Índice de Venta & Renta

Informe de mercado

Monterrey

Junio 2026

inmuebles24



Tendencias destacadas

Venta

El precio medio subió 3.6% en el primer semestre de 2026

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 82.062 por m2, sube 1.1% en junio. En el primer semestre de 2026, el precio subió 3.6%, por debajo del incremento registrado en el mismo periodo de 2025 (+4.3%).

Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 5.64 millones. El apartamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 7.73 millones.

Renta

El precio medio subió 1.5% en el primer semestre de 2026

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras se ubica en MXN 25.527 por mes, sube 0.6% en junio y alcanza un nuevo máximo histórico. En el primer semestre de 2026, el precio subió 1.5%, levemente por debajo de la inflación del período (1.7%), derivando en una caída real del 0.2%.

Valle de Campestre es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 45.108 por mes. Victoria es la más económica, MXN 14.731 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 5.95% bruto anual

La relación renta anual / precio sube y se ubica en 5.95% anual. Se necesitan 16.8 años de renta para repagar la inversión de compra, 1.9% 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

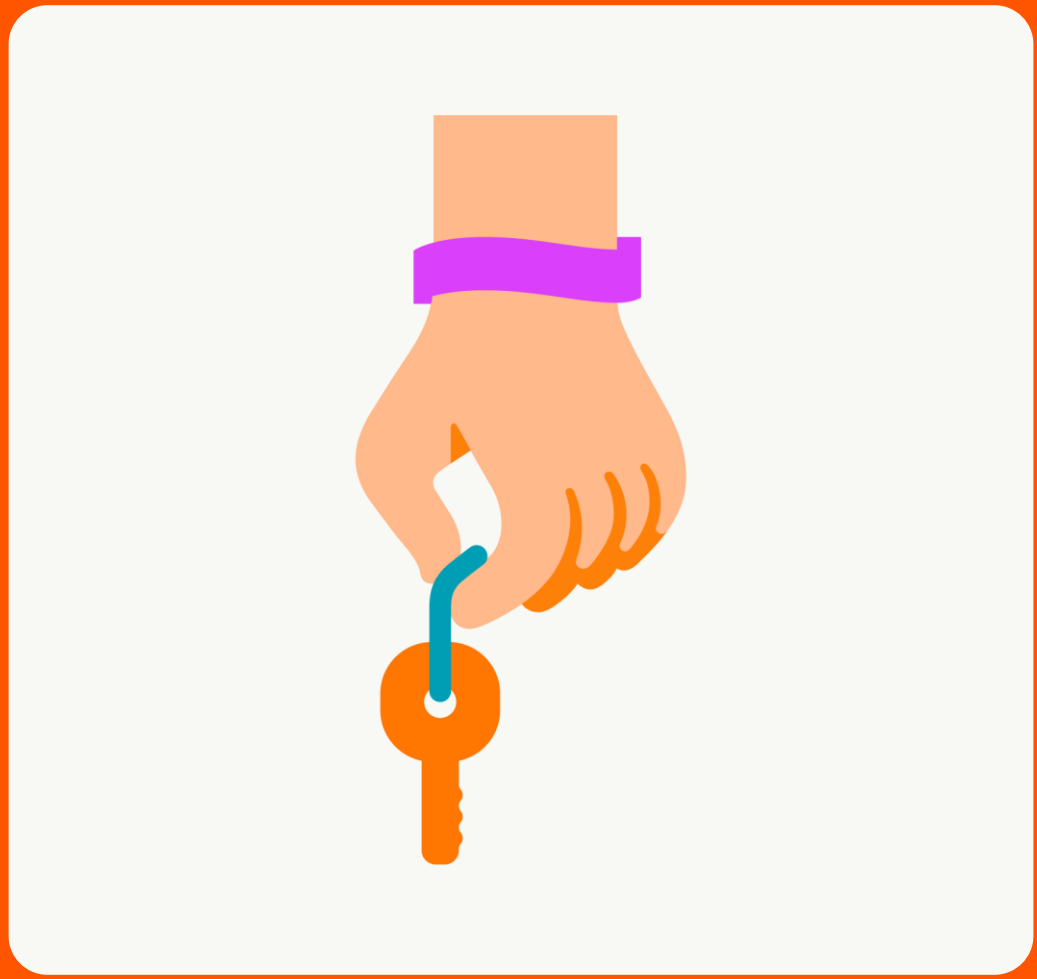
Cálculo y publicación mensual.

