

Querétaro, Querétaro

Zona Juriquilla



Reporte de mercado

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO-DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

ZONA JURIQUELLA

Precio de las viviendas en venta en la zona de **Juriquilla**

Departamentos



- Tendencia al alza de **0.5 por ciento**

Precio por metro cuadrado (m²)



- De **26,951 pesos** en julio
- A **27,096 pesos** en diciembre

Departamentos nuevos



- Decremento de **3.2 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **27,042 pesos**

Rentas



- Tendencia a la baja de **3.2 por ciento**
- Valor de alquiler: **22,500 pesos**

Casas



- Tendencia al alza de **2.9 por ciento**

Precio por metro cuadrado



- De **19,429 pesos** en julio,
- a **19,985 pesos** en diciembre

Casas nuevas



- Incremento de **3.4 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **19,985 pesos**

Casas usadas



- Incremento de **0.3 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **19,919 pesos**

Rentas



- Tendencia al alza de **10 por ciento**
- Valor de alquiler: **22,000 pesos**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Departamentos



Plusvalía

- A la baja con **10 por ciento**
 - Segmento nuevo: **-10.15 por ciento**



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia a la baja de **7.3 por ciento** al cierre de 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **7.4 por ciento**
 - Rendimientos del segmento usado: **3.5 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **248 días** promedio histórico en la zona



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para la Querétaro, **Qro.:** **25**
- Zona Juriquilla: **13.6**
 - PtoR segmento nuevo: **13.4**
- Recomendación para los interesados en vivir en zona Juriquilla: **Adquirir departamentos.**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Casas



Plusvalía

- Al alza con **11.4 por ciento**
 - Segmento nuevo: **11.7 por ciento**
 - Segmento usado: **4.8 por ciento**



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **5.1 por ciento** al cierre de 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **4.9 por ciento**
 - Rendimientos del segmento usado: **5.7 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **193 días** promedio histórico en la zona



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para la Querétaro, **Qro.: 25**
- Zona Juriquilla: **19.4**
 - PtoR segmento nuevo: **20.4**
 - PtoR segmento usado: **17.3**
- Recomendación para los interesados en vivir en zona Juriquilla: **Adquirir casas.**

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS

Departamentos			
Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	13.8	7.2%	-10.4%
2022-08	18.1	5.5%	-5.1%
2022-09	12.7	7.9%	-10.3%
2022-10	17.4	5.8%	10.1%
2022-11	14.1	7.1%	7.5%
2022-12	13.6	7.3%	-10.0%

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS

Casas			
Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	20.2	4.9%	7.2%
2022-08	19.4	5.1%	5.0%
2022-09	19.6	5.1%	6.9%
2022-10	19.8	5.1%	14.5%
2022-11	18.8	5.3%	5.9%
2022-12	19.5	5.1%	11.4%

Departamento en Venta

	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$2,056,260	\$2,052,632	\$2,143,343
Residencial	\$3,454,276	\$3,467,280	\$3,271,570
Residencial Plus	\$5,217,022	\$5,215,231	\$5,282,457

Casa en Venta

	Zona	Nueva	Usada
Media	\$1,823,736	\$1,818,860	\$2,143,343
Residencial	\$3,566,531	\$3,580,074	\$3,271,570
Residencial Plus	\$5,818,767	\$5,820,260	\$5,282,457

- Totales por zona
- Cifras en MXN

PERSPECTIVAS

Zona Juriquilla

Mercado en venta

Para el primer semestre de 2023 la zona de Juriquilla:

- Continuará con ajustes de precios liderados por el segmento nuevo residencial.

Recomendación para invertir en la zona

- Adquirir casas nuevas.

