

Índice de Venta & Renta

Informe de mercado

 Monterrey

 Septiembre 2025

 **inmuebles24**





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.6% en septiembre y acumula +6.0% en 2025

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 78.433 por m², sube 0.6% en septiembre. En 2025 el precio acumula +6.0%, por arriba de la inflación (2.3%) derivando en un incremento real de 3.7%. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m² tiene un precio medio de MXN 5.38 millones. El apartamento típico de tres recámaras y 100 m², tiene un precio de MXN 7.40 millones.

Renta

El precio medio sube 0.6% en septiembre y acumula +1.5% en 2025

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras se ubica en MXN 25.028 por mes, sube 0.6% en septiembre. En 2025 el precio en Monterrey acumula un incremento de 1.5%, por debajo de la inflación, lo que deriva en una caída real de 0.8%. Los apartamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año.

Valle de Campestre es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 42.429 por mes. San Jerónimo es la más económica, MXN 17.923 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 6.16% bruto anual

La relación renta anual / precio sube en septiembre y se ubica en 6.16% anual. Se necesitan 16.2 años de renta para repagar la inversión de compra, 2.2% más que un año atrás.

Fuentes del Valle Sect. Colinas es la mejor colonia 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

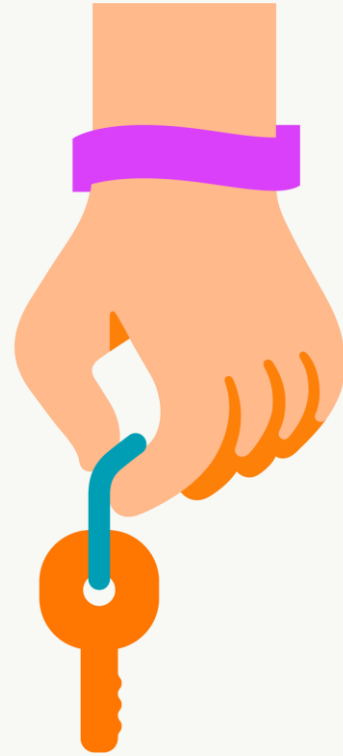
Cálculo y publicación mensual.

🔍 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.

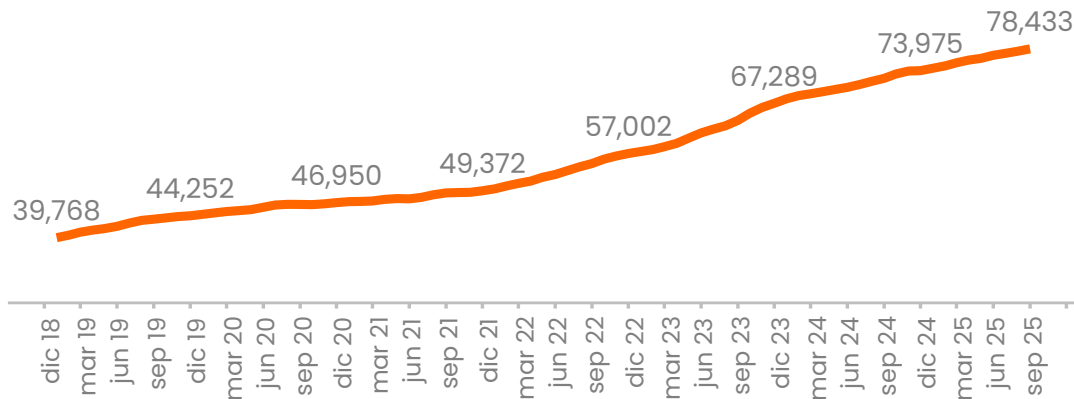


Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m² tiene un precio medio de MXN 5.38 millones.
El apartamento típico de tres recámaras y 100 m², tiene un precio de MXN 7.40 millones.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

