

# Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Querétaro

 Enero 2025

 **inmuebles24**





# Tendencias destacadas

## Venta

**El precio sube 0.2% en enero y acumula +3.0% en 12 meses**

El precio medio en la ciudad se ubica en 28.559 MXN/m<sup>2</sup> en enero, sube 0.2% en el mes. En los últimos 12 meses acumula un incremento de 3.0%, registrando el menor incremento interanual desde noviembre 2022. En términos reales, el precio cae 0.7% en 12 meses. Los apartamentos grandes son los que más suben de precio.

Carretas se mantiene como la colonia con mayor precio medio. 10 de Abril tiene el precio más económico.

## Renta

**El precio medio sube 0.1% en enero y acumula +1.0% en 12 meses**

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras se ubica en MXN 11.166 por mes, sube 0.1% en enero. En los últimos 12 meses acumula un incremento de 1.0%, por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 2.7%. Los apartamentos grandes son los que registran mayor aumento de precio interanual.

Centro Sur (Josefa Vergara) es la colonia con mayor precio medio: MXN 15.495 por mes. El Marqués es la más económica, MXN 7.738.

## Rentabilidad

**La rentabilidad se ubica en 6.81% bruto anual**

La relación renta anual / precio se recupera y se ubica en 6.81%. Se necesitan 14.6 años de renta para repagar la inversión de compra, 3.2% más que un año atrás.

Fracc. Villas del Mesón (Santa Rosa Jáuregui) es la colonia más conveniente 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 Inmuebles24.

### **Periodicidad**

Cálculo y publicación mensual.

### **Metodología**

Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. Documento metodológico disponible en Inmuebles24.

# Precios de venta

Tendencias de precios en el mercado



## Unidad media. Precio y superficie.

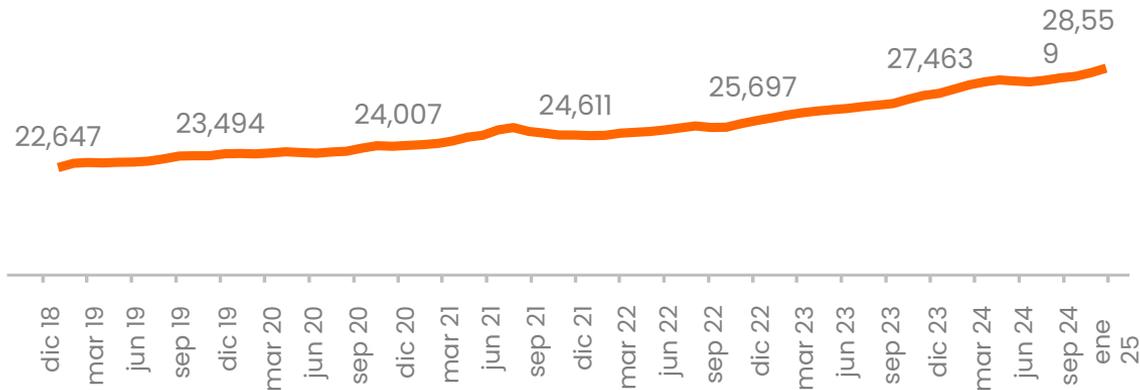


Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65m2 tiene un precio medio de MXN 1.91 millones.  
El apartamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 2.76 millones.



# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACIÓN	0.4%	0.4%	3.7%
QUERÉTARO INDEX	0.2%	0.2%	3.0%
TASA DE CAMBIO	1.7%	1.7%	20.9%

Fuente: INEGI.

Nota: Inflación del último mes es una estimación en base a los últimos dos datos de inflación mensual disponible