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.



Sup. Cubierta 65m2 - 2 Recámaras
Precio 86.791 MXN/m2

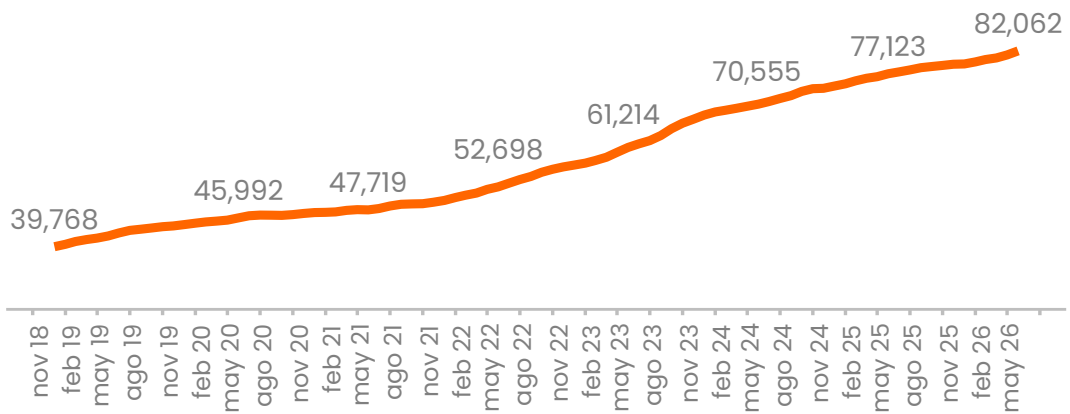


Sup. Cubierta 100m2 - 3 Recámaras
Precio 77.332 MXN/m2

Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 5.64 millones.
El apartamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 7.73 millones.

Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



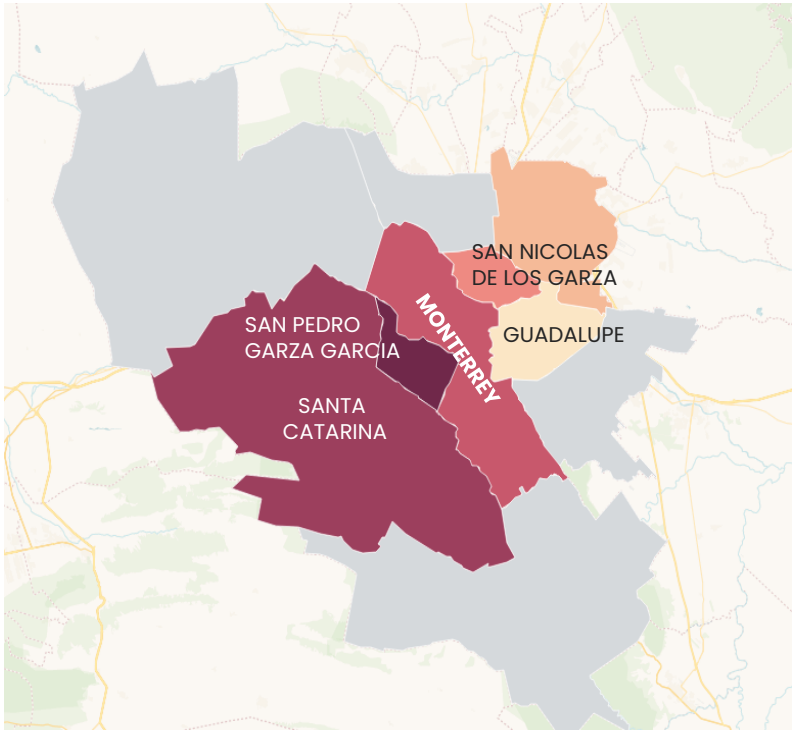
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	0.0%	1.7%	3.6%
MONTERREY INDEX	1.1%	3.6%	6.4%
TASA DE CAMBIO	0.5%	-3.8%	-8.7%

