



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO DE CIUDAD DE CORDOBA**  
SEPTIEMBRE 2020

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### Precios bajan 8.4% en 2020

El precio medio de los deptos. de la ciudad es de USD 1.350 por m<sup>2</sup>, disminuye 1.9% en el mes, la mayor baja mensual desde el inicio de la serie. Los precios registran 20 meses de descenso, acumulando -8.4% en 2020 y -12.7% desde máximo de 2019.

90% de los barrios registran descenso de precio en 2020.

### ALQUILER

#### Nueva Ley: +23.2% en tres meses

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 3.0% en el mes y se ubica en \$ 14.864 por mes. El incremento mensual desciende a una velocidad en torno a la inflación luego de 3 meses de fuerte incremento. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 23.2%. En 2020 acumula +44.7%, duplicando la inflación.

Nueva Córdoba es el barrio más caro para alquilar, \$ 16.746 por mes.

### RENTABILIDAD

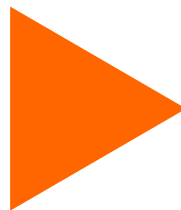
#### 2.50% anual

La relación alquiler anual / precio sube por tercer mes, ubicándose en 2.50% anual. La suba es consecuencia del incremento extraordinario del alquiler. Se necesitan 40.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +15% que un año atrás.

Providencia 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 1.336 USD/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.364 USD/M2

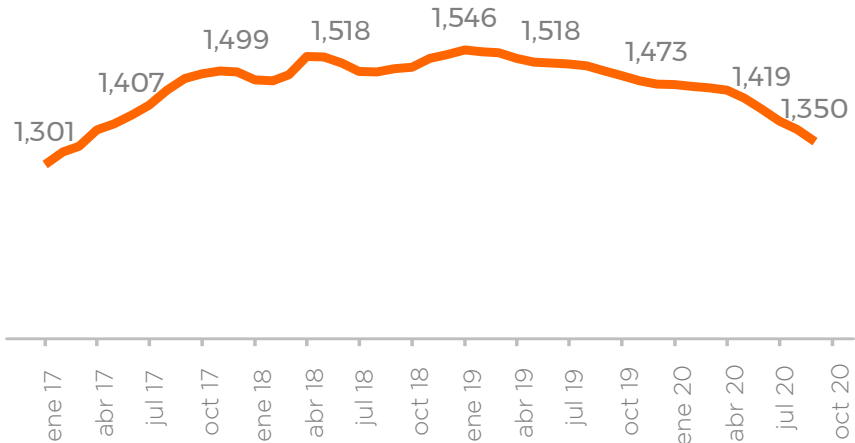
Un departamento medio de la ciudad de 2 ambientes y 50 m2 tiene un precio medio de USD 70 mil.

El departamento típico de tres ambientes y 70 m2, tiene un precio de USD 100 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION EN USD	0.4%	-23.7%	-24.3%
CORDOBA INDEX	-1.9%	-8.4%	-10.1%
CAC EN USD	-0.4%	-21.3%	-29.0%

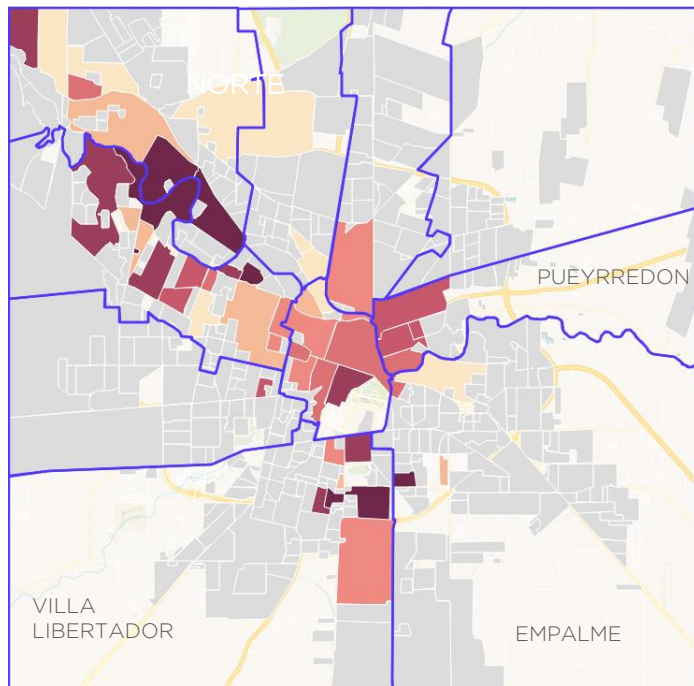
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción