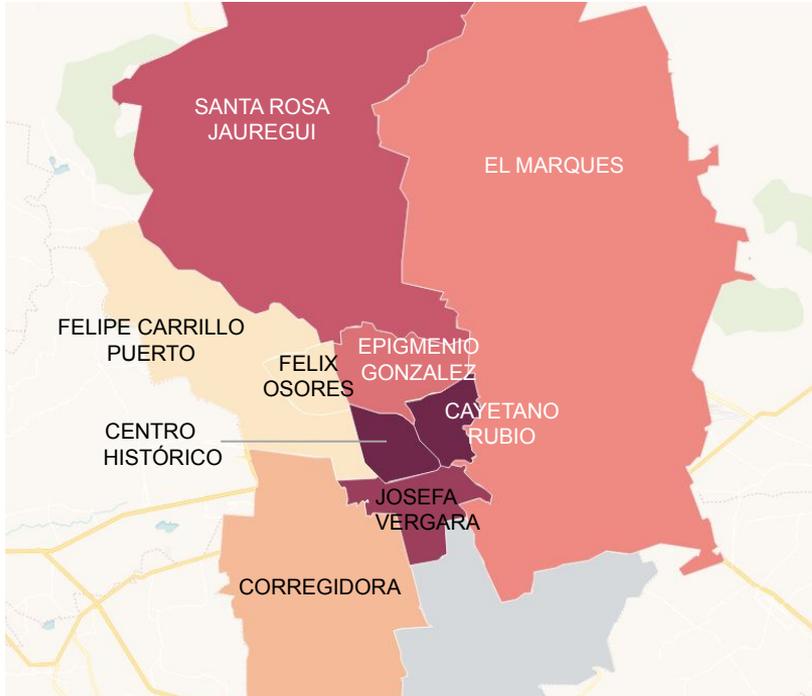
El precio medio en la ciudad se ubica en 28.559 MXN/m2 en enero, sube 0.2% en el mes. En los últimos 12 meses acumula un incremento de 3.0%, registrando el menor incremento interanual desde noviembre 2022. En términos reales, el precio cae 0.7% en 12 meses. Los apartamentos grandes son los que más suben de precio.

# Precio según alcaldías de la ciudad



ALCALDÍA	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CENTRO HISTÓRICO	35,951	0.1%	5.2%
CAYETANO RUBIO	33,879	0.5%	3.2%
JOSEFA VERGARA	32,853	2.0%	5.8%
SANTA ROSA JAUREGUI	30,454	-0.2%	3.3%
QUERETARO INDEX	28,559	0.2%	3.0%
EPIGMENIO GONZALEZ	26,547	-0.1%	4.0%
EL MARQUÉS	25,057	0.2%	-1.1%
CORREGIDORA	23,283	0.3%	6.7%
FELIPE CARRILLO PUERTO	19,663	0.2%	3.0%
FELIX OSORES	19,013	0.6%	-6.1%

# Colonias con mayor y menor precio



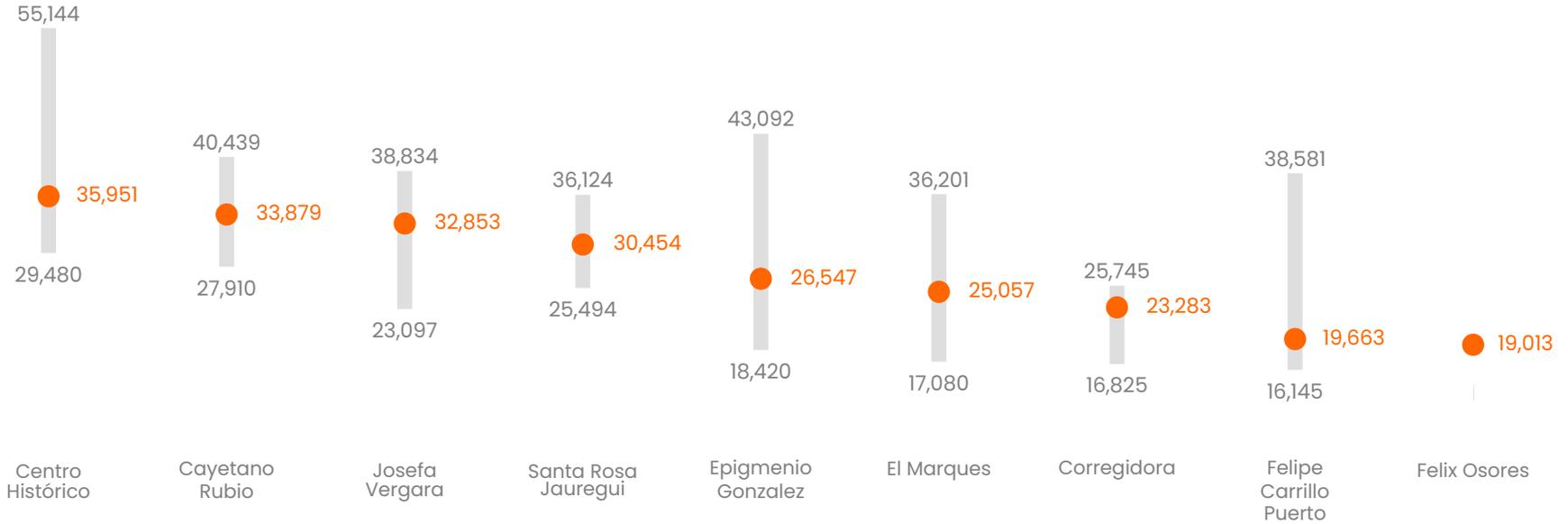
RANKING	COLONIA	MXN/M2
MAYOR PRECIO	CARRETAS	55,144
	FRACC MED 100	51,401
	LAS AMÉRICAS 3RA SECC	43,092
ZONA MEDIA	FRACC EL VERGEL	35,973
	LOMAS DE CARRETAS	32,997
	FRACC TOLIMÁN	30,701
	MILENIO 3RA SECC	27,910
	FRACC LOS OLIVOS	22,625
MENOR PRECIO	POPULAR EL PARAISO	16,825
	PEDREGAL DE SAN MIGUEL	16,145
	10 DE ABRIL	13,540