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 82.062 por m2, sube 1.1% en junio. En el primer semestre de 2026, el precio subió 3.6%, por debajo del incremento registrado en el mismo periodo de 2025 (+4.3%). Desde el inicio de la serie (dic'17), el precio medio en Monterrey acumula +131%, consolidando ocho años consecutivos de incremento.

Precio según alcaldías de la ciudad



MAYOR PRECIO

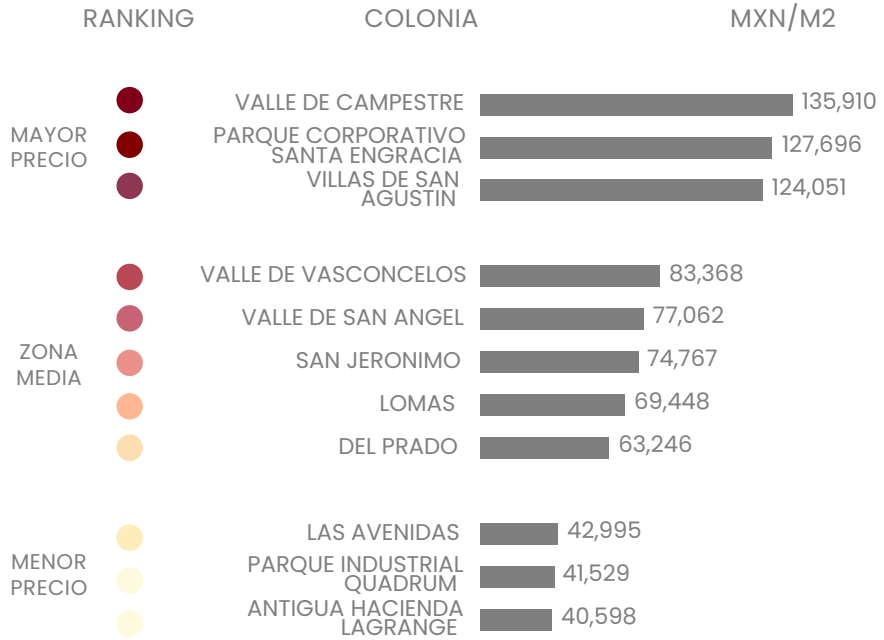
ZONA MEDIA

MENOR PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	103,717	1.2%	4.4%
MONTERREY INDEX	82,062	1.1%	6.4%
SANTA CATARINA	76,146	0.3%	7.7%
MONTERREY	69,716	1.2%	8.5%
SAN NICOLÁS DE LOS GARZA	56,050	-0.5%	2.5%
APODACA	50,231	0.4%	2.6%
GUADALUPE	49,513	2.6%	9.9%

Colonias con mayor y menos precio





Valle de Campestre es la colonia con mayor precio de la ciudad. Antigua Hacienda Lagrange es la más económica.

