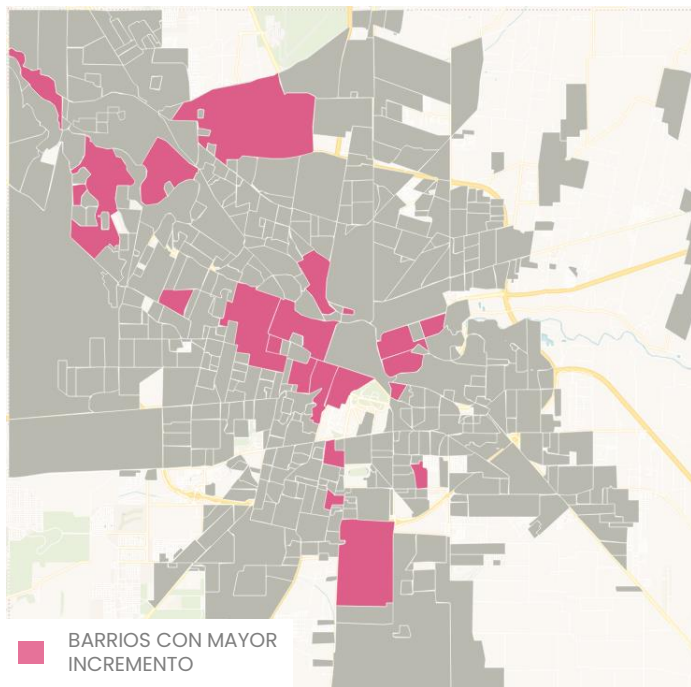
Precios según zonas de la ciudad

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.
Monseñor Pablo Cabrera es la región con menor precio medio y la que registra el mayor rango de precio.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	CAMINO A SAN CARLOS	28.2%
	VALLE ESCONDIDO	27.4%
	OBRERO	26.5%
ZONA MEDIA	ALTO VERDE	17.6%
	PASO DE LOS ANDES	12.8%
	SAN MARTIN	10.9%
	CENTRO	8.9%
	VILLA GENERAL URQUIZA	3.9%
MAYOR DESCENSO	LOMAS DE SAN MARTIN	-13.6%
	CERRO CHICO	-15.2%
	MARQUES DE SOBREMONTA	-18.0%

El 82% de los barrios registra incremento de precio interanual. Camino a San Carlos es el barrio con mayor incremento. Marques de Sobremonte es el que más retrocede.

Precios de alquiler

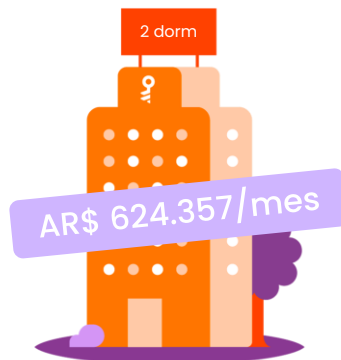
Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



Unidad media. Precio y superficie.



Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 9.374 \$/m²/mes



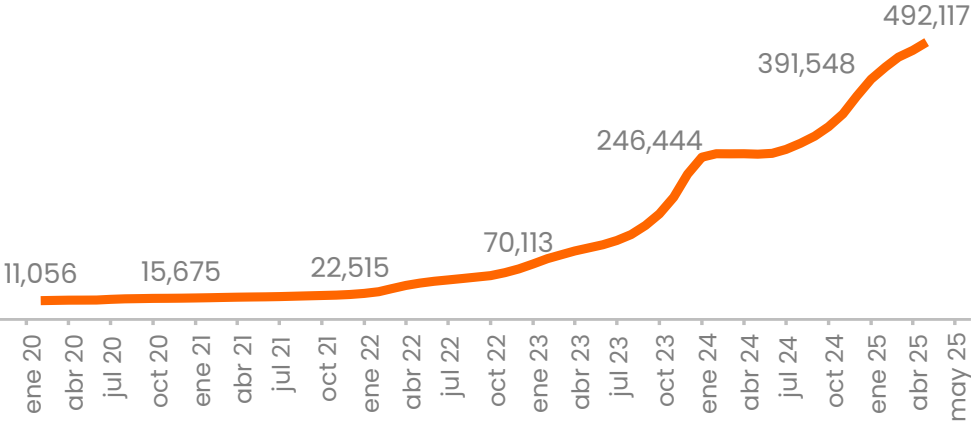
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 8.495 \$/m²/mes

