

Índice de Venta & Renta

Informe de mercado

 Monterrey

 Enero 2026

 **inmuebles24**





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.1% en enero marcando una desaceleración

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 79.242 por m2, sube 0.1% en enero, marcando una desaceleración en el incremento. En los últimos 12 meses, el precio acumula un aumento nominal de 6.4%.

Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 5.43 millones. El apartamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 7.48 millones.

Renta

El precio medio sube 0.5% en enero, en línea con la inflación

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras se ubica en MXN 24.969 por mes, sube 0.5% en el primer mes del año. El precio en Monterrey se mantiene en un rango de entre MXN 24.100 y MXN 25.100 desde julio 2024. Los apartamentos grandes son los de mayor incremento de precio interanual.

Valle de Campestre es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 42.560 por mes. Santa María es la más económica, MXN 22.056 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 6.04% bruto anual

La relación renta anual / precio retrocede y se ubica en 6.04% anual. Se necesitan 16.6 años de renta para repagar la inversión de compra, 1.6% 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

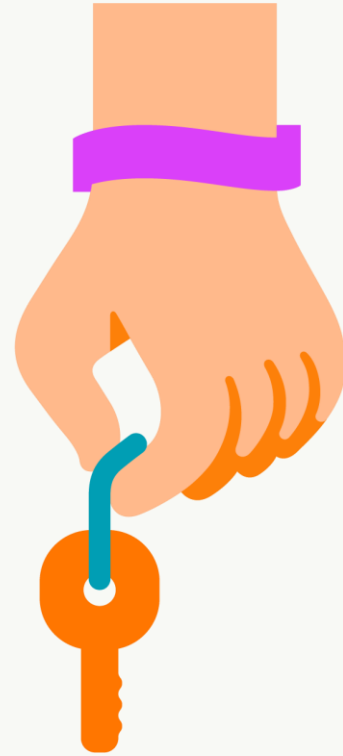
Cálculo y publicación mensual.

🔍 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.

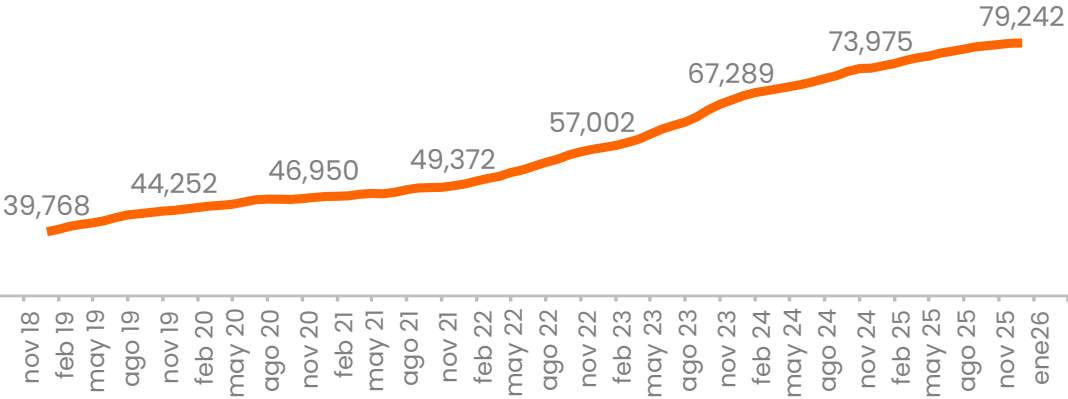


Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m² tiene un precio medio de MXN 5.43 millones.
El apartamento típico de tres recámaras y 100 m², tiene un precio de MXN 7.48 millones.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	0.5%	0.5%	3.9%
MONTERREY INDEX	0.1%	0.1%	6.4%
TASA DE CAMBIO	-2.4%	-2.4%	-14.2%

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 79.242 por m2, sube 0.1% en enero, marcando una desaceleración en el incremento. En los últimos 12 meses, el precio acumula un aumento nominal de 6.4%. Desde el inicio de la serie (dic'17), el precio medio en Monterrey acumula +121%, consolidando ocho años consecutivos de incremento.