Heat map variación de precios



RANKING	COLONIA	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	DEL PASEO RESIDENCIAL	27.2%
	PUNTO CENTRAL	25.1%
	BUENOS AIRES	24.3%
ZONA MEDIA	DESARROLLO URBANO REFORMA	12.2%
	LINDA VISTA	8.1%
	ZONA SANTA ENGRACIA	6.5%
	MITRAS NORTE	5.1%
	LOS ARCANGELES	2.5%
MAYOR DESCENSO	ANTIGUA HACIENDA LAGRANGE	-12.5%
	VALLE DE VASCONCELOS	-15.1%
	JARDIN ESPAÑOL	-21.7%

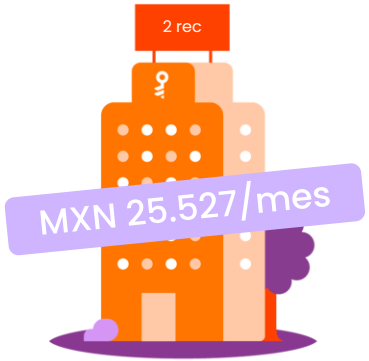
Casi todas las colonias registran incremento de precio interanual. Del Paseo Residencial es la colonia con mayor incremento: +27.2%

Precios de renta

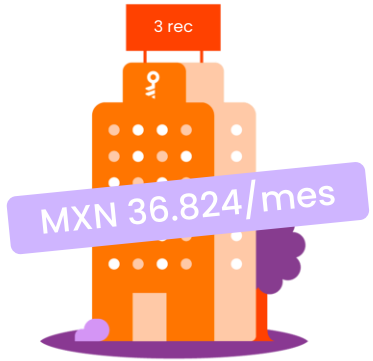
Precio de renta mensual de un apartamento de 2 recámaras y 50 m2 de superficie cubierta



Unidad media. Precio y superficie.



Sup. Cubierta 65m2 - 2 Recámaras
Precio 393 MXN/m2/mes

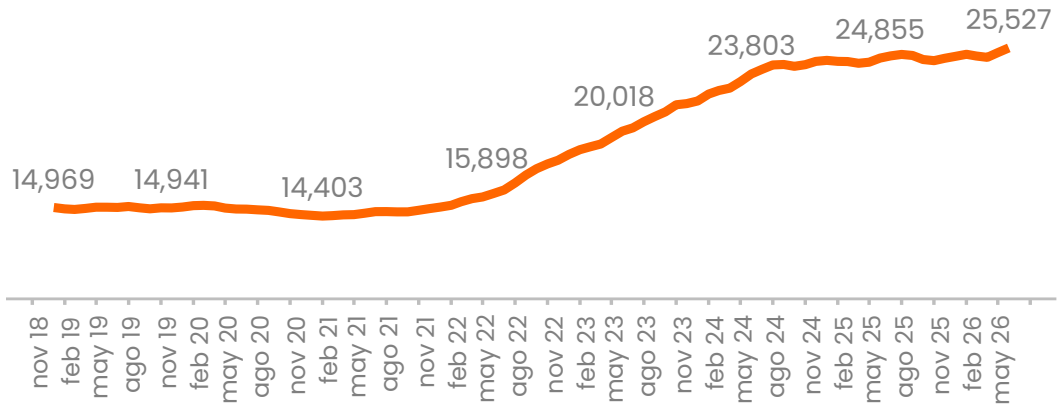


Sup. Cubierta 100m2 - 3 Recámaras
Precio 368 MXN/m2/mes

La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 25.527, o MXN 393 por m2.
La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 36.824.

Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES



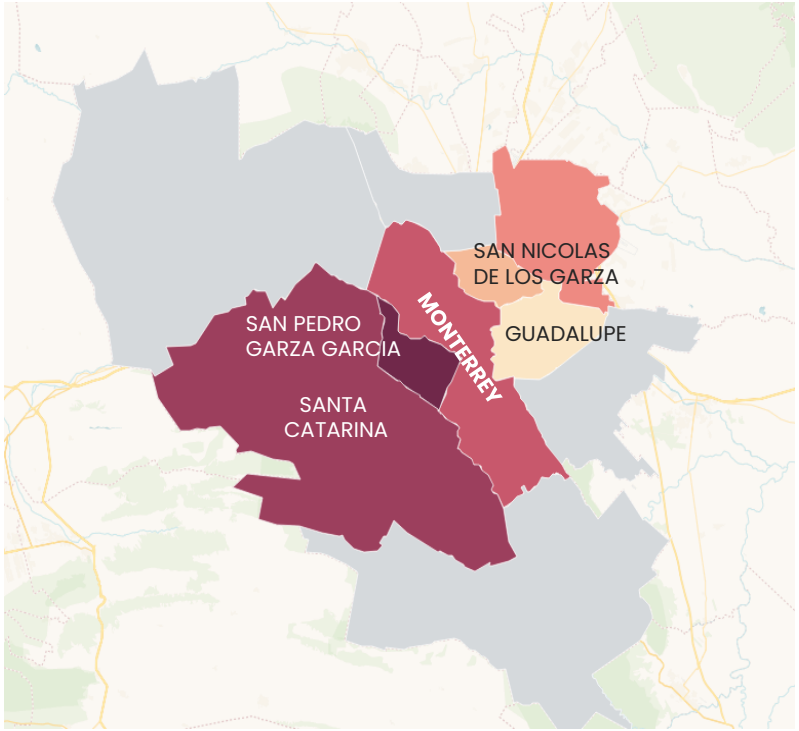
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	0.0%	1.7%	3.6%
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 25.527 por mes, sube 0.6% en junio y alcanza un nuevo máximo histórico. En el primer semestre de 2026, el precio subió 1.5%, levemente por debajo de la inflación del período (1.7%), derivando en una caída real del 0.2%.

Precios según alcaldías de la ciudad



MAYOR PRECIO

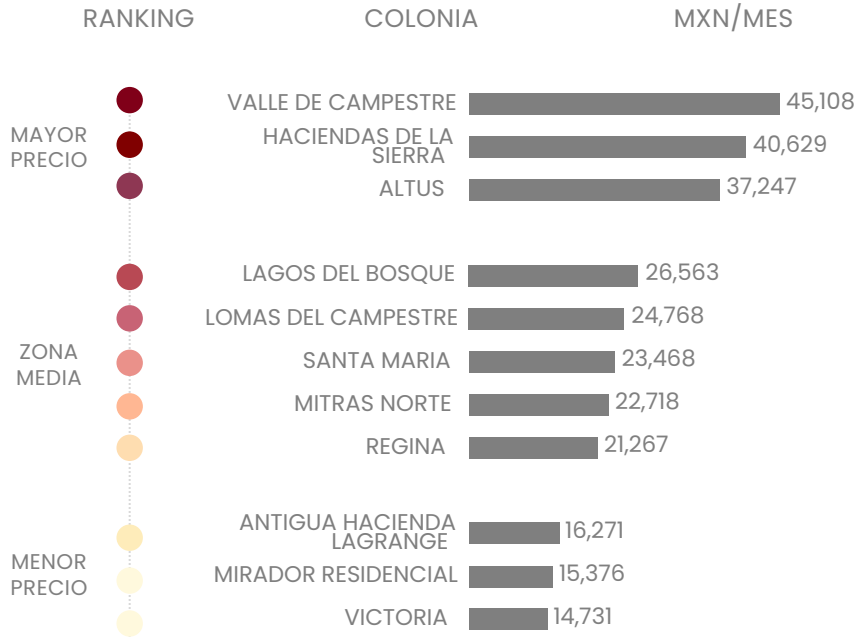
ZONA MEDIA

MENOR PRECIO

ALCALDIAS	MXN/MES	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	30,086	1.7%	0.6%
MONTERREY INDEX	25,527	1.2%	2.7%
SANTA CATARINA	24,157	-0.2%	5.9%
MONTERREY	22,161	1.2%	4.0%
APODACA	19,063	2.3%	10.5%
SAN NICOLÁS DE LOS GARZA	18,231	2.5%	9.2%
GUADALUPE	17,102	2.4%	10.0%

Colonias con mayor y menor precio





Valle de Campestre es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 45.108 por mes. Victoria es la más económica, MXN 14.731 por mes.

