

Querétaro, Querétaro

Zona Centro



Reporte de mercado

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO-DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO ZONA CENTRO

Precio de las viviendas en venta en la zona de Querétaro Centro

Departamentos



- Tendencia a la baja de **-16.6 por ciento**

Precio por metro cuadrado (m²)



- De **33,835 pesos** en julio,
- a **28,157 pesos** en diciembre

Departamentos nuevos



- Decremento de **16.9 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **28,122 pesos**

Rentas



- Tendencia a la baja de **5.4 por ciento**
- Valor de alquiler: **17,500 pesos**

Casas



- Tendencia a la baja de **6.5 por ciento**

Precio por metro cuadrado



- De **23,029 pesos** en julio
- A **21,538 pesos** en diciembre

Casas nuevas



- Decremento de **10 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **20,709 pesos**

Casas usadas



- Incremento de **43.7 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **30,357 pesos**

Rentas



- Tendencia al alza de **34.7 por ciento**
- Valor de alquiler: **24,500 pesos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Departamentos



Plusvalía

- Al alza con **2.2 por ciento**
 - Segmento nuevo: **4.7 por ciento**
 - Segmento usado: **10.1 por ciento**



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **6.8 por ciento** al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **7.6 por ciento**
 - Rendimientos del segmento usado: **3.5 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **255 días** promedio histórico en la zona



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para la Querétaro, **Qro.:** **25**
- Zona Querétaro Centro: **14.6**
 - PtoR segmento nuevo: **13**
 - PtoR segmento usado: **28.4**
- Recomendación para los interesados en vivir en zona Querétaro Centro.: **Adquirir departamentos nuevos o alquilar departamentos usados.**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Casas



Plusvalía

- Al alza con **14.1 por ciento**
 - Segmento nuevo: **59.1 por ciento**
 - Segmento usado: **10.1 por ciento**



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **4.9 por ciento** al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **6.6 por ciento**
 - Rendimientos del segmento usado: **1.9 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **201 días** promedio histórico en la zona



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para la Querétaro, **Qro.: 25**

Zona Querétaro Centro: **20.3**

- PtoR segmento nuevo: **15**
- PtoR segmento usado: **51.8**

- Recomendación para los interesados en vivir en **zona Querétaro Centro: Adquirir casas nuevas o alquilar casas usadas.**

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS

Departamentos

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	18.9	5.3%	7.2%
2022-08	17.6	5.7%	5.1%
2022-09	18.6	5.4%	26.5%
2022-10	16.7	6.0%	15.5%
2022-11	18.4	5.4%	-4.1%
2022-12	14.6	6.8%	-9.4%

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS

Casas

Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	31.9	3.1%	24.1%
2022-08	23.4	4.3%	4.7%
2022-09	22.8	4.4%	0.8%
2022-10	25.5	3.9%	4.8%
2022-11	33.3	3.0%	25.3%
2022-12	20.3	4.9%	14.1%

Departamento en Venta			
	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,834,181	\$1,837,033	\$1,813,401
Residencial	\$3,237,720	\$3,251,263	\$3,015,995
Residencial Plus	\$5,586,726	\$5,578,916	\$5,796,357

Casa en Venta			
	Zona	Nueva	Usada
Media	\$1,872,605	\$1,887,708	\$1,810,320
Residencial	\$3,178,974	\$3,188,868	\$3,091,997
Residencial Plus	\$12,202,919	\$12,031,104	\$13,314,664

- Totales por zona
- Cifras en MXN

PERSPECTIVAS

Zona Centro | Mercado en venta

Para el primer semestre de 2023:

- Esta zona continuará con ajustes de precios liderados por el segmento nuevo de casas en venta.

Recomendación para invertir en la zona

- Adquirir casas nuevas en la zona.

Zona Centro | Mercado en renta

Para el primer semestre de 2023, en Zona Centro:

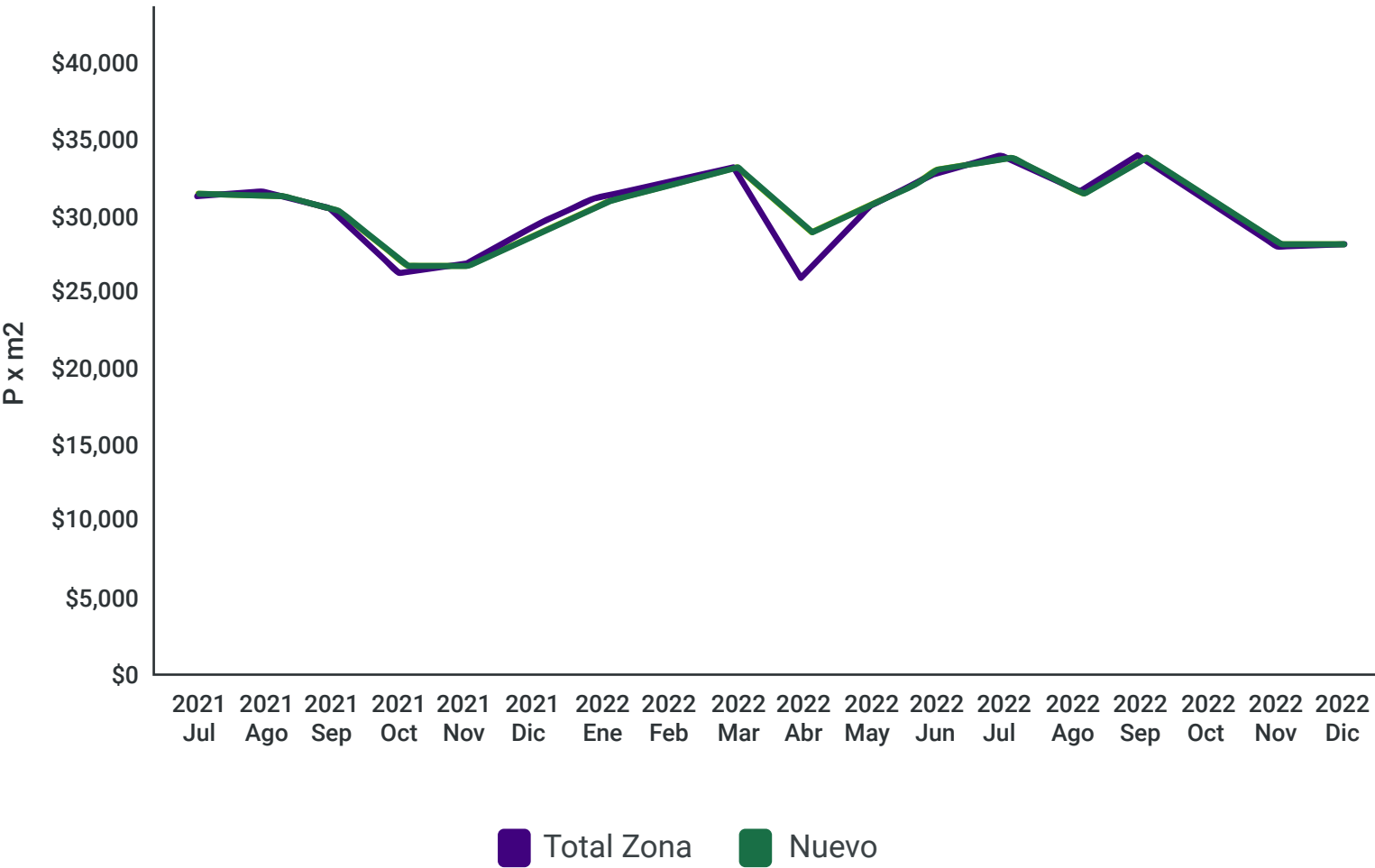
- El mejor rendimiento se obtendrá de los departamentos nuevos.
- Si se busca rentar para habitar, una opción accesible es un departamento nuevo.