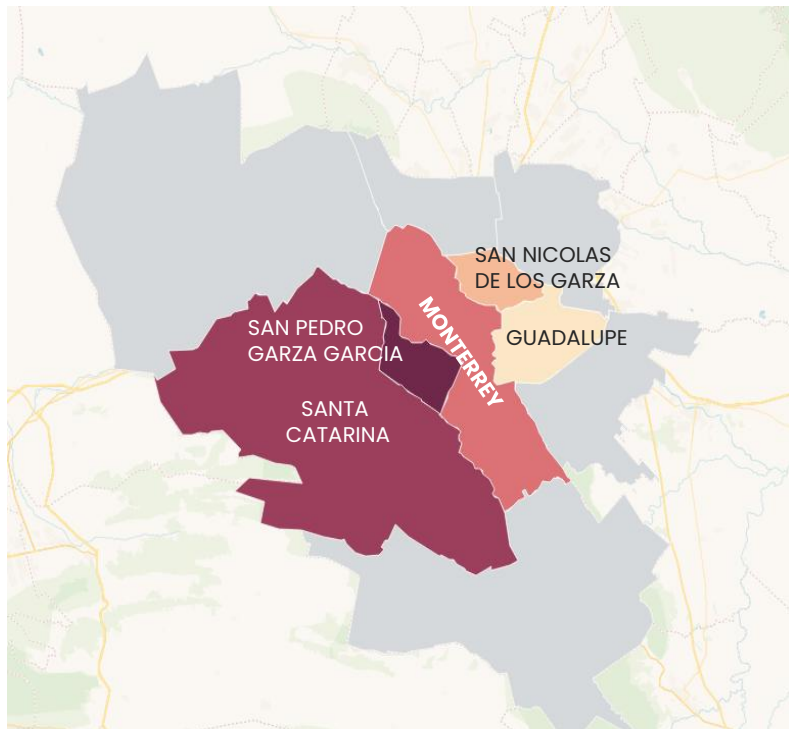
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.2%	2.3%	3.8%
MONTERREY INDEX	0.6%	6.0%	8.3%
TASA DE CAMBIO	-1.2%	-8.5%	-5.8%

Fuente: INEGI. Nota: Inflación del último mes es una estimación en base a los últimos dos datos mensuales disponibles

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 78.433 por m2, sube 0.6% en septiembre. En 2025 el precio acumula +6.0%, por arriba de la inflación (2.3%) derivando en un incremento real de 3.7%. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el inicio de la serie (dic'17), el precio medio en Monterrey acumula +121%.



Precio según alcaldías de la ciudad



	ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
MAYOR PRECIO	SAN PEDRO GARZA GARCÍA	100,023	0.4%	8.4%
	MONTERREY INDEX	78,433	0.6%	8.3%
ZONA MEDIA	SANTA CATARINA	72,922	0.7%	8.1%
	MONTERREY	65,937	0.8%	8.3%
	SAN NICOLÁS DE LOS GARZA	55,816	1.8%	12.1%
MENOR PRECIO	GUADALUPE	44,729	0.0%	7.4%

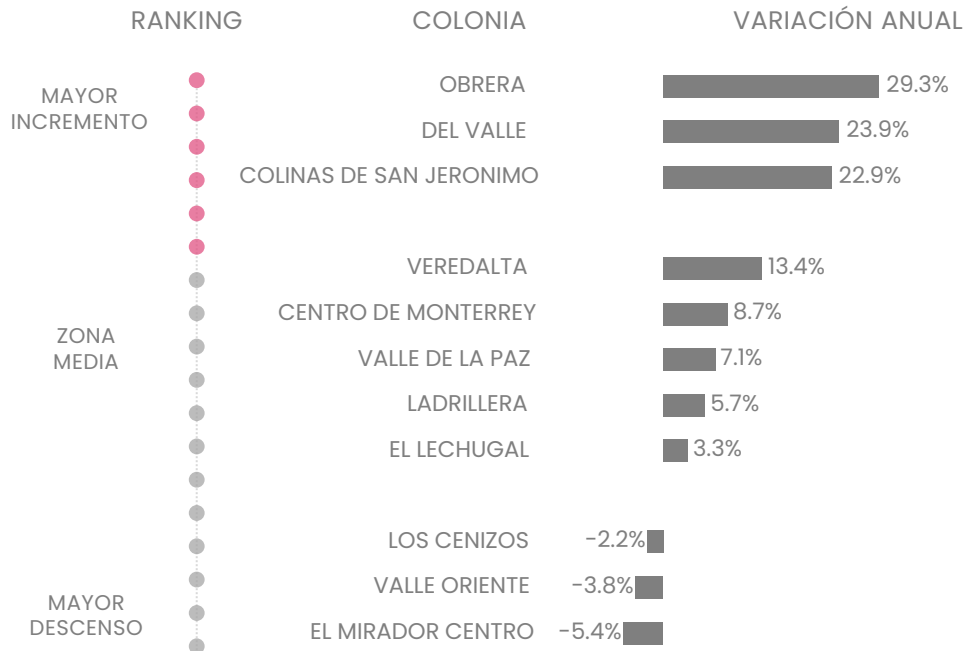
Colonias con mayor y menos precio



	RANKING	COLONIA	MXN/M2
MAYOR PRECIO	●	VALLE DE CAMPESTRE	136,135
	●	PARQUE CORPORATIVO SANTA ENGRACIA	124,465
	●	VILLAS DE SAN AGUSTIN	120,702
ZONA MEDIA	●	OBRERA	82,536
	●	VALLE DE LA PAZ	74,717
	●	LOMAS DEL PASEO	71,424
	●	BOSQUES DE LA HUASTECA	68,305
	●	EL LECHUGAL	62,698
MENOR PRECIO	●	BOSQUES DE LA ESTANZUELA	52,894
	●	MITRAS CENTRO	52,112
	●	VICTORIA	43,752

Valle de Campeste es la colonia con mayor precio de la ciudad. Victoria es la más económica.