El precio medio de los deptos. de la ciudad es de USD 1.350 por m2, disminuye 1.9% en el mes, la mayor baja mensual desde el inicio de la serie. Los precios registran 20 meses de descenso, acumulando -8.4% en 2020 y -12.7% desde máximo de 2019.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA

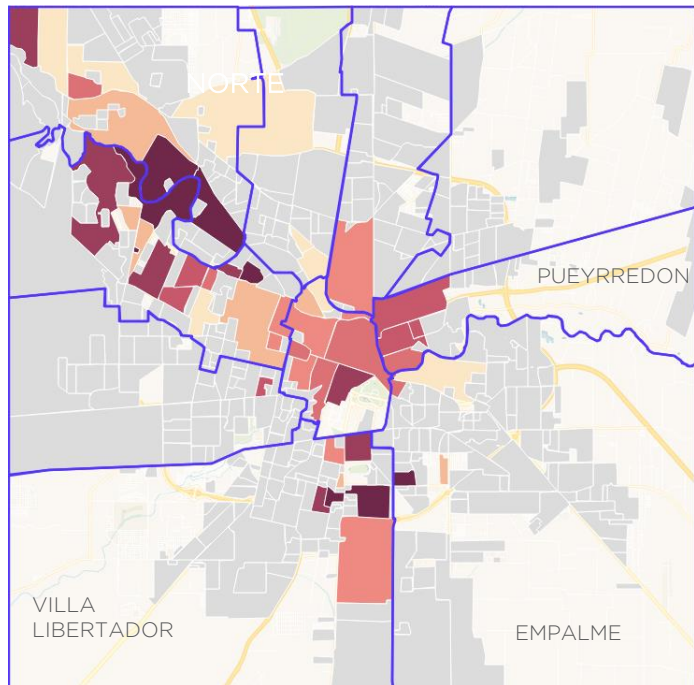


REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
PUEYRREDON	1,417	-1.2%	-8.6%
CENTRAL	1,407	-1.9%	-10.3%
VILLA EL LIBERTADOR	1,394	-2.4%	-16.0%
CORDOBA	1,350	-1.9%	-10.1%
ARGUELLO	1,303	-3.1%	-19.8%
RUTA 20	1,250	-1.5%	-20.5%
COLON	1,235	-4.6%	-10.4%
CENTRO AMERICA	1,183	-1.9%	-9.7%
EMPALME	990	-2.4%	-12.4%
MONSEÑOR PABLO CABRERA	959	-1.6%	-5.5%

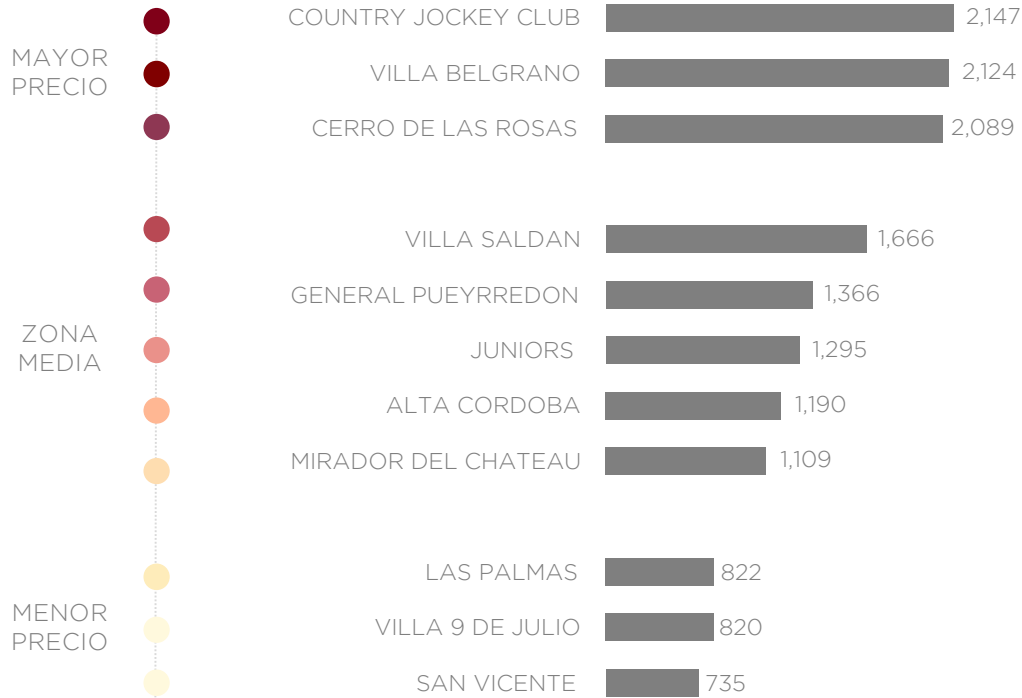
# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING



Country Jockey Club es el barrio mas caro de la ciudad con un precio medio de USD 2.147 por m2. San Vicente es el mas económico.

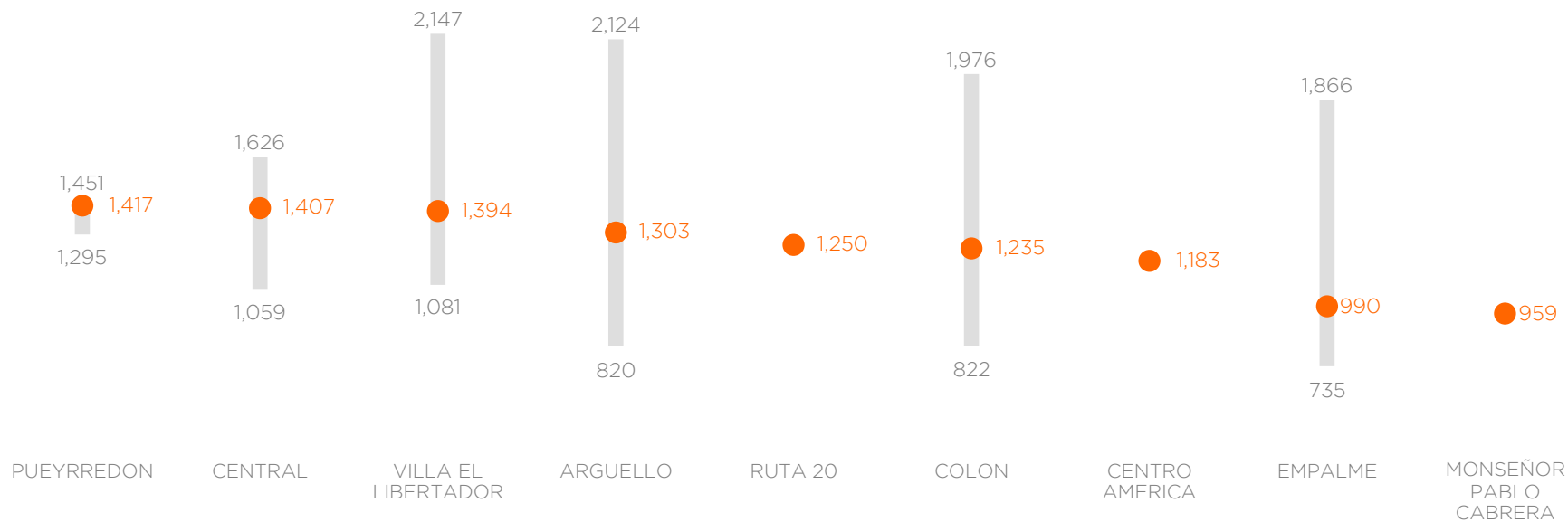


# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