Zona Juriquilla

Mercado en renta

Para el segundo semestre se espera que:

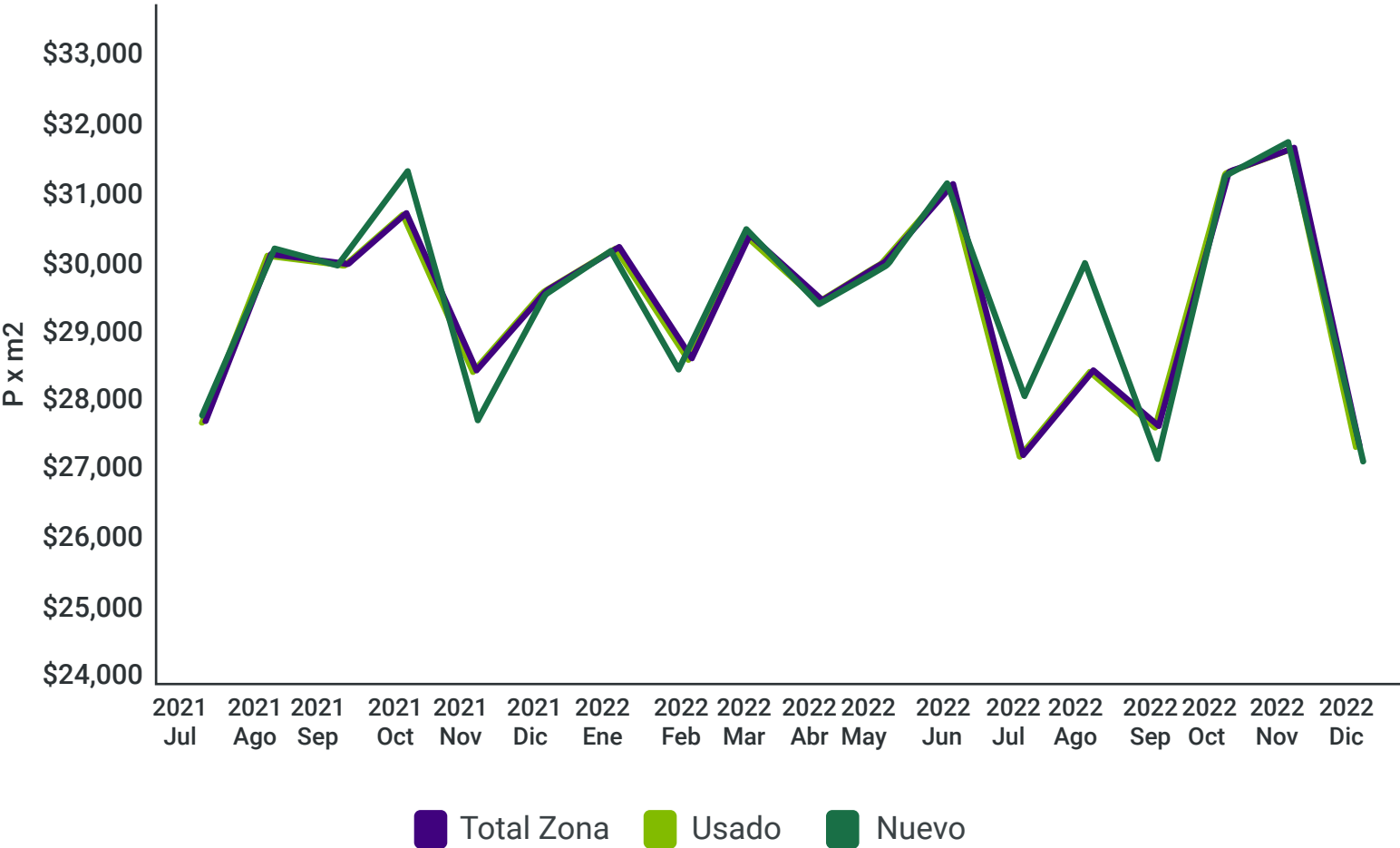
- El mejor rendimiento se obtenga de departamentos nuevos.
- Si se busca rentar para habitar, una opción accesible será un departamento nuevo.

GRÁFICAS