Heat map variación de precios anual



RANKING	COLONIA	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	CUAUHTEMOC SECT 3	19.9%
	RES DINASTIA	16.7%
	LA FE	14.7%
ZONA MEDIA	RINCON DE SANTA MARIA	9.1%
	INDUSTRIAL	7.1%
	PARAISO	4.7%
	COOPERATIVA CUAUHTEMOC	2.5%
	TECNOLOGICO	0.6%
MAYOR DESCENSO	MITRAS CENTRO	-8.5%
	LOMAS DEL CAMPESTRE	-10.4%
	SENDERO SAN JERONIMO	-16.6%

La mayoría de las colonias registran incremento interanual de precio. Cuauhtemoc Sect. 3 es la de mayor incremento: +19.9%.

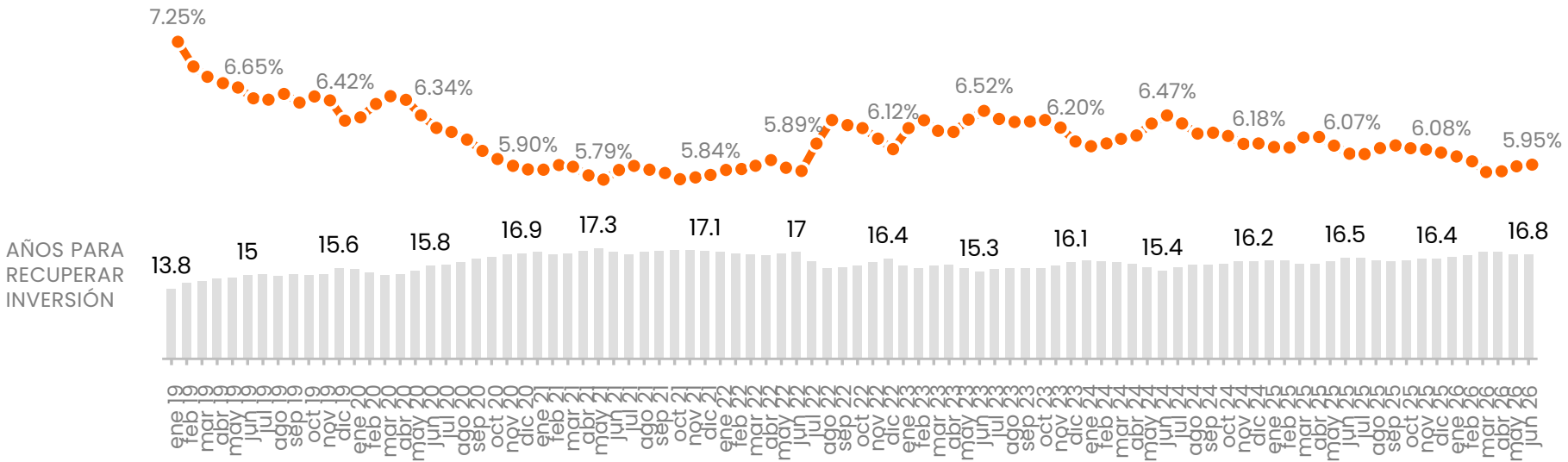
Rentabilidad inmobiliaria

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 y se ubica en 5.95% anual.
Se necesitan 16.8 años de renta para repagar la inversión de compra, 1.9% más que un año atrás.

