

INFORME DE COCHERAS – MICROCENTRO Y MACROCENTRO DE LA CIUDAD.

INTRODUCCIÓN.

Primer relevamiento de cocheras en Córdoba capital, donde se analiza la cantidad de estacionamientos que hay en el microcentro y macrocentro de la ciudad, su nivel de ocupación y los precios de alquiler por tiempo fraccionado. Con el objetivo de aportar mayor información y claridad al actual incremento del parque automotor y la consecuente necesidad de mayores espacios para estacionar. Lo cual origina una “oportunidad de inversión” para particulares, empresas y grandes desarrolladores.

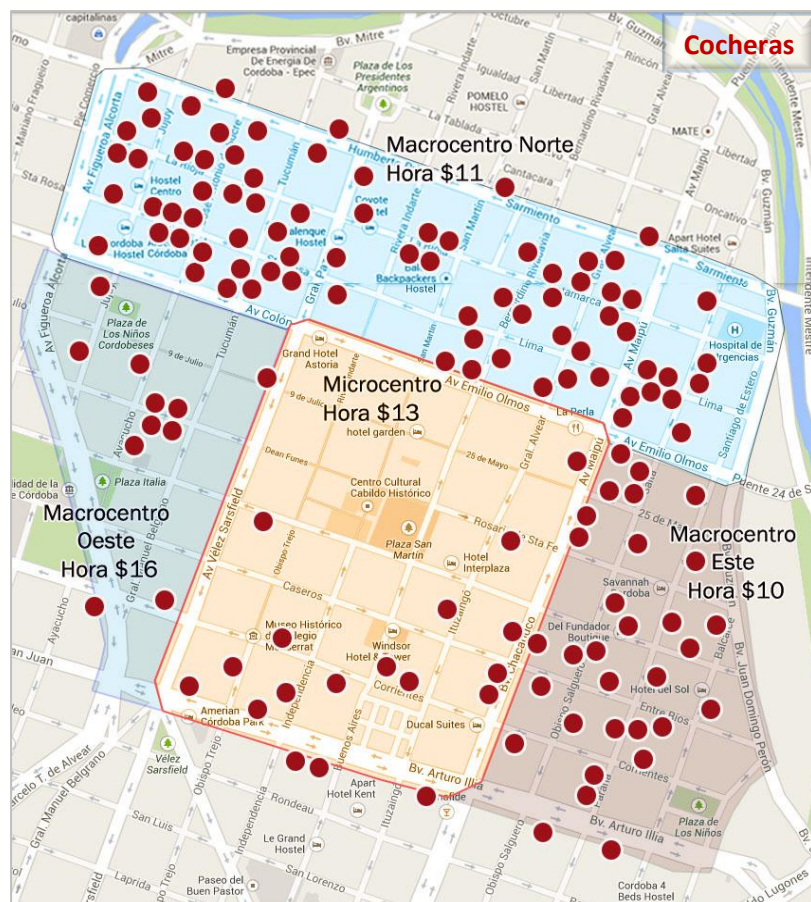
ZONA	PRECIO HORA 1	PRECIO 12 HS 1	PRECIO 24 HS 1	PRECIO MES 1	NIVEL DE OCUPACIÓN 3	CANTIDAD DE COCHERAS	TERRENOS
MICROCENTRO	\$ 13	\$ 75	\$ 109	\$ 550	87%	26	3
MACROCENTRO NORTE	\$ 11	\$ 56	\$ 93	\$ 576	82%	76	12
MACROCENTRO ESTE	\$ 10	\$ 45	\$ 71	\$ 528	79%	26	10
MACROCENTRO OESTE	\$ 16	\$ 84	\$ 105	\$ 820	83%	11	2
MACROCENTRO TOTAL ⁽²⁾	\$ 11	\$ 57	\$ 85	\$ 573	81%	113	24
MICRO Y MACROCENTRO ⁽²⁾	\$ 12	\$ 60	\$ 94	\$ 596	83%	139	27

CRITERIO ANALÍTICO.

División del área de estudio en 4 zonas (ver mapa). Relevamiento del total de Playas de Estacionamiento y muestreo estadístico, en un 50% de las mismas, de precios y nivel de ocupación⁽⁴⁾, Registro de la totalidad de propiedades inactivas⁽⁵⁾, susceptibles de ser aplicadas a la explotación del negocio del estacionamiento, a fin de tener una aproximación de la oferta futura potencial de cocheras.

PRINCIPALES RESULTADOS.

Mayor nivel de ocupación en el Microcentro que en el Macrocentro. Precios más elevados en el primero y Macrocentro Oeste, relacionado a la baja oferta, entre otros factores. En promedio, en el Micro y Macrocentro, la hora de playa cuesta \$12, las 12 hs \$60, las 24 \$94 y el mes \$596. Por otra parte, existe un 83% de ocupación y el stock es de 139 playas.