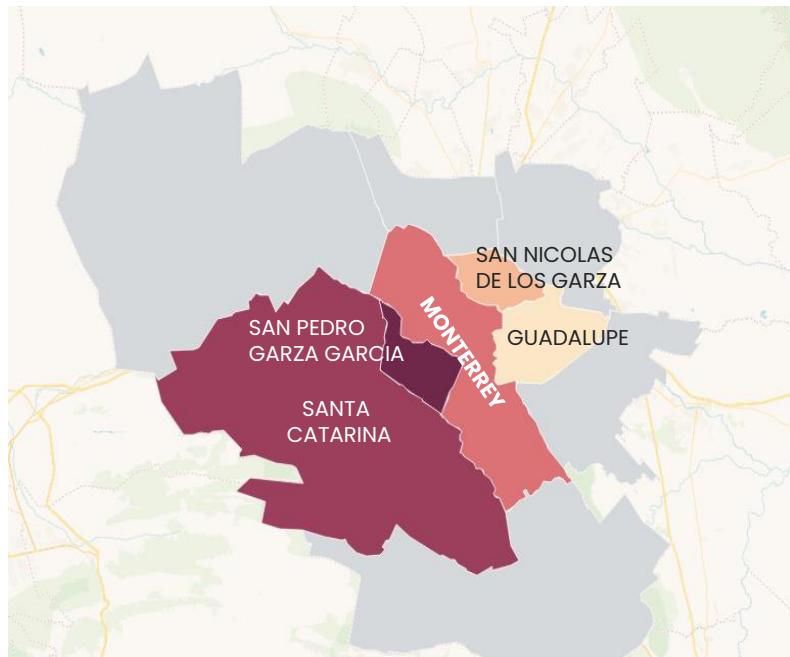


Precio según alcaldías de la ciudad



ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN MES ANUAL	
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	99,867	-0.4%	4.6%
MONTERREY INDEX	79,242	0.1%	6.4%
SANTA CATARINA	74,034	0.1%	7.0%
MONTERREY	67,338	0.6%	7.9%
SAN NICOLÁS DE LOS GARZA	55,783	0.4%	12.8%
GUADALUPE	47,682	-0.8%	11.8%

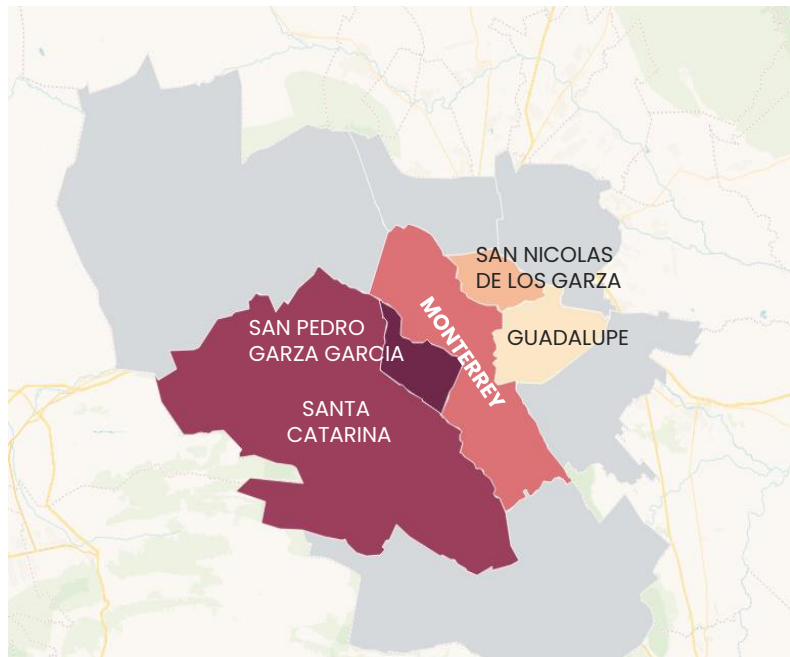
Colonias con mayor y menos precio



	RANKING	COLONIA	MXN/M2
MAYOR PRECIO	●	VALLE DE CAMPESTRE	133,511
	●	ZONA SANTA ENGRACIA	111,194
	●	DEL VALLE	109,580
ZONA MEDIA	●	LOMA BLANCA	82,023
	●	PARAISO	78,279
	●	SANTA MARIA	75,054
	●	BOSQUES DE LA HUASTECA	69,262
MENOR PRECIO	●	LOMAS	67,571
	●	EL LECHUGAL	65,213

Valle de Campestre es la colonia con mayor precio de la ciudad. El Lechugal es la más económica.