Retorno bruto anual según alcaldía



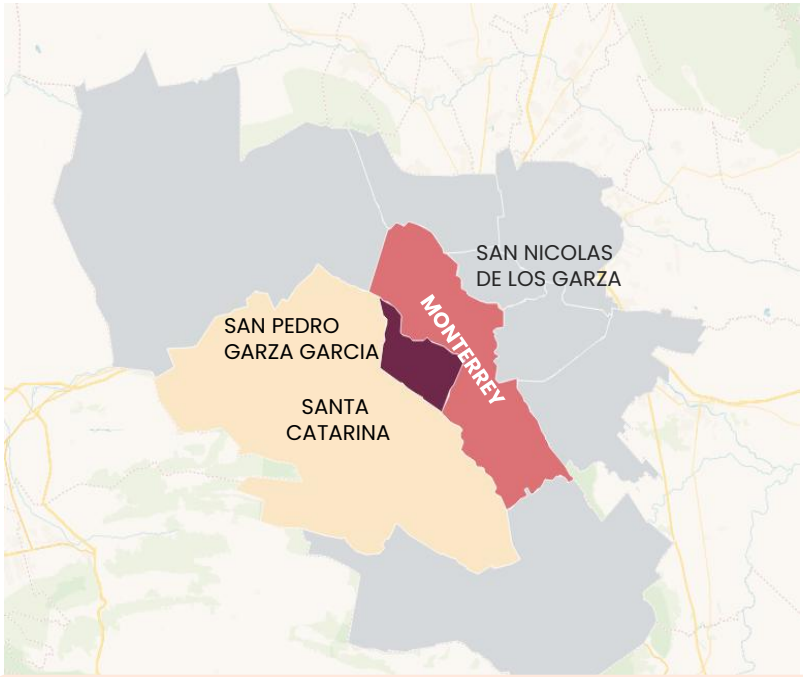
MAYOR RETORNO

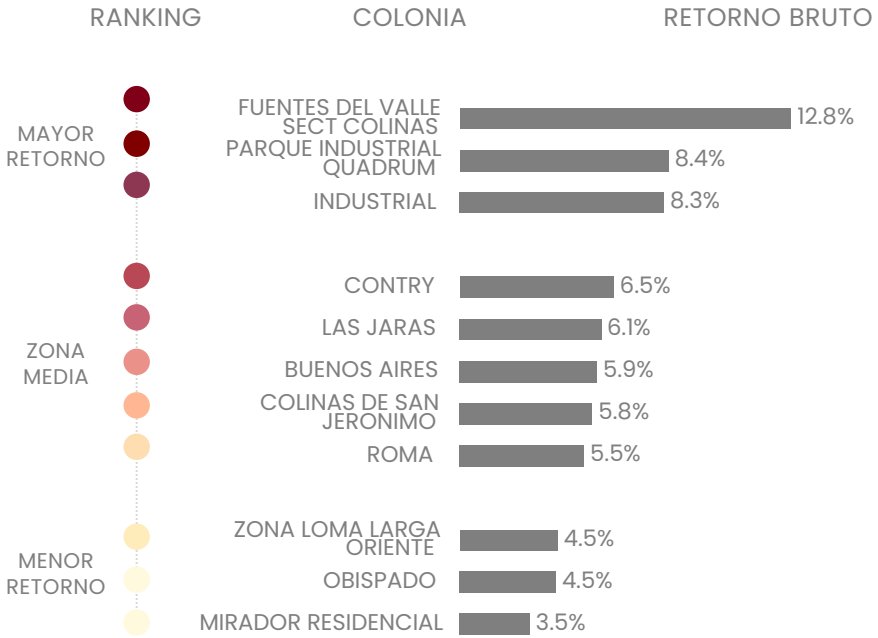
ZONA MEDIA

MENOR RETORNO

ALCALDIA	RETORNO	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
MONTERREY	6.1%	▲	=
MONTERREY INDEX	6.0%	=	▼
SANTA CATARINA	5.9%	▲	=
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	5.9%	▼	▼

Retorno según colonias





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

Informe de mercado

Monterrey

inmuebles24

inmuebles24.com

Grupo QuintoAndar

grupoquintoandar.com