El departamento medio de un dormitorio y 50 m² se alquila por 492.117 pesos por mes.
El departamento medio de 2 dormitorios y 70 m² se alquila por 624.357 pesos por mes.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



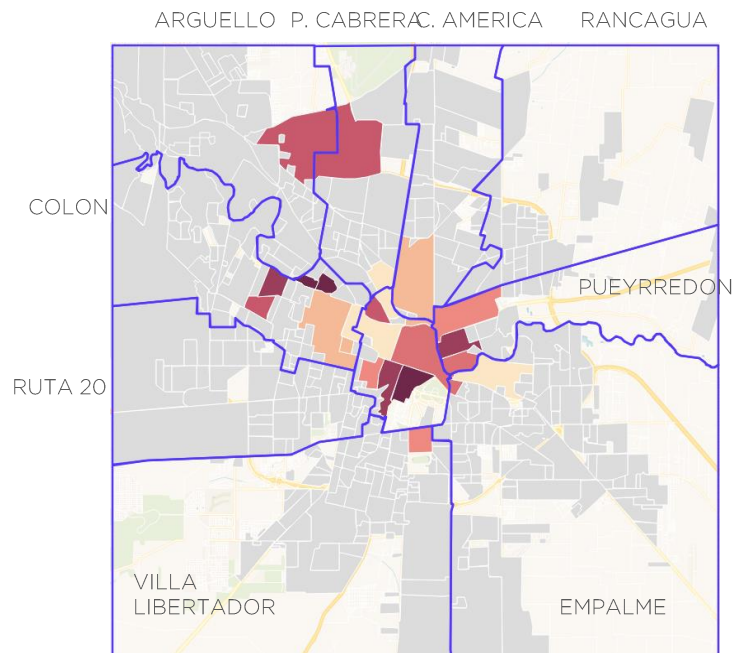
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	2.8%	14.7%	45.3%
CORDOBA INDEX	3.2%	25.7%	73.5%

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 \$ 492.117 por mes, sube 10.4% en los últimos 3 meses. En los últimos 12 meses acumula un incremento de 73.5%, muy por arriba de la inflación (45.3%), derivando en un incremento real de 28.2%. El precio de alquiler en la ciudad de Córdoba es 23% inferior al precio en CABA (\$ 640.427 por mes).

Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	●	NUEVA CORDOBA	578,953
	●	VILLA ALBERDI	574,014
	●	ESCOBAR	552,693
	●	JARDIN	534,570
	●	GENERAL PAZ	528,149
ZONA MEDIA	●	GUEMES	497,237
	●	LAS ROSAS	496,804
	●	TEODORO FELS	488,033
	●	OBRERO	486,510
	●	CENTRO	477,592
	●	PATRIA	471,531
	●	JUNIORS	471,051
	●	GENERAL RUEYRREDON	467,468
	●	VILLA GENERAL	460,879
	●	URQUIZA	455,451
MENOR PRECIO	●	PROVIDENCIA	452,978
	●	CRISOL NORTE	442,247
	●	ALBERDI	440,324
	●	OBSERVATORIO	436,485
	●	ALTO ALBERDI	428,633
	●	ALTA CORDOBA	378,178
	●	SAN MARTIN	350,145
	●	SAN VICENTE	

Nueva Córdoba es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. San Vicente es el más económico.