Heat map variación de precios



RANKING	COLONIA	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	DEL VALLE	16.7%
	BOSQUES DE LA HUASTECA	11.6%
	LADRILLERA	11.1%
	SAN JERONIMO	10.0%
ZONA MEDIA	PARAISO	9.4%
	LOMAS	8.9%
	SANTA MARIA	7.4%
	EL LECHUGAL	6.2%
	LOMA BLANCA	1.5%
	VALLE DE CAMPESTRE	1.5%
MAYOR DESCENSO	SANTA ENGRACIA	-8.2%

Casi todas las colonias registran incremento de precio interanual. Del Valle es la colonia con mayor incremento: +16.7%

Precios de renta

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



Unidad media. Precio y superficie.

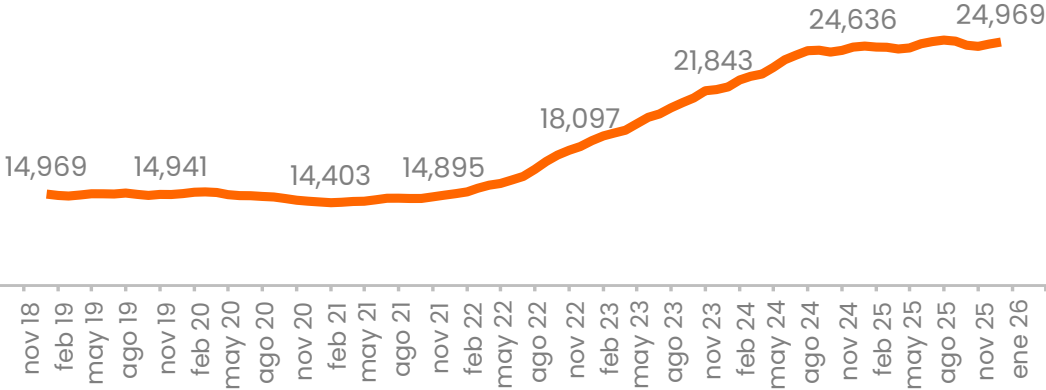


La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 24.969, o MXN 384 por m².
La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 35.932.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	0.5%	0.5%	3.9%
MONTERREY INDEX	0.5%	0.5%	1.1%

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 24.969 por mes, sube 0.5% en el primer mes del año. El precio en Monterrey se mantiene en un rango de entre MXN 24.100 y MXN 25.100 desde julio 2024. Los apartamentos grandes son los de mayor incremento de precio interanual.



Precios según alcaldías de la ciudad



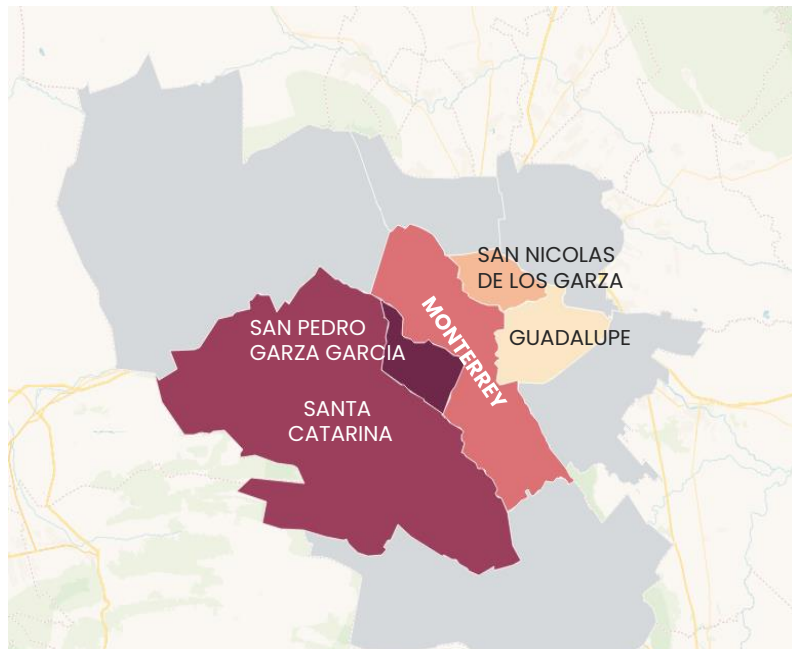
MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	29,602	1.2%	-0.5%
MONTERREY INDEX	24,969	0.5%	1.1%
SANTA CATARINA	23,598	-0.2%	5.0%
MONTERREY	21,541	0.0%	1.6%
SAN NICOLÁS DE LOS GARZA	16,437	7.0%	1.2%
GUADALUPE	15,602	-1.8%	-0.9%