Heat map variación de precios



El 94% de las colonias registra incremento de precio interanual. Obrera es la colonia con mayor incremento: +29.3%

Precios de renta

Precio de renta mensual de un apartamento de 2 recámaras y 50 m² de superficie cubierta



Unidad media. Precio y superficie.

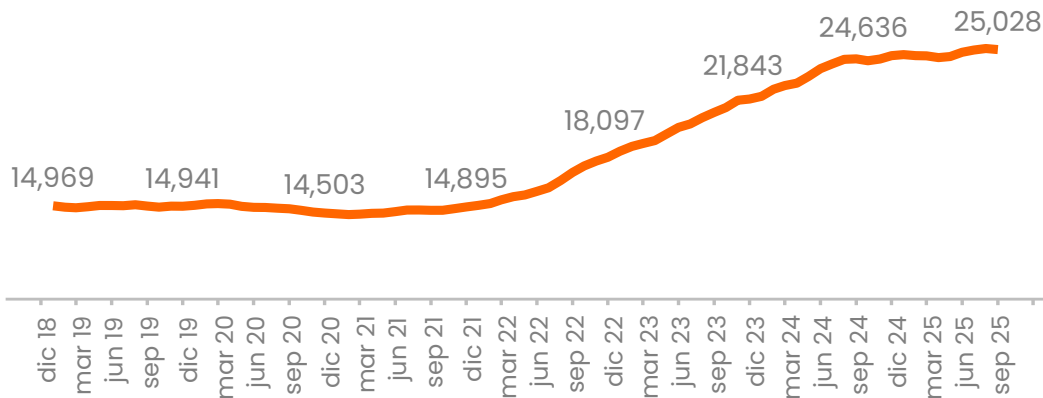


La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 25.028, o MXN 385 por m².
La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 35.559.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.2%	2.3%	3.8%
MONTERREY INDEX	0.6%	1.5%	3.7%

Fuente: INEGI. Nota: Inflación del último mes es una estimación en base a los últimos dos datos mensuales disponibles

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras se ubica en MXN 25.028 por mes, sube 0.6% en septiembre. En 2025 el precio en Monterrey acumula un incremento de 1.5%, por debajo de la inflación, lo que deriva en una caída real de 0.8%. Los apartamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año.

Precios según alcaldías de la ciudad



MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	29,776	-0.4%	0.0%
MONTERREY INDEX	25,028	-0.3%	2.4%
SANTA CATARINA	22,917	-0.4%	4.2%
MONTERREY	21,751	-0.1%	4.7%
GUADALUPE	15,285	-3.0%	8.5%
SAN NICOLÁS DE LOS GARZA	15,238	-5.5%	5.1%

Colonias con mayor y menor precio



	RANKING	COLONIA	MXN/MES
MAYOR PRECIO	●	VALLE DE CAMPESTRE	42,429
	●	VILLAS DE SAN AGUSTIN	35,308
	●	FUENTES DEL VALLE	35,132
ZONA MEDIA	●	LADERAS DEL MIRADOR	29,156
	●	MITRAS NORTE	24,394
	●	CENTRO DE MONTERREY	24,160
	●	LA BANDA	23,528
	●	OBISPADO	22,174
MENOR PRECIO	●	CONTRY	18,777
	●	MITRAS CENTRO	18,575
	●	SAN JERONIMO	17,923

Valle de Campestre es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 42.429 por mes. San Jerónimo es la más económica, MXN 17.923 por mes.

Heat map variación de precios anual



RANKING	COLONIA	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	TECNOLOGICO	17.7%
	SAN JERONIMO	16.6%
	LOMAS DEL PASEO	16.2%
ZONA MEDIA	LADERAS DEL MIRADOR	11.2%
	VALLE ORIENTE	7.2%
	REGINA	5.6%
	SANTA MARIA	4.2%
	VALLE DE CAMPESTRE	2.8%
MAYOR DESCENSO	VILLAS DE SAN AGUSTIN	-2.9%
	LAGOS DEL BOSQUE	-3.8%
	LOS ARCANGELES	-5.0%

El 85% de las colonias registra incremento interanual de precio. Tecnológico es la de mayor incremento: +17.7%.