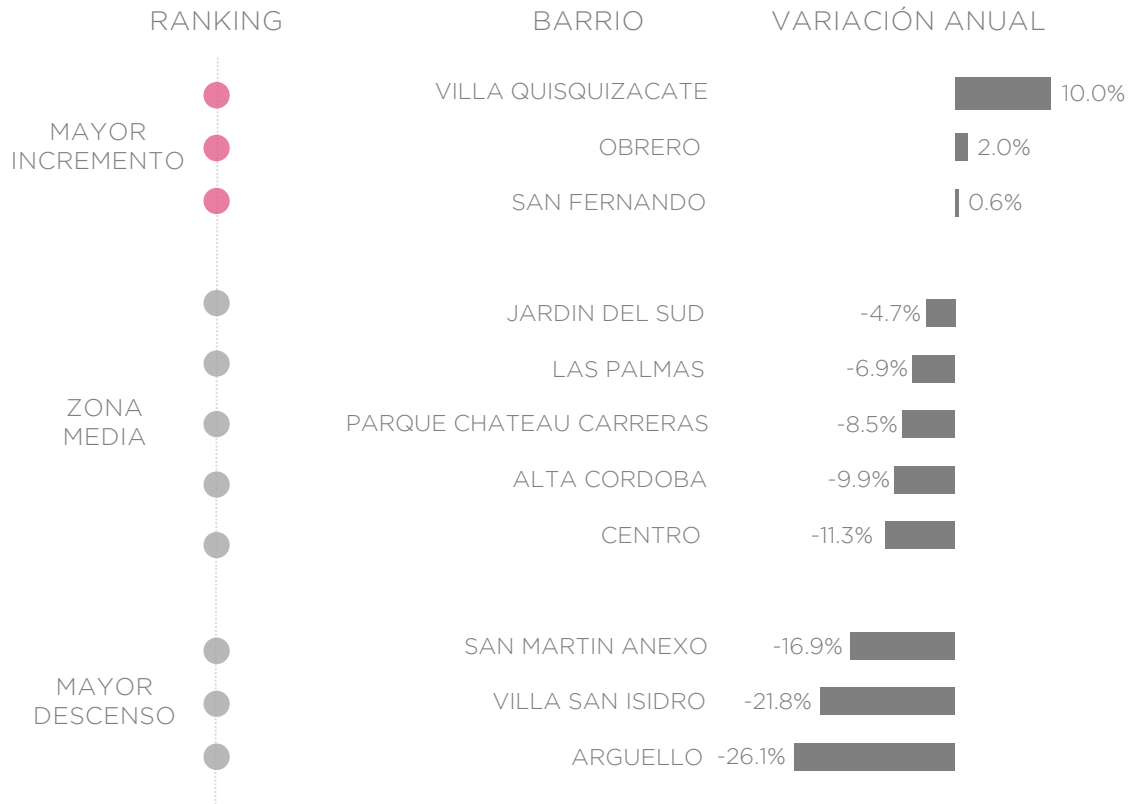
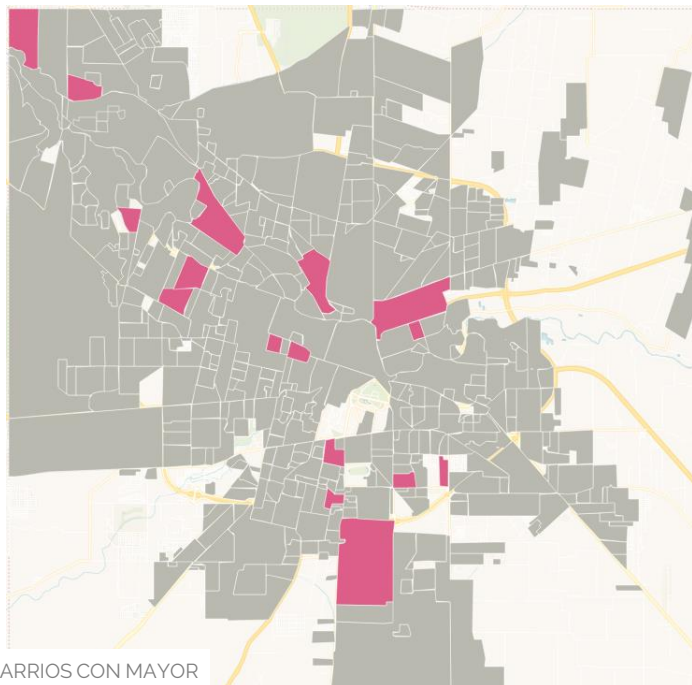
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



Arguello es la región que registra mayor rango de precio. Le siguen Colon y Empalme.

# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



90% de los barrios registran descenso de precio en 2020



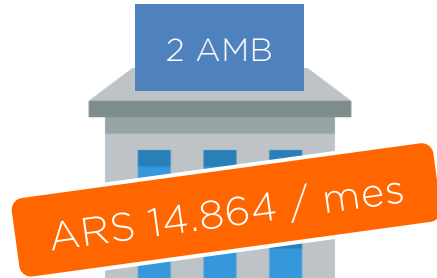
02

# PRECIOS DE ALQUILER

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

# ALQUILER

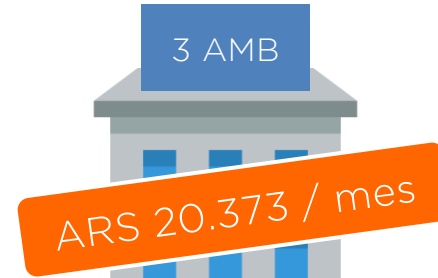
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE CUBIERTA 50 M2

BALCÓN 5 M2

PRECIO 283 ARS/M2



SUPERFICIE CUBIERTA 70 M2

BALCÓN 7 M2

PRECIO 277 ARS/M2

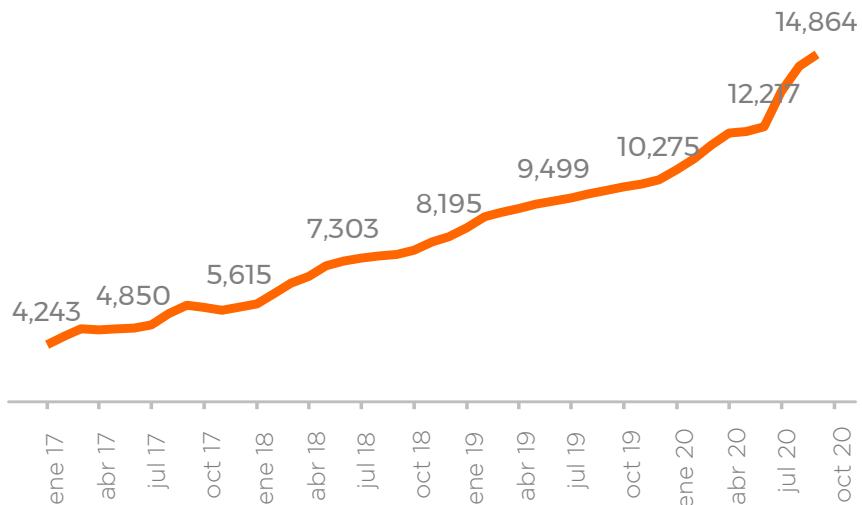
Alquiler medio de departamento de dos ambientes se ubica en ARS 14.864, o ARS 283 por m2.

Alquiler de departamento de tres ambientes ARS 20.373.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	3.0%	22.3%	36.7%
CORDOBA INDEX	3.0%	44.7%	50.3%

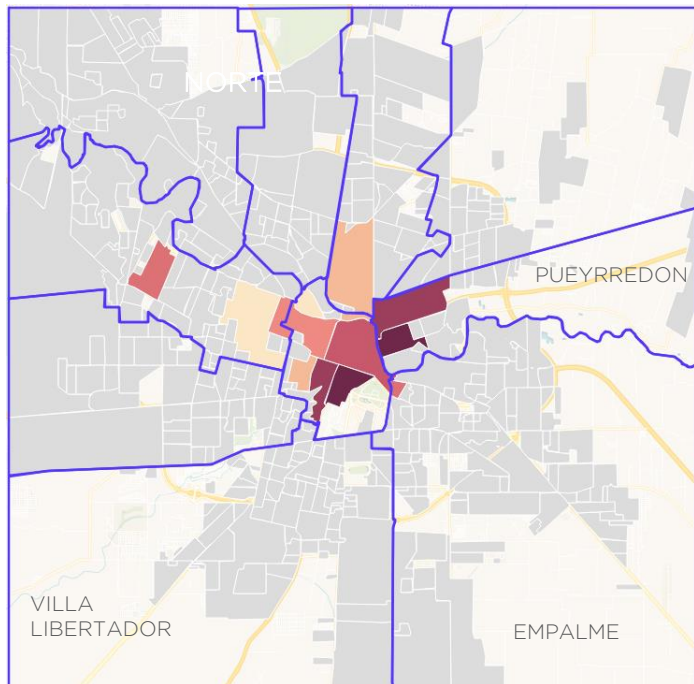
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Precio medio de alquiler de un depto. 2 ambientes sube 3.0% en el mes y se ubica en \$ 14.864 por mes. El incremento mensual desciende a una velocidad en torno a la inflación luego de 3 meses de fuerte incremento. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 23.2%. En 2020 acumula +44.7%, duplicando la inflación.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS

ARGUELLO P. CABRERA C. AMERICA RANCAGUA



RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

BARRIO

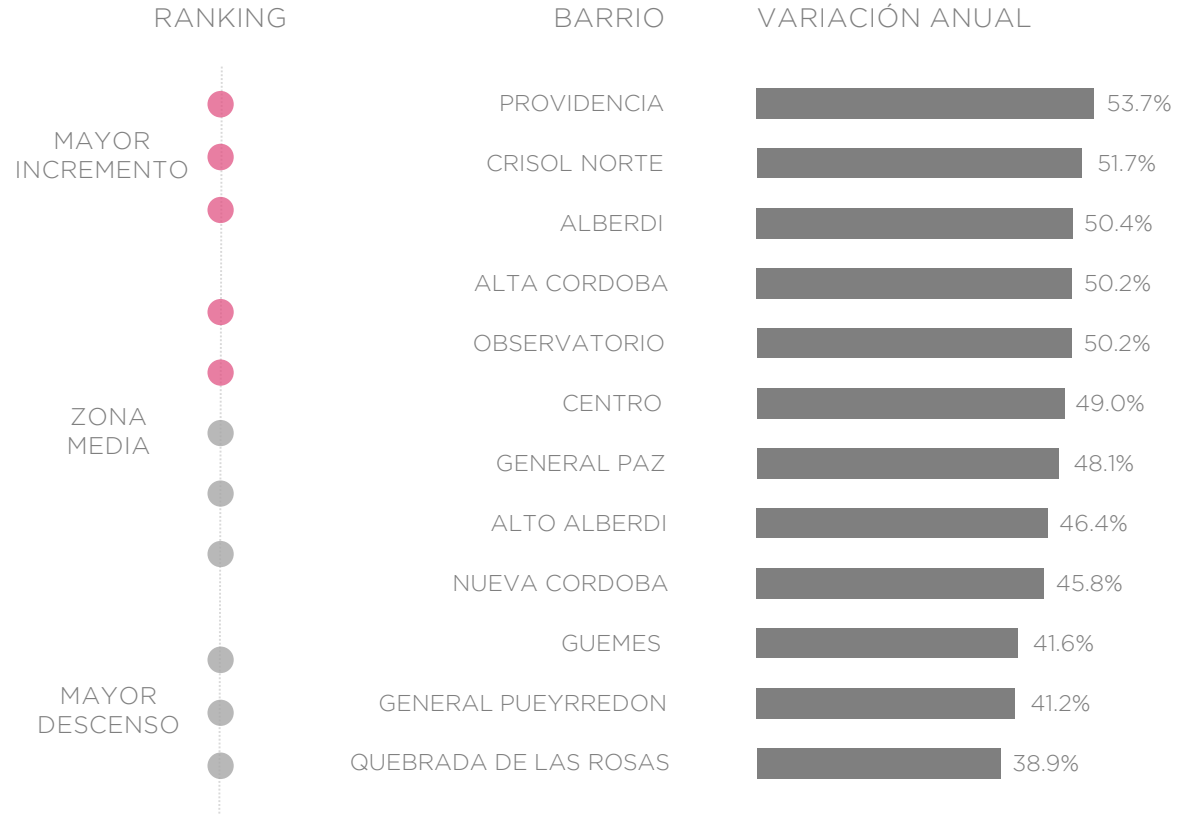
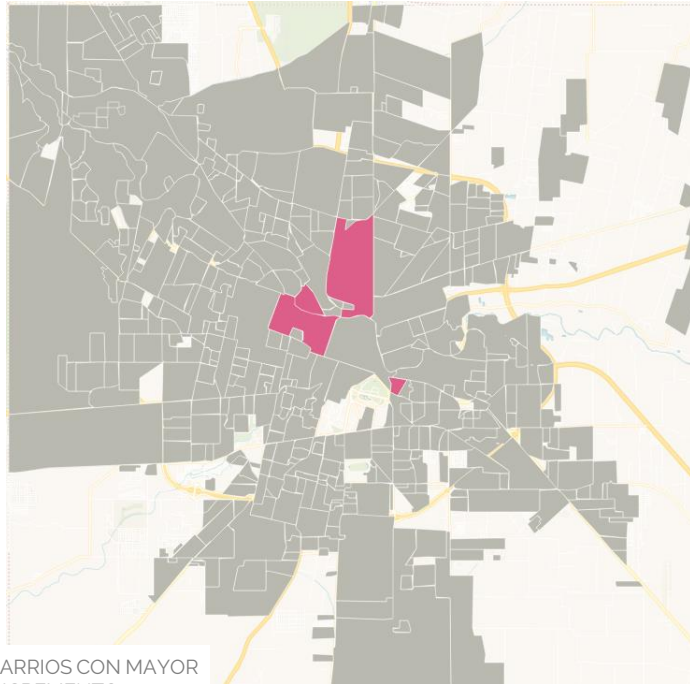
\$/MES