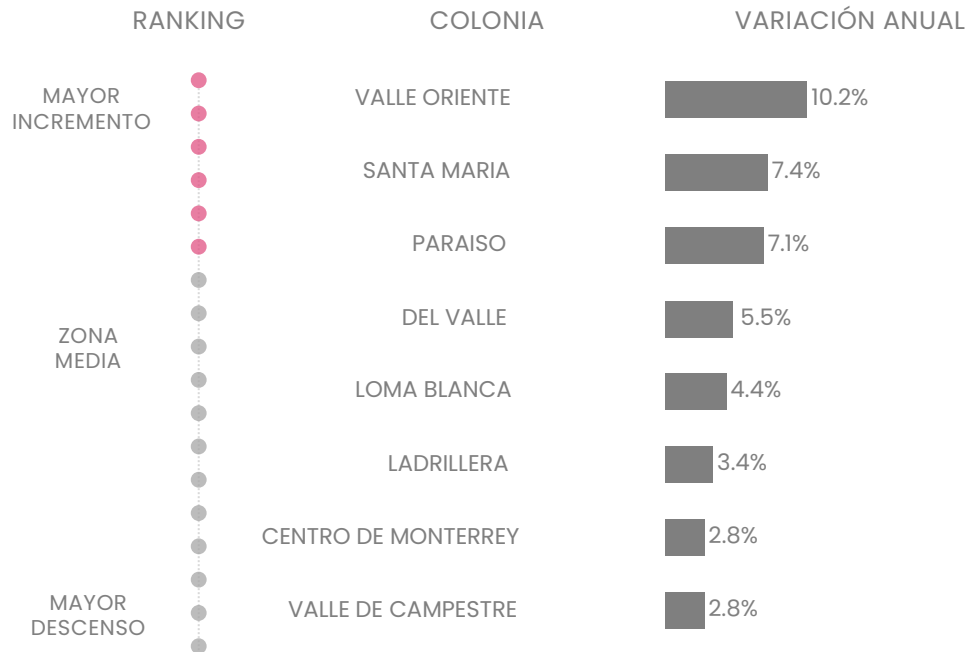
Colonias con mayor y menor precio



	RANKING	COLONIA	MXN/MES
MAYOR PRECIO	1	VALLE DE CAMPESTRE	42,560
	2	VALLE ORIENTE	31,648
	3	DEL VALLE	29,253
ZONA MEDIA	4	PARAISO	25,882
	5	LADRILLERA	25,353
	6	LOMA BLANCA	24,899
	7	CENTRO DE MONTERREY	23,828
MENOR PRECIO	8	SANTA MARIA	22,056

Valle de Campestre es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 42.560 por mes. Santa María es la más económica, MXN 22.056 por mes.

Heat map variación de precios anual



Todas las colonias registran incremento interanual de precio. Valle Oriente es la de mayor incremento: +10.2%.