GRÁFICAS

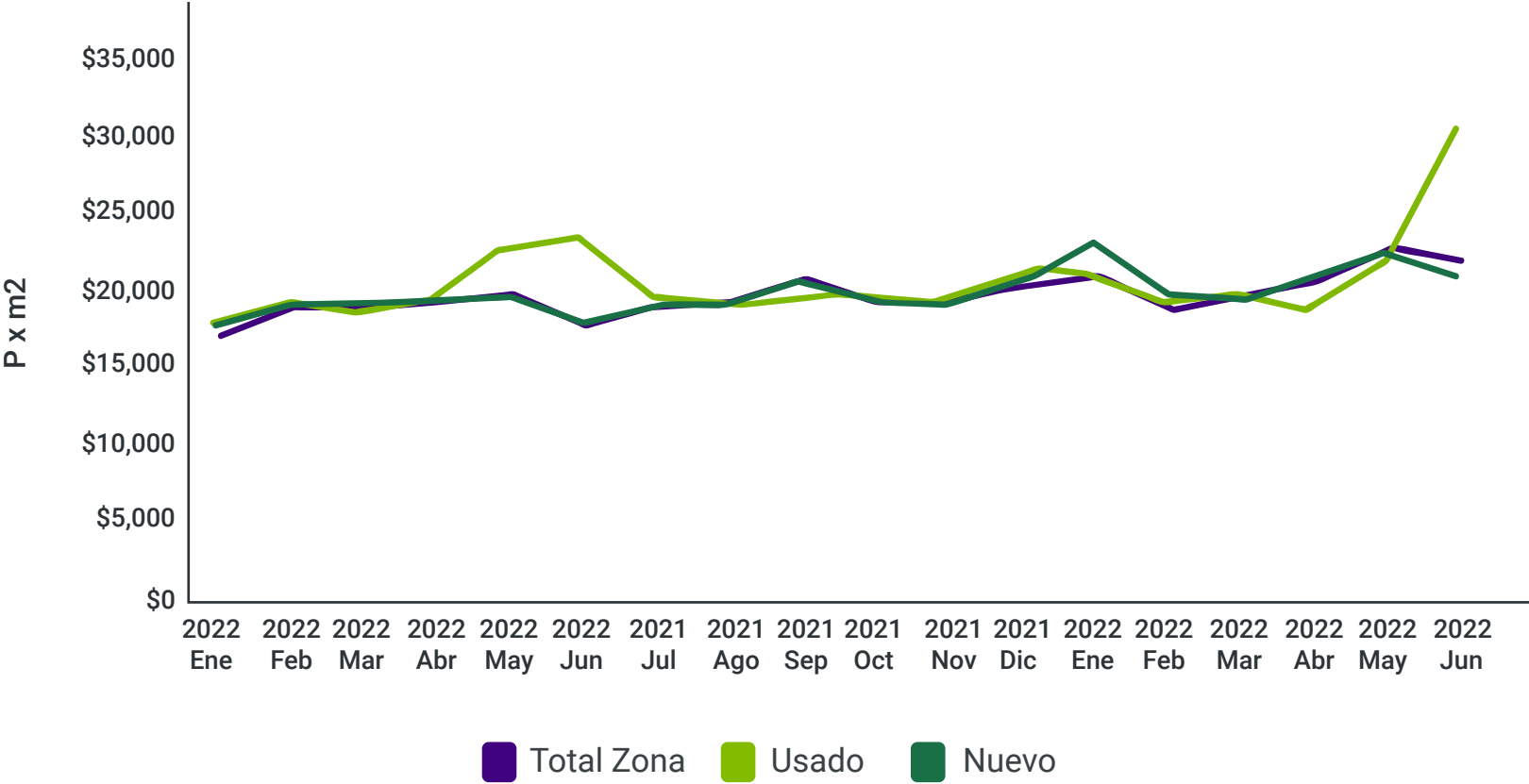
ZONA CENTRO MERCADO EN VENTA

PRECIO POR METRO CUADRADO

Departamentos en venta



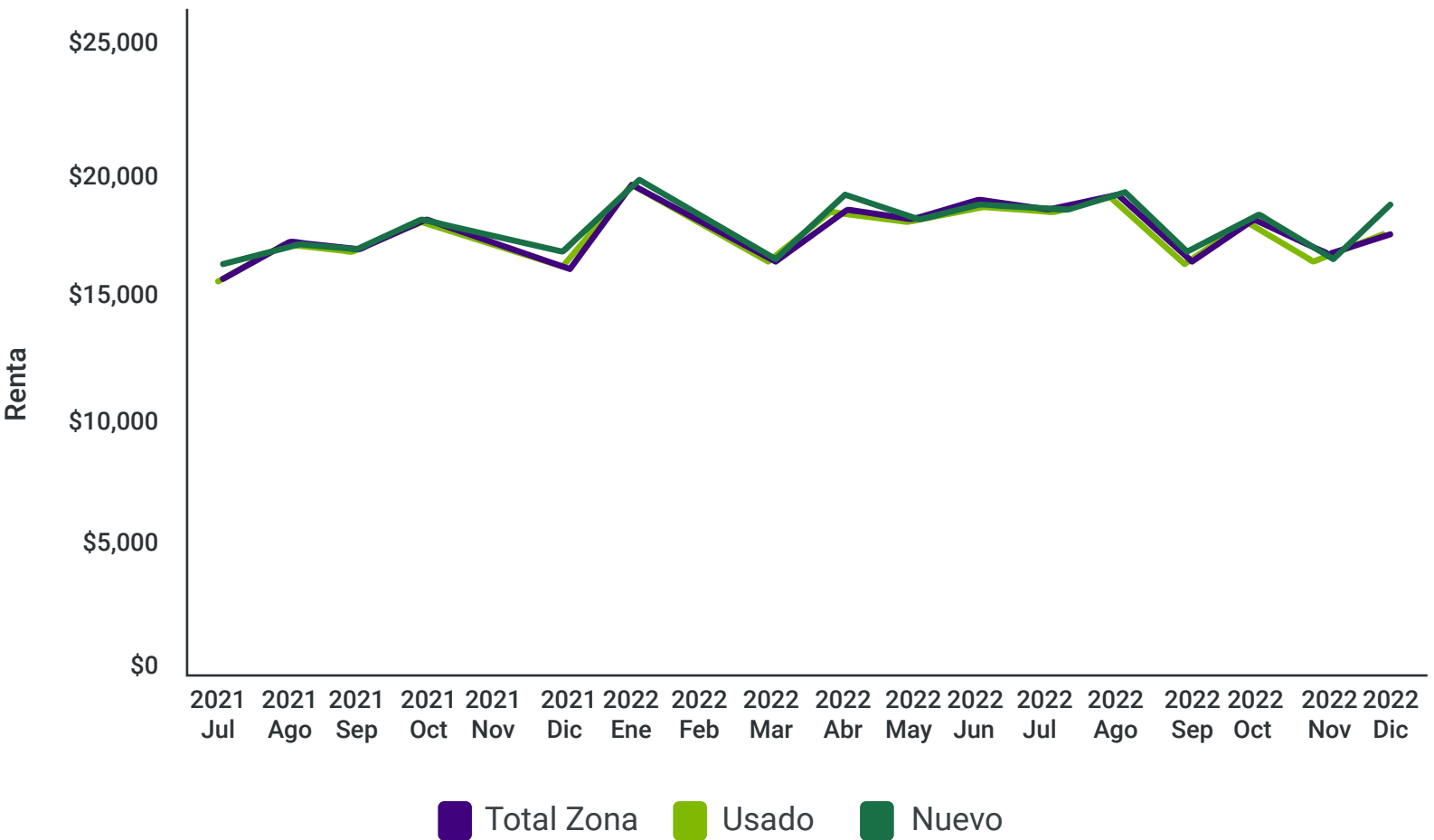
Casas en venta



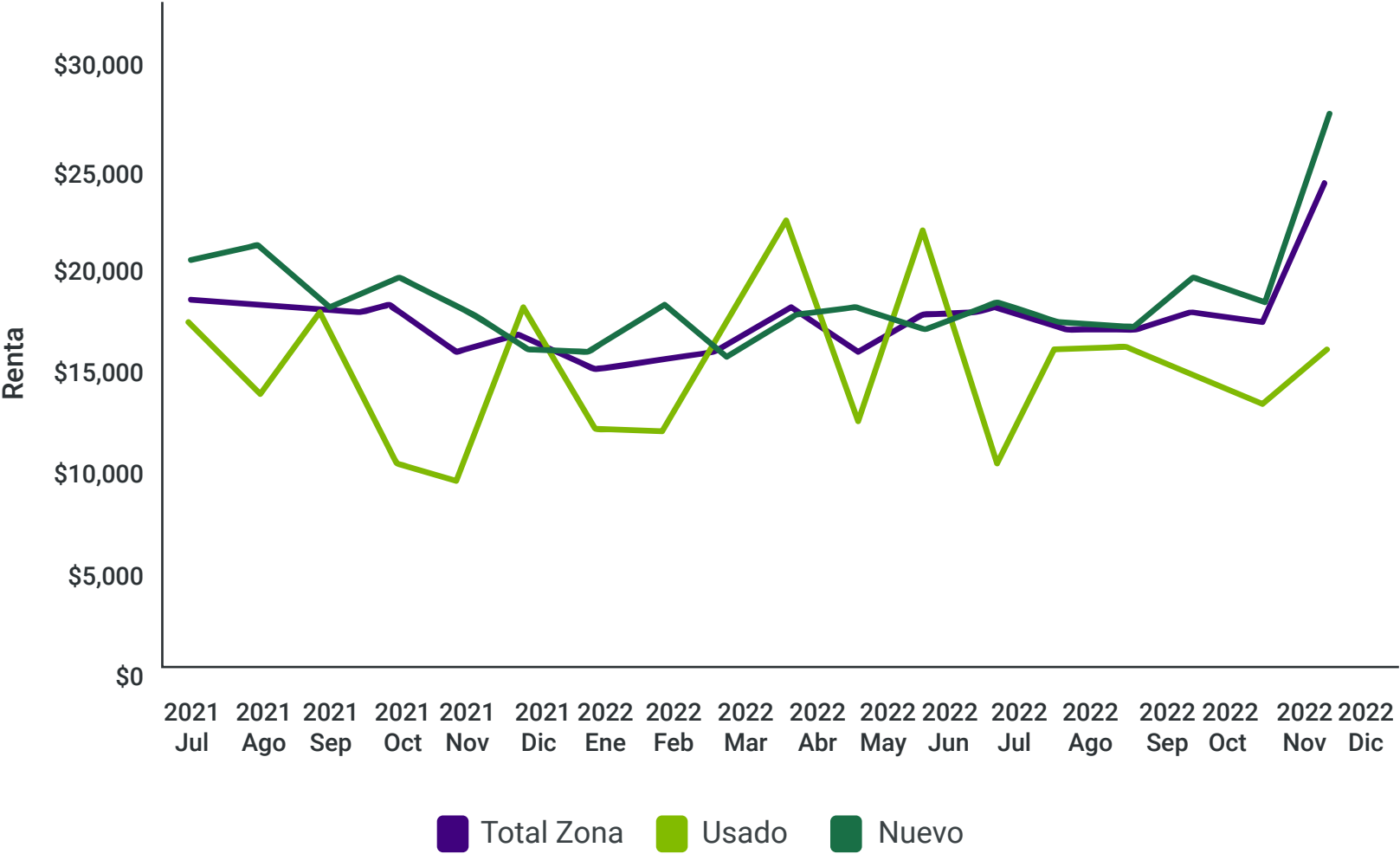
ZONA CENTRO MERCADO EN RENTA

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL

Departamento en renta



Casas en renta



Precios de departamentos en venta por colonia

Colonia	Precio (mediana)	Precio x m ²	Área de construcción (m ²)	Edad	Baños	Habitaciones	Estacionamiento
Carretas	\$3,667,879	\$34,442	113.0	0	2	2	2
Centro Sur	\$3,543,090	\$34,952	110.0	0	2	2	2
El Campanario	\$4,013,062	\$37,500	109.0	0	2	2	2