Carretas se mantiene como la colonia con mayor precio medio. 10 de Abril tiene el precio más económico.



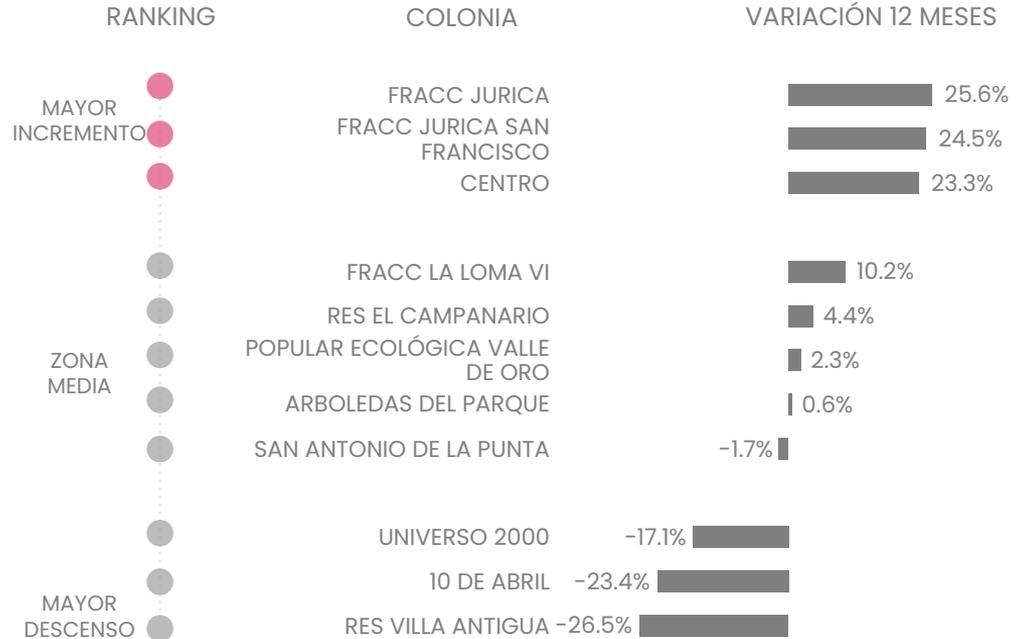
# Rango de precio según alcaldías de la ciudad.

PRECIOS MEDIOS DE LOS **ALCALDÍAS**. PRECIOS MEDIOS DE **COLONIAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO. PRECIOS EN MXN/M2





# Heat map variación de precios



El 65% de las colonias registra incremento de precio.  
Fracc. Jurica es la colonia con mayor incremento de precio interanual.

# Precios de renta

Precio de renta mensual de un departamento de 2 habitaciones y 65 m<sup>2</sup> de superficie cubierta



## Unidad media. Precio y superficie.

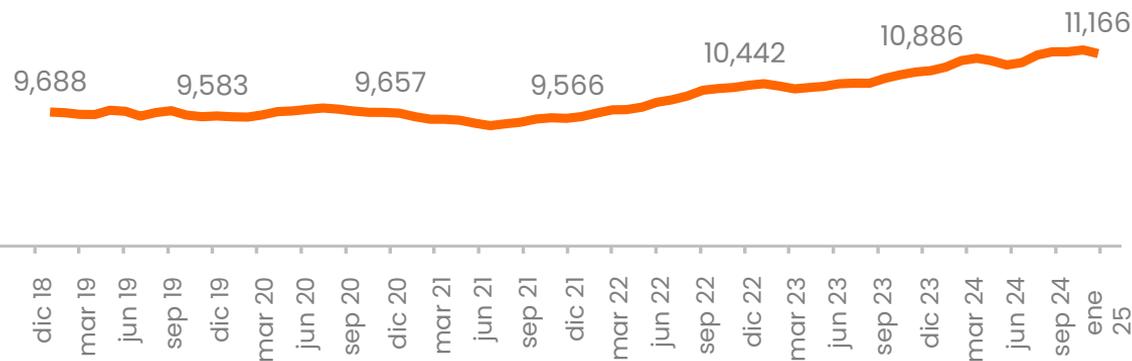


La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 11.166, o MXN 172 por m2.  
La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 15.679.



# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES (2 HAB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACIÓN	0.4%	0.4%	3.7%
QUERÉTARO INDEX	0.1%	0.1%	1.0%

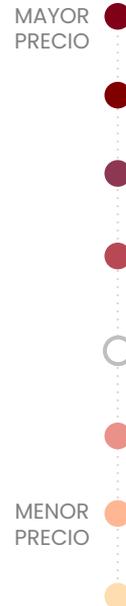
Fuente: INEGI.

Nota: Inflación del último mes es una estimación en base a los últimos dos datos de inflación mensual disponible

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras se ubica en MXN 11.166 por mes, sube 0.1% en enero. En los últimos 12 meses acumula un incremento de 1.0%, por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 2.7%. Los apartamentos grandes son los que registran mayor aumento de precio interanual.



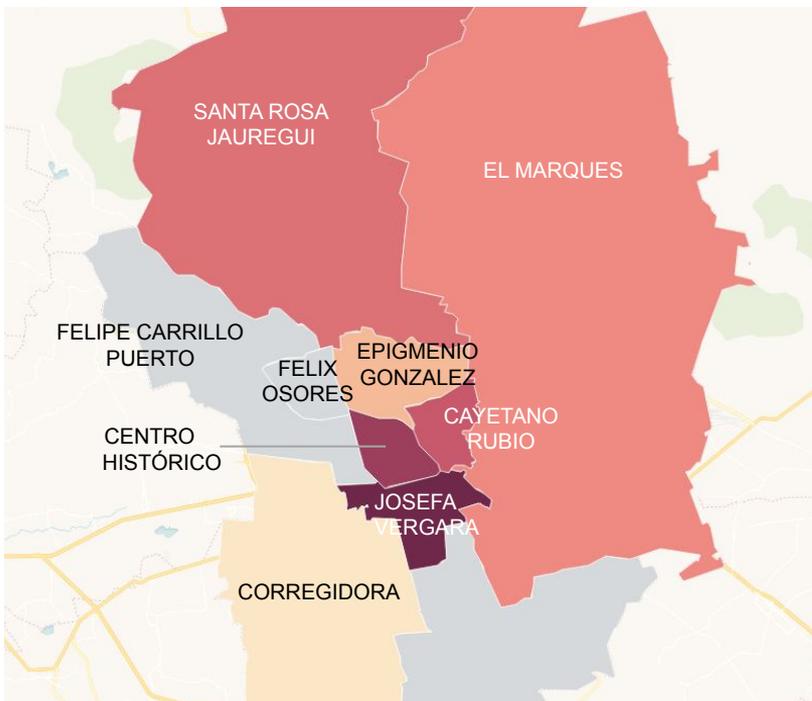
# Precio según alcaldías de la ciudad.



ALCALDÍA	MXN/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
JOSEFA VERGARA	13,946	-1.2%	2.2%
CAYETANO RUBIO	12,171	1.8%	2.3%
CENTRO HISTÓRICO	11,952	-0.6%	-2.5%
SANTA ROSA JAUREGUI	11,554	0.0%	4.9%
QUERÉTARO INDEX	11,166	0.1%	1.0%
EL MARQUES	9,341	-0.8%	-1.4%
EPIGMENIO GONZALEZ	9,237	1.3%	-5.1%
CORREGIDORA	7,961	0.0%	-3.4%