Rentabilidad inmobiliaria

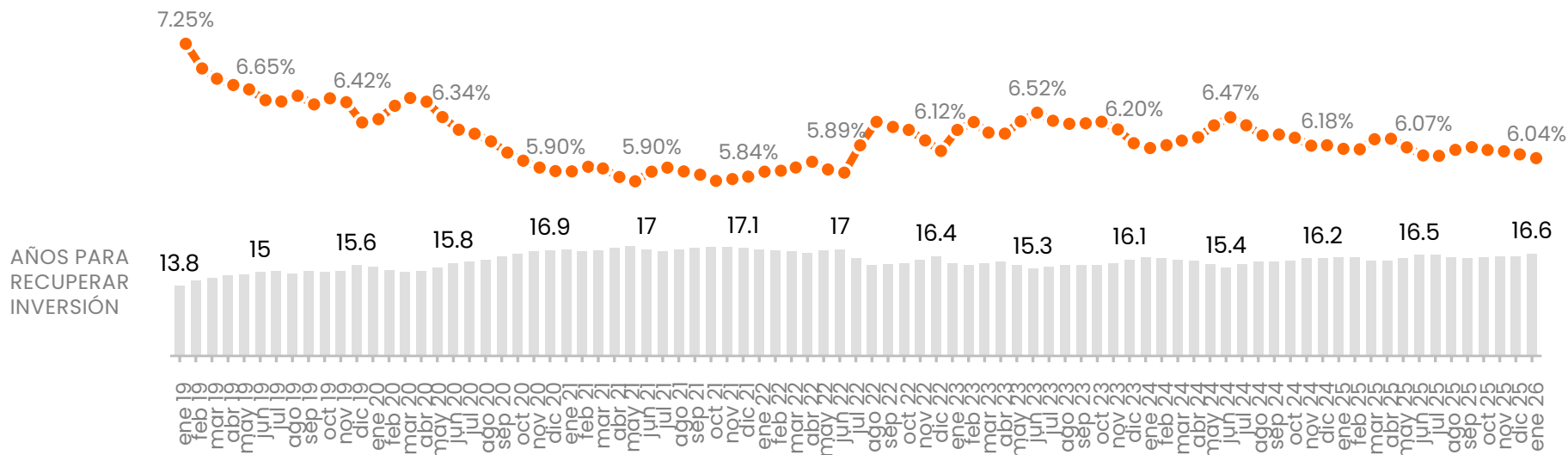
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual de la renta

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación renta anual / precio retrocede y se ubica en 6.04% anual.
Se necesitan 16.6 años de renta para repagar la inversión de compra, 1.6% más que un año atrás.

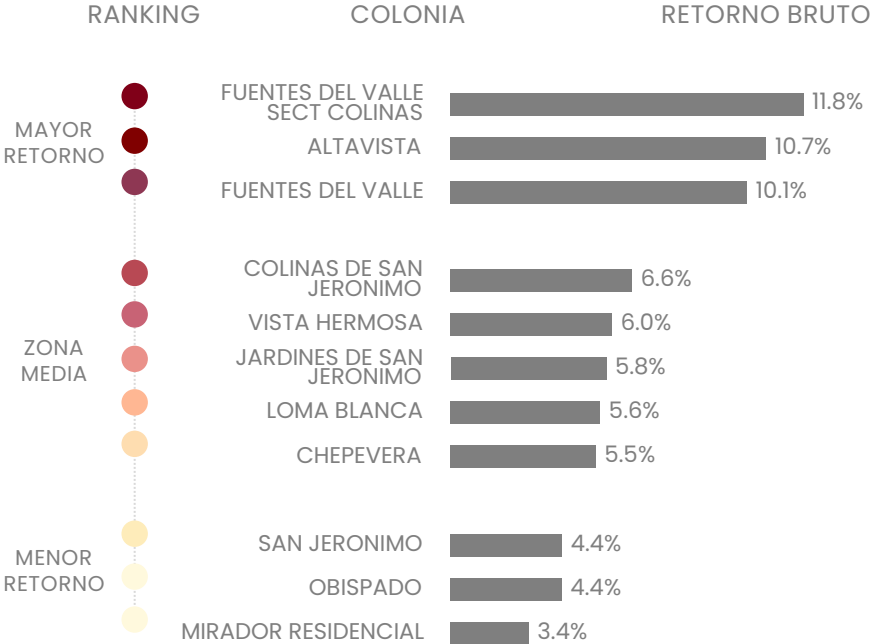
Retorno bruto anual según alcaldía



ALCALDIA	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL	
MONTERREY	6.0%	=	▼
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	6.0%	▼	▼
MONTERREY INDEX	6.0%	=	=
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