El Mirador	\$2,250,005	\$21,661	100.0	0	2	2	2
Jurica	\$4,500,000	\$30,865	146.0	0	2	3	2
Loma Dorada	\$5,750,000	\$30,773	178.1	0	2	3	2
Lomas del Marqués	\$3,887,078	\$32,445	120.0	2	2	2	2
Milenio 3a. Sección	\$3,104,000	\$25,903	123.0	0	2	2	2
Milenio III Fase A	\$3,319,498	\$27,197	123.0	0	2	2	2
Milenio III Fase B Sección 10	\$3,325,382	\$28,728	119.6	0	2	2	2
Milenio III Fase B Sección 11	\$3,453,478	\$27,542	117.0	0	2	2	2

Precios de casas en venta por colonia

Colonia	Precio (mediana)	Precio x m ²	Área de construcción (m ²)	Edad	Baños	Habitaciones	Estacionamiento
Carretas	\$5,853,150	\$19,073	300.0	0	3	3	2
Centro Sur	\$4,985,836	\$18,869	264.0	0	3	3	2
El Campanario	\$18,116,124	\$32,928	524.0	0	4	4	4
El Mirador	\$2,535,120	\$16,552	157.0	0	2	3	2
Jurica	\$9,250,000	\$22,046	436.5	0	4	3	3
Loma Dorada	\$6,363,806	\$16,478	390.0	0	3	3	2
Lomas del Marqués	\$2,746,829	\$17,601	156.0	0	2	3	2
Milenio 3a. Sección	\$3,721,416	\$16,889	228.0	0	3	3	2
Milenio III Fase A	\$3,646,220	\$16,750	220.0	0	2	3	2
Milenio III Fase B Sección 10	\$3,546,091	\$16,708	205.0	0	2	3	2
Milenio III Fase B Sección 11	\$3,490,683	\$16,496	212.0	0	2	3	2

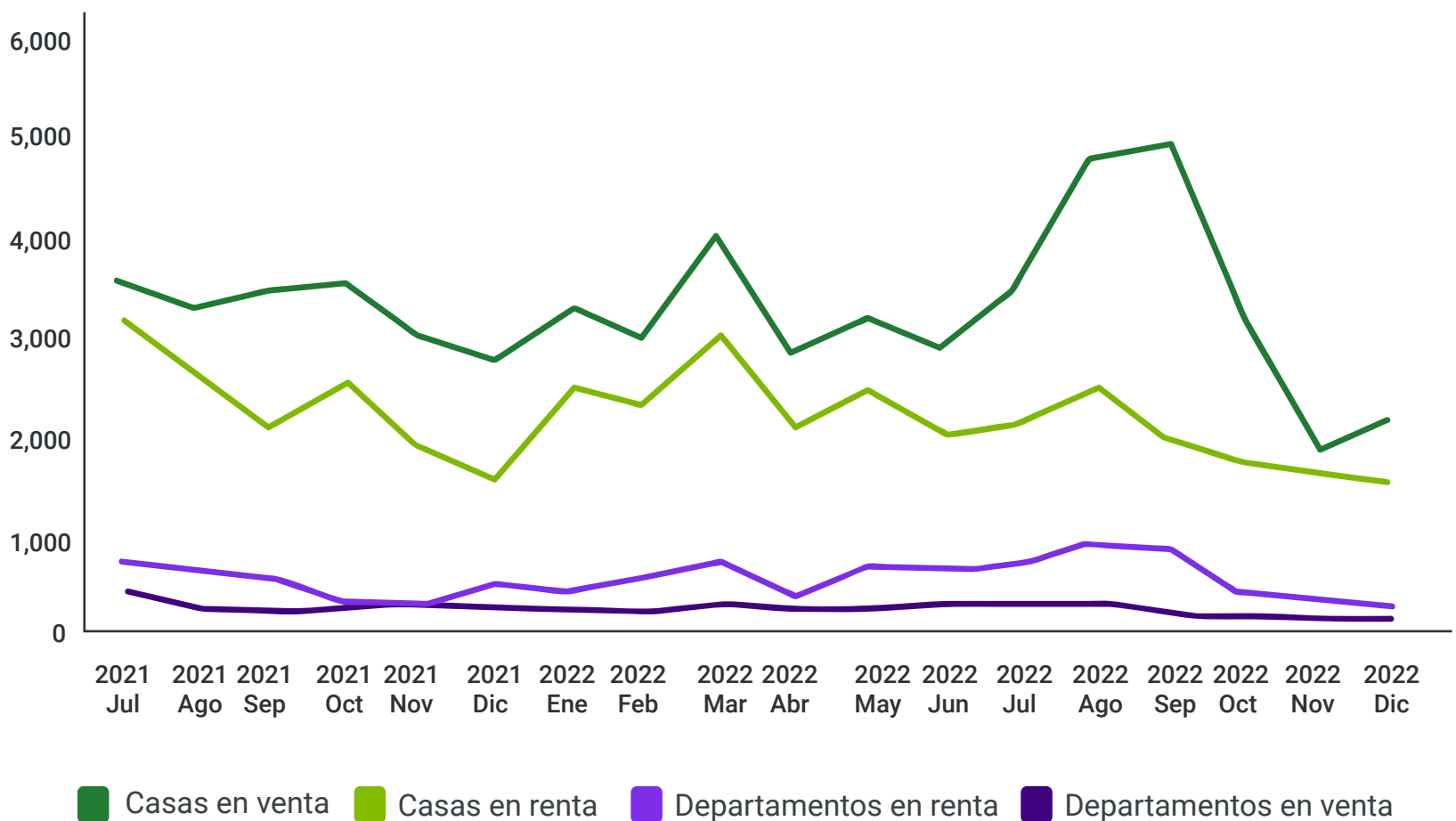
- Cifras en MXN
- Habitaciones/baños/estacionamientos