Rentabilidad inmobiliaria

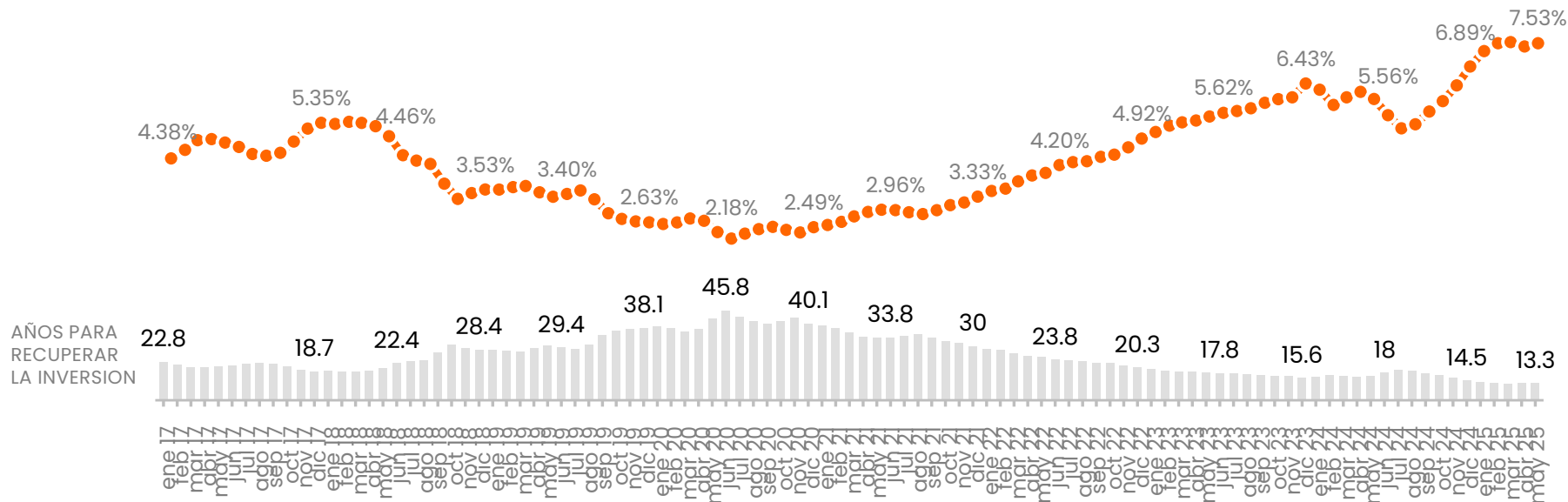
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler.

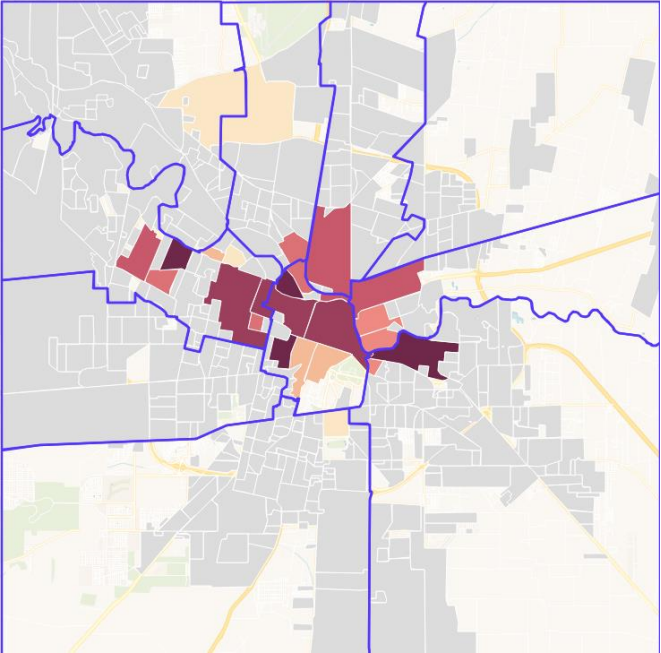
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio se ubica en 7.53% anual.
Actualmente se necesitan 13.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 20% menos que un año atrás.



Rentabilidad según barrio



	RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	●	SAN VICENTE	10.7%
	●	VILLA ALBERDI	9.2%
	●	PROVIDENCIA	8.9%
	●	SAN MARTIN	8.6%
	●	CENTRO	8.3%
ZONA MEDIA	●	ALTO ALBERDI	8.1%
	●	ALBERDI	8.1%
	●	OBSERVATORIO	8.1%
	●	GENERAL PUEYRREDON	7.7%
	●	VILLA GENERAL	7.7%
	●	URQUIZA	7.7%
	●	ALTA CORDOBA	7.4%
	●	OBrero	7.4%
	●	TEODORO FELs	7.4%
	●	PATRIA	7.3%
MENOR RETORNO	●	QUEBRADA DE LAS ROSAS	7.1%
	●	GENERAL PAZ	7.0%
	●	GUEMES	6.9%
	●	JUNIORS	6.8%
	●	JARDIN	6.7%
	●	CRISOL NORTE	6.6%
	●	NUEVA CORDOBA	6.5%
	●	ESCOBAR	5.2%
	●	LAS ROSAS	5.0%

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

Informe de mercado

Córdoba



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