(1) Promedios simples.
viernes.

(2) Promedios ponderados.
(5) Casas y galpones desocupados, más terrenos (en venta o sin datos).

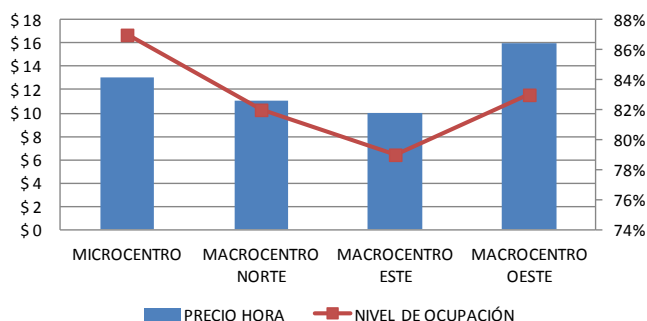
(3) Promedio simple del promedio de ocupación del día. (4) De lunes a

INFORME DE COCHERAS – MICROCENTRO Y MACROCENTRO DE LA CIUDAD.

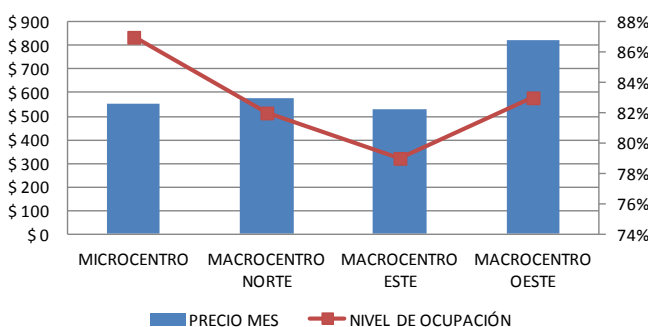
VALORES DE MERCADO.

Los precios por hora reflejan una clara relación con el nivel de ocupación, mientras menos disponibilidad, mayor el precio de alquiler. Aunque esta relación no se da de forma lineal puesto que el más alto nivel de ocupación se da en el Microcentro y no en el Macrocentro Oeste. Los resultados observados indican que la mayor competencia en el primero (26 cocheras contra 11) determina un precio promedio de \$13 por hora, menor a los \$16 cobrados en el segundo. Por su parte, los valores de alquiler mensual presentan un patrón muy similar al de “valor hora”, con la excepción de que el Microcentro lejos de ser la segunda zona más cotizada, se ubica en tercer lugar, \$26 por debajo del Macrocentro Norte.

Precio hora y nivel de ocupación



Precio mes y nivel de ocupación



Análisis histórico: Microcentro de la ciudad de Cba.

Fracción	Año 2011 (1)	Año 2013	Incremento (2)
Mes	\$ 470	\$ 647	30% aprox.

(1) Datos de archivo de *La Voz del Interior*.

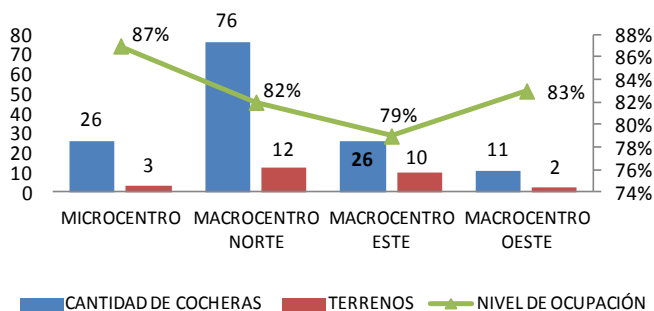
(2) Valor aprox. por posible diferencia en criterio de medición.

Fracción y zona	Córdoba	Buenos Aires
Hora en Microcentro	\$ 13	\$ 24
12 hs. en Microcentro	\$ 75	\$ 100

OFERTA y DEMANDA.

El inventario de playas de estacionamiento asciende a 139, solamente 26 de ellas ubicadas en el Microcentro, con tan solo 3 propiedades en oferta, con posibilidad de engrosar el número en el corto plazo. Considerando que el nivel de ocupación es del 87%, la “saturación” es evidente. Las zonas que muestran los menores niveles de ocupación, Macrocentro Norte y Macrocentro Este, son las que poseen la mayor oferta actual y futura potencial⁽⁴⁾.

Oferta y oferta futura potencial



OFERTA FUTURA POTENCIAL. Las propiedades sin uso en las zonas relevadas, con características compatibles para desarrollar estacionamientos, ascienden a 27 unidades.

La **DEMANDA** de estacionamientos, en días hábiles, se incrementa durante las mañanas y disminuye después del mediodía.

(4) Es oferta futura potencial porque si bien son terrenos sin edificaciones, galpones o casas en mal estado, siempre pueden ser utilizados para otro tipo de inversión inmobiliaria. Además, no todos se encuentran públicamente en venta.