Búsquedas de inmuebles residenciales

Durante el segundo semestre de 2022...

- Las casas en venta fueron las más buscadas con **20,555** consultas a lo largo del semestre.

Búsqueda residencial en el sitio

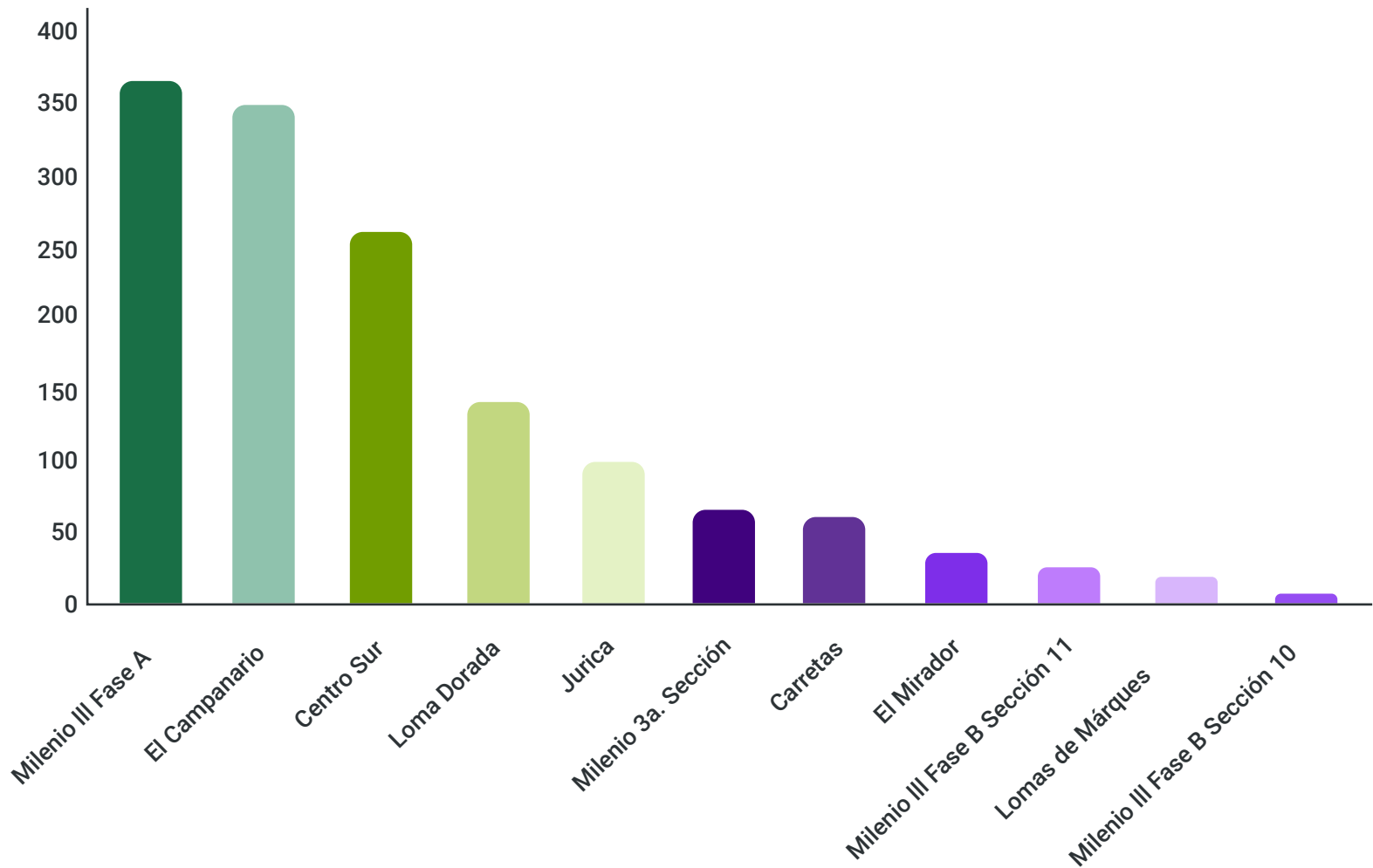


Colonias más solicitadas de departamentos en venta

De julio a diciembre de 2022...