●	NUEVA CORDOBA	16,746
●	GENERAL PAZ	15,302
●	GENERAL PUEYRREDON	14,957
●	GUEMES	14,767
●	CENTRO	14,533
●	QUEBRADA DE LAS ROSAS	14,037
●	CRISOL NORTE	13,827
●	ALBERDI	13,429
●	ALTA CORDOBA	13,167
●	OBSERVATORIO	13,165
●	PROVIDENCIA	12,692
●	ALTO ALBERDI	12,437

Nueva Córdoba es el barrio más caro para alquilar, \$ 16.746 por mes.

# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



Providencia registra el mayor incremento interanual de precio.

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

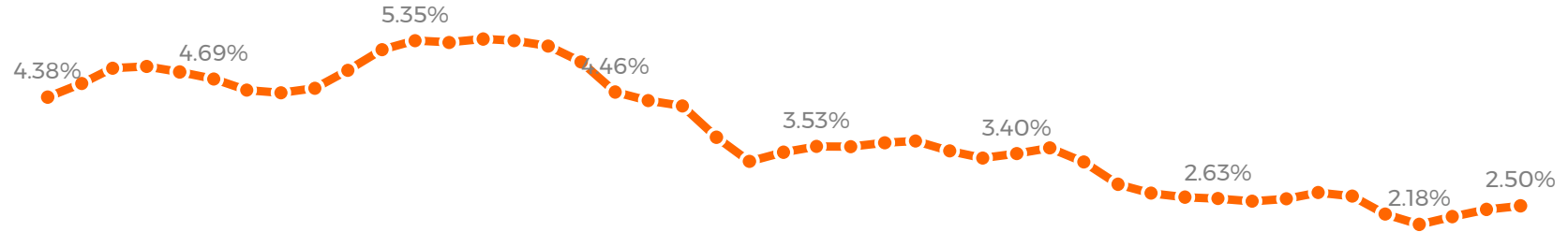
Relación alquiler anual vs precio de venta:  
rentabilidad bruta últimos 12 meses



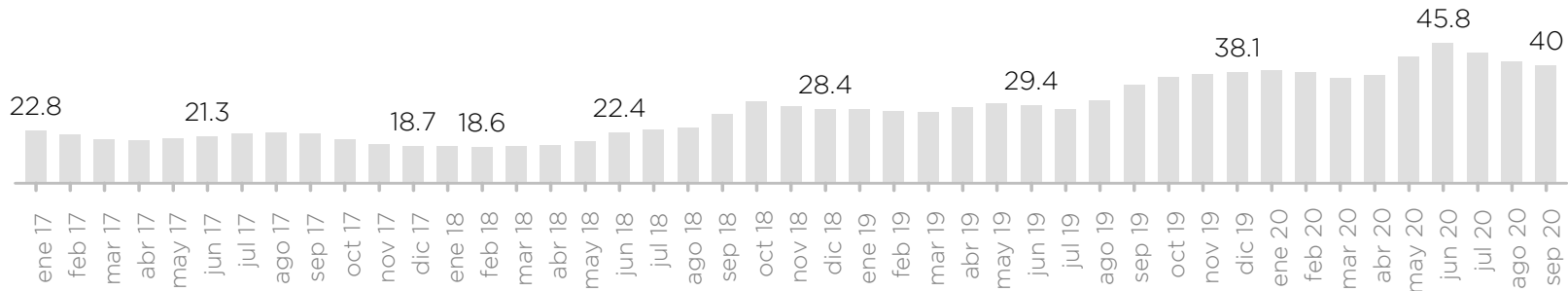
# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