# Colonias con mayor y menor precio.

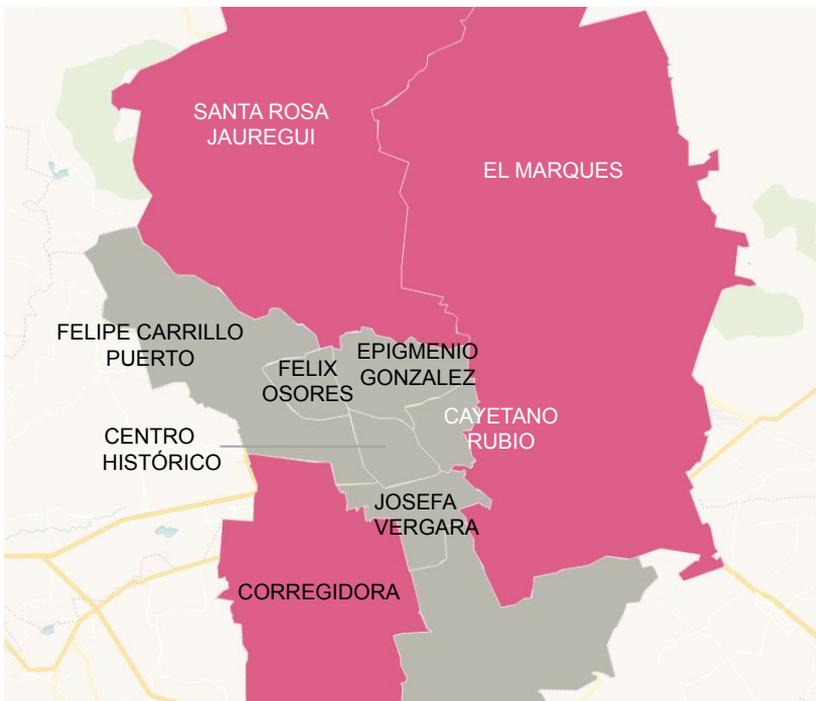


RANKING	COLONIA	MXN/MES
MAYOR PRECIO	CENTRO SUR	15,495
	FRACC LOMAS DEL MARQUES	14,907
	FRACC VILLAS DEL MESÓN	14,777
ZONA MEDIA	RES EL CAMPANARIO	13,468
	PLAZA DEL PARQUE	12,330
	LOMAS DE CARRETAS	12,093
	COLINAS DEL CIMATARIO	11,676
	MILENIO 3RA SECC	11,087
	JURIQUILLA LAS CRUCES	10,366
MENOR PRECIO	FRACC PALMARES DE QUERÉTARO	8,635
	EL MARQUES	7,738

Centro Sur (Josefa Vergara) es la colonia con mayor precio medio: MXN 15.495 por mes. El Marqués es la más económica, MXN 7.738.



# Heat map de variación de precios.



RANKING	COLONIA	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR INCREMENTO	FRACC JURICA	17.3%
	LOMA DORADA	16.6%
	MILENIO 3RA SECC	14.7%
ZONA MEDIA	COLINAS DEL CIMATARIO	8.7%
	FRACC PRIVADA DE LOS PORTONES	4.9%
	RES EL CAMPANARIO	3.7%
	LOMAS DE CARRETAS	-2.8%
	PROVINCIA JURQUILLA	-4.2%
MAYOR DESCENSO	BARRIO LA CRUZ	-15.1%
	EL GRANJENAL	-16.4%
	JURIQUILLA LAS CRUCES	-16.7%

El 50% de las colonias registra incremento de precio interanual. Fracc. Jurica es la colonia con mayor incremento: +17.3%.

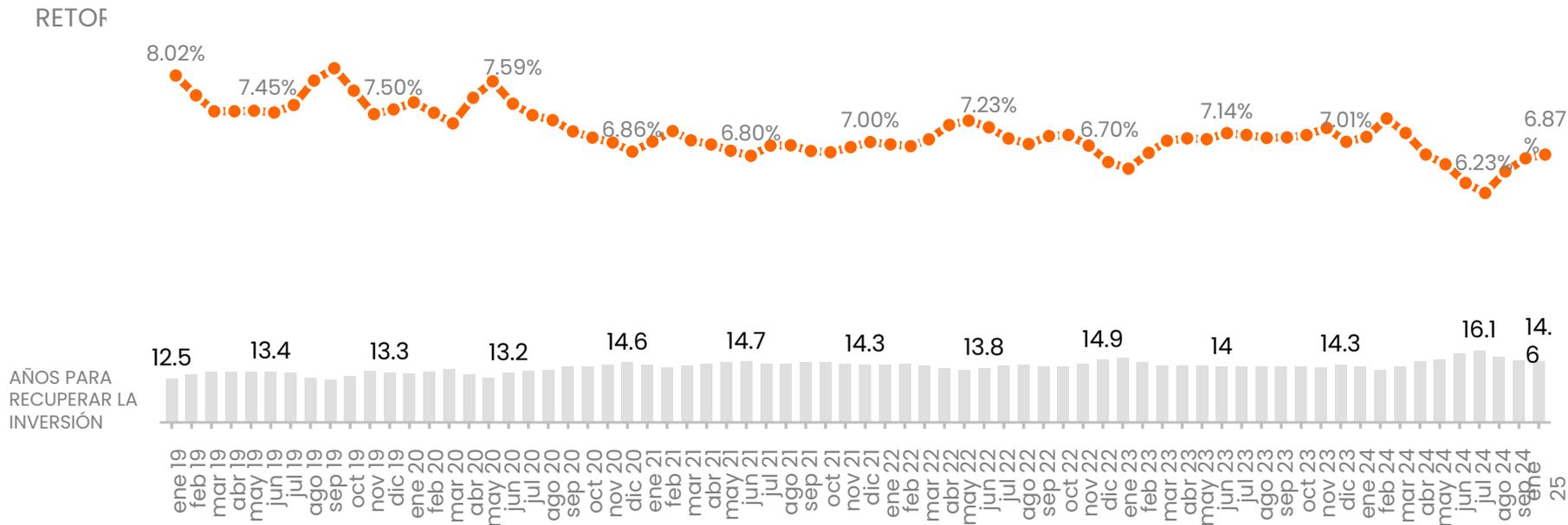
# Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual,  
porcentaje de la inversión





## Retorno bruto anual de la renta.



La relación renta anual / precio se recupera y se ubica en 6.81%.

Se necesitan 14.6 años de renta para repagar la inversión de compra, 3.2% más que un año atrás.



## Retorno bruto anual según alcaldía de la ciudad.



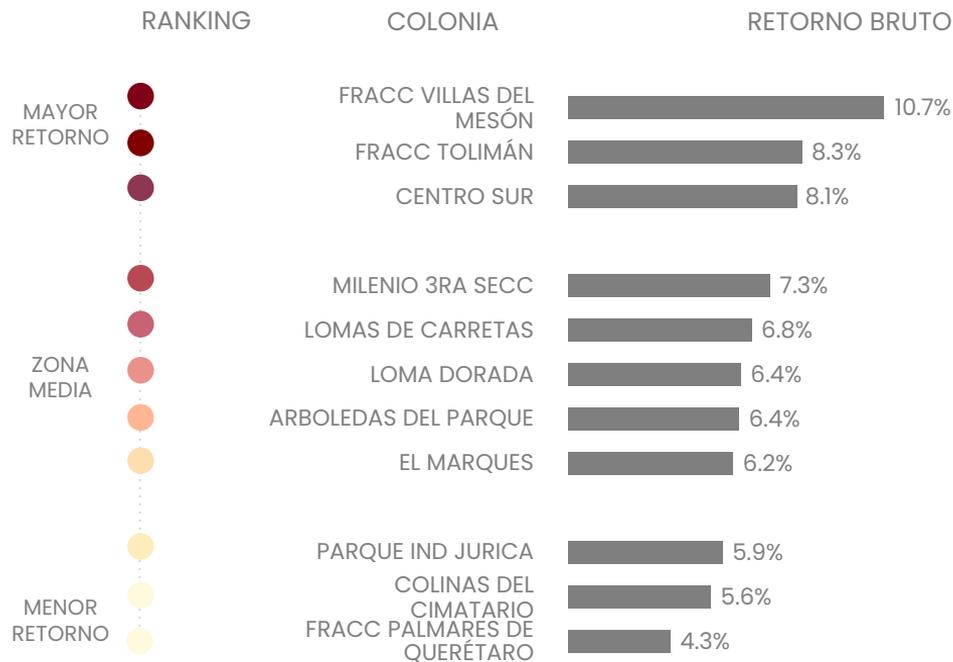
MAYOR PRECIO

MENOR PRECIO

ALCALDÍA	RETORNO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SANTA ROSA JAUREGUI	7.4 %	▲	▲
CAYETANO RUBIO	6.9 %	▲	▲
QUERÉTARO INDEX	6.9 %	▲	▼
CENTRO HISTÓRICO	6.6 %	▲	▼
EPIGMENIO GONZALEZ	6.5 %	▲	=
JOSEFA VERGARA	6.5 %	▼	▼



## Retorno según colonia.



Fracc. Villas del Mesón (Santa Rosa Jáuregui) es la colonia más conveniente para los inversores que buscan renta.

# Informe de mercado

Querétaro



[inmuebles24.com](https://inmuebles24.com)

Grupo  
QuintoAndar

[grupoquintoandar.com](https://grupoquintoandar.com)