- **Milenio III Fase A** fue la colonia más solicitada en cuanto a departamentos en venta con **360 búsquedas**,
- seguida de **El Campanario** con **343 consultas**, y
- **Centro Sur** con **261 búsquedas**.

Búsquedas de departamentos en venta

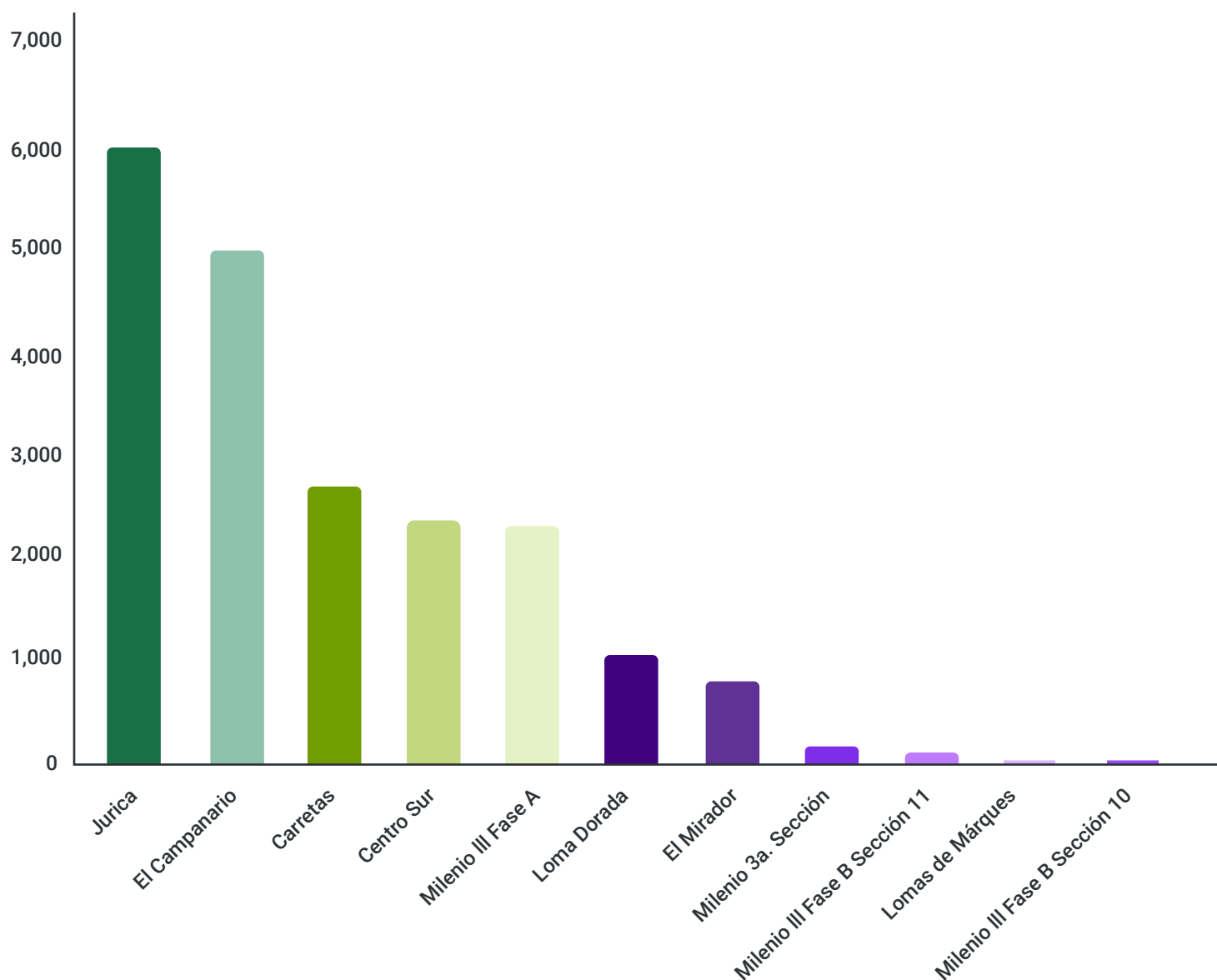


Colonias más solicitadas de casas en venta

De julio a diciembre de 2022...

- Jurica fue la colonia más solicitada para casas en venta con **5,990 búsquedas**,
- seguida de El Campanario con **5,005 búsquedas**, y
- Carretas con **2,679 consultas**.