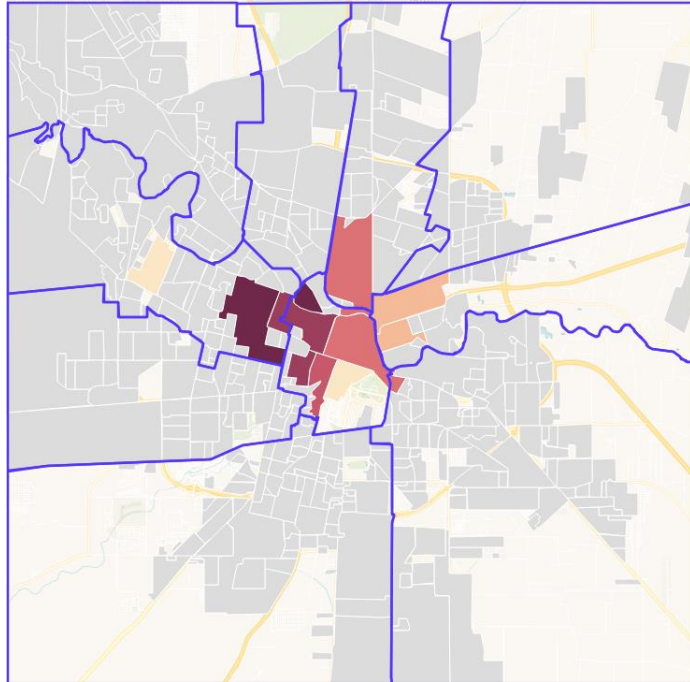
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN



La relación alquiler anual / precio sube por tercer mes, ubicándose en 2.50% anual. La suba es consecuencia del incremento extraordinario del alquiler. Se necesitan 40.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, +15% que un año atrás.

# RENTABILIDAD

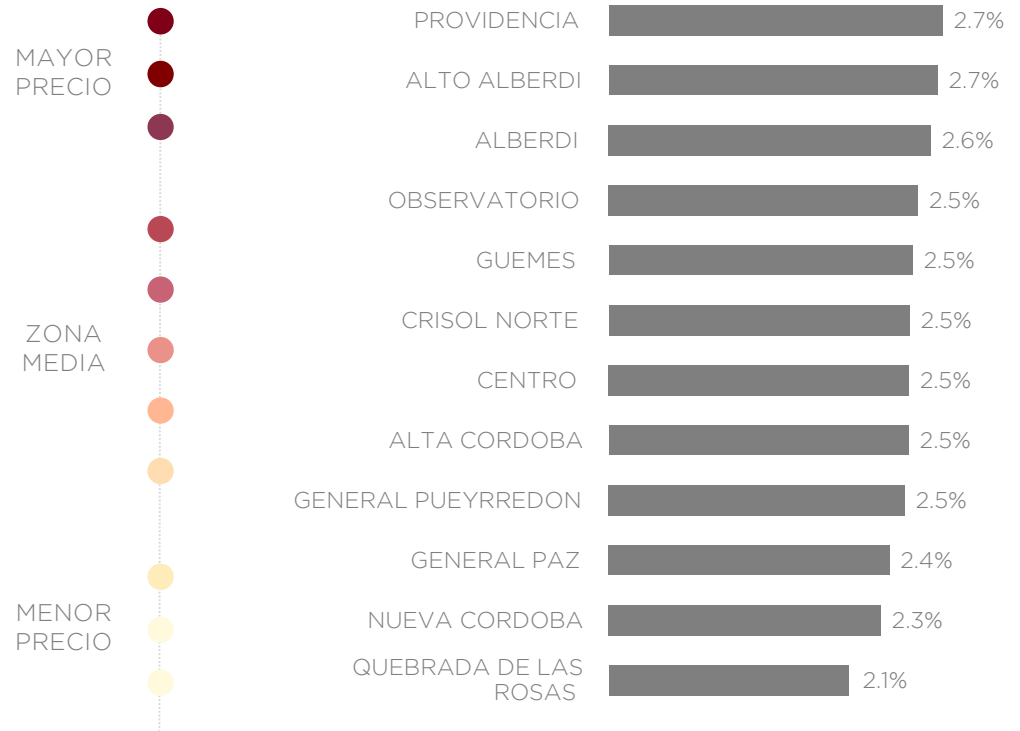
## RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING

BARRIO

RETORNO BRUTO



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



ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

## **INFORME DE MERCADO**