Rentabilidad inmobiliaria

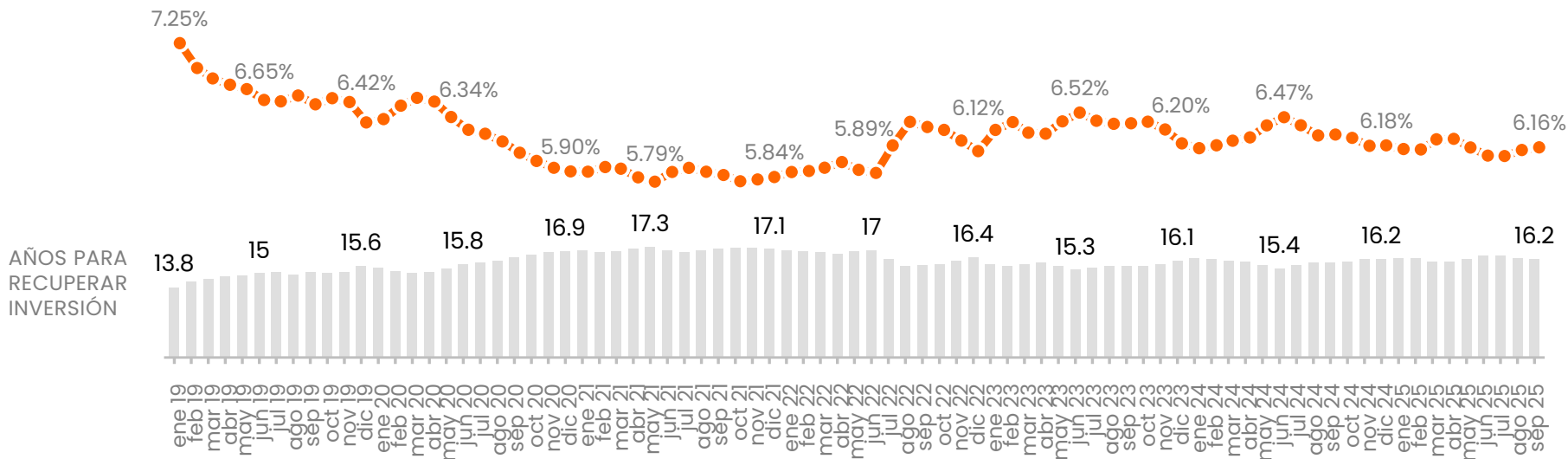
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual de la renta

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación renta anual / precio sube en septiembre y se ubica en 6.16% anual.
Se necesitan 16.2 años de renta para repagar la inversión de compra, 2.2% más que un año atrás.

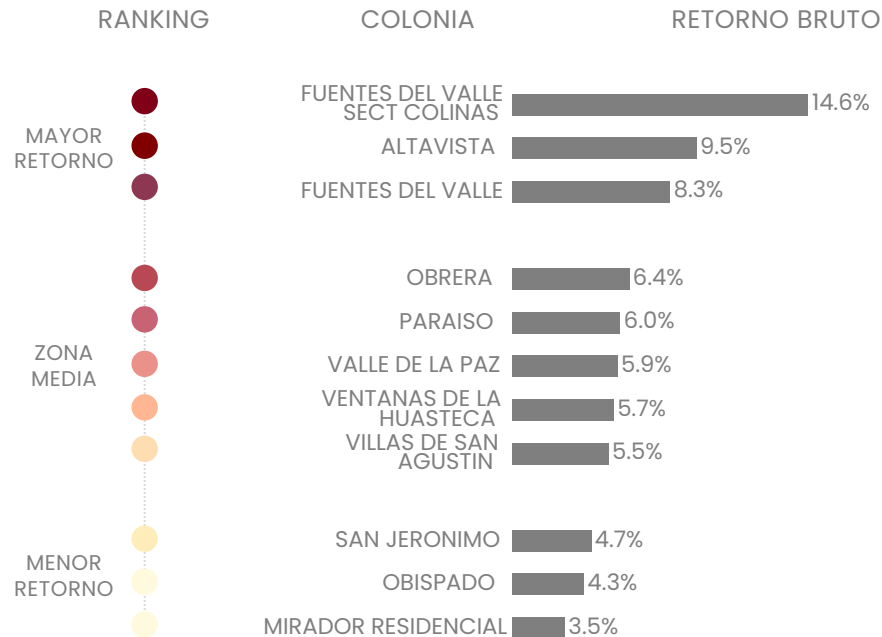


Retorno bruto anual según alcaldía



ALCALDIA	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL	
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	6.2%	=	▼
MONTERREY	6.2%	=	=
MONTERREY INDEX	6.2%	=	▼
SANTA CATARINA	6.0%	▲	=

Retorno según colonias



Fuentes del Valle Sect. Colinas es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.

Informe de mercado

Monterrey



inmuebles24.com

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