Búsquedas de casas en venta



NUESTRA METODOLOGÍA

Propiedades.com implementa una metodología distinta a la que tradicionalmente se emplea para obtener estadísticas de la industria inmobiliaria mexicana.

Se utiliza la mediana y no el promedio, un cambio que impacta en la estimación del precio por metro cuadrado de los inmuebles por zona geográfica en nuestra base de datos debido a la heterogeneidad del mercado residencial.

Esto porque la mediana es una medida de tendencia central robusta que no se ve afectada por datos atípicos o extremos. Así, el cálculo de las variables es más estable.

Nuestra base de datos es la plataforma para estimar indicadores oportunos y precisos que miden las tendencias de las zonas.



Indicadores inmobiliarios

Plusvalía (P) $((\Delta \text{ Precio } \times \text{ m}^2))/\Delta \text{ INPC}$	Indicador inmobiliario por excelencia para medir la rentabilidad de una inversión. Es la variación real en los precios de los inmuebles que muestran las ganancias del valor del capital residencial. Se estima a través de la variación anual de los precios por m ² reales.
Price-to-Rent (PtoR) $(\text{Precio de Venta})/(\text{Renta Anual})$	Número de años que serían necesarios para adquirir una propiedad pagando el monto del alquiler. A través de este se obtiene una recomendación financiera respecto a la mejor decisión entre comprar, rentar o invertir en la zona.
Price-to-Income (PtoI) $(\text{Precio de Venta})/(\text{Ingreso Anual})$	Número de años que serían necesarios para adquirir una propiedad relativa al ingreso esperado. A través de este indicador se obtiene una recomendación financiera sobre la mejor decisión de ahorro o tiempo de espera.
Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA) $(\text{Renta Anual})/(\text{Precio de Venta})$	Tasa de rendimiento de alquiler del inmueble. A través de este se obtiene una estimación de la rentabilidad derivada de invertir para alquilar en la zona.

Aviso legal

® En **Propiedades.com** nos complace hacer llegar a nuestros lectores el presente Reporte de Mercado, el cual se encuentra sujeto a todos los términos, condiciones y obligaciones estipulados a continuación. El usuario que acceda a este documento reconoce haber leído y comprendido todos los términos, condiciones y obligaciones que regulan el uso permitido del mismo, y además acepta quedar vinculado legalmente a ellos.

I. Este Reporte de Mercado No Implica Responsabilidad Alguna por Daños y Perjuicios.- El objeto de este documento consiste en presentar conclusiones preliminares; por ello Propiedades.com no hace ninguna declaración respecto a la suficiencia de éste, y aclara que éste no constituye una opinión de **Propiedades.com**. Por lo anterior, **Propiedades.com** no puede, ni debe asumir obligación ni responsabilidad alguna con sus lectores respecto a cualquier pérdida, daño o gasto -sin importar su naturaleza- que se origine por el uso que el lector decida darle a este Reporte o que sea consecuencia del acceso que el lector tuvo al mismo.

II. Contenido es Confidencial / Consentimiento de **Propiedades.com**.
- El lector acepta y expresamente acuerda que el contenido de este Reporte de Mercado y cualquier discusión, conversación, observación o reflexión que se suscite en relación con el mismo son y serán de carácter confidencial; por lo cual dichas conversaciones, discusiones, observaciones y/o reflexiones no podrán ser usadas, presentadas, proporcionadas, distribuidas,

exhibidas o citadas, referidas o de cualquier otra manera reveladas o divulgadas a persona o entidad alguna, total o parcialmente, sin el consentimiento previo y por escrito de Propiedades.com; habiendo establecido eso, **Propiedades.com** con gusto pone a disposición de sus apreciados lectores a sus asesores en la materia, con el entendimiento de que su disponibilidad es simplemente para proveer información, sin aceptar deber, obligación o responsabilidad alguna hacia ellos, respecto del Reporte de Mercado, salvo lo requerido por alguna ley, regla o regulación aplicable o por cualquier órgano judicial, supervisor o regulador competente.

III. No Hay Derecho a Utilizar este Reporte de Mercado Salvo con Autorización de Parte de Propiedades.com.- A excepción de lo que sea expresamente aceptado por escrito por **Propiedades.com**, ninguna persona física o moral o entidad cualquiera tiene derecho de utilizar para ningún fin este Reporte Preliminar o cualquier asunto al que éste se refiere.

IV. Reserva de Derechos.- **Propiedades.com** se reserva el derecho de modificar estos términos, condiciones y obligaciones a su discreción sin afectar la requerida adhesión de sus lectores a los mismos.

Este Reporte de Mercado es resultado de la coordinación entre diferentes equipos dentro de **Propiedades.com**, del trabajo de expertos en análisis de la información y procesamiento de datos enfocados al sector inmobiliario.

Contacto



propiedades.com



propiedades.com



propiedades.com



Propiedades.com

Visita nuestros blogs

[Blog Propiedades.com](https://Blog.Propriedades.com)

[Blog tuhabi.mx](https://Blog.tuhabi.mx)



Propiedades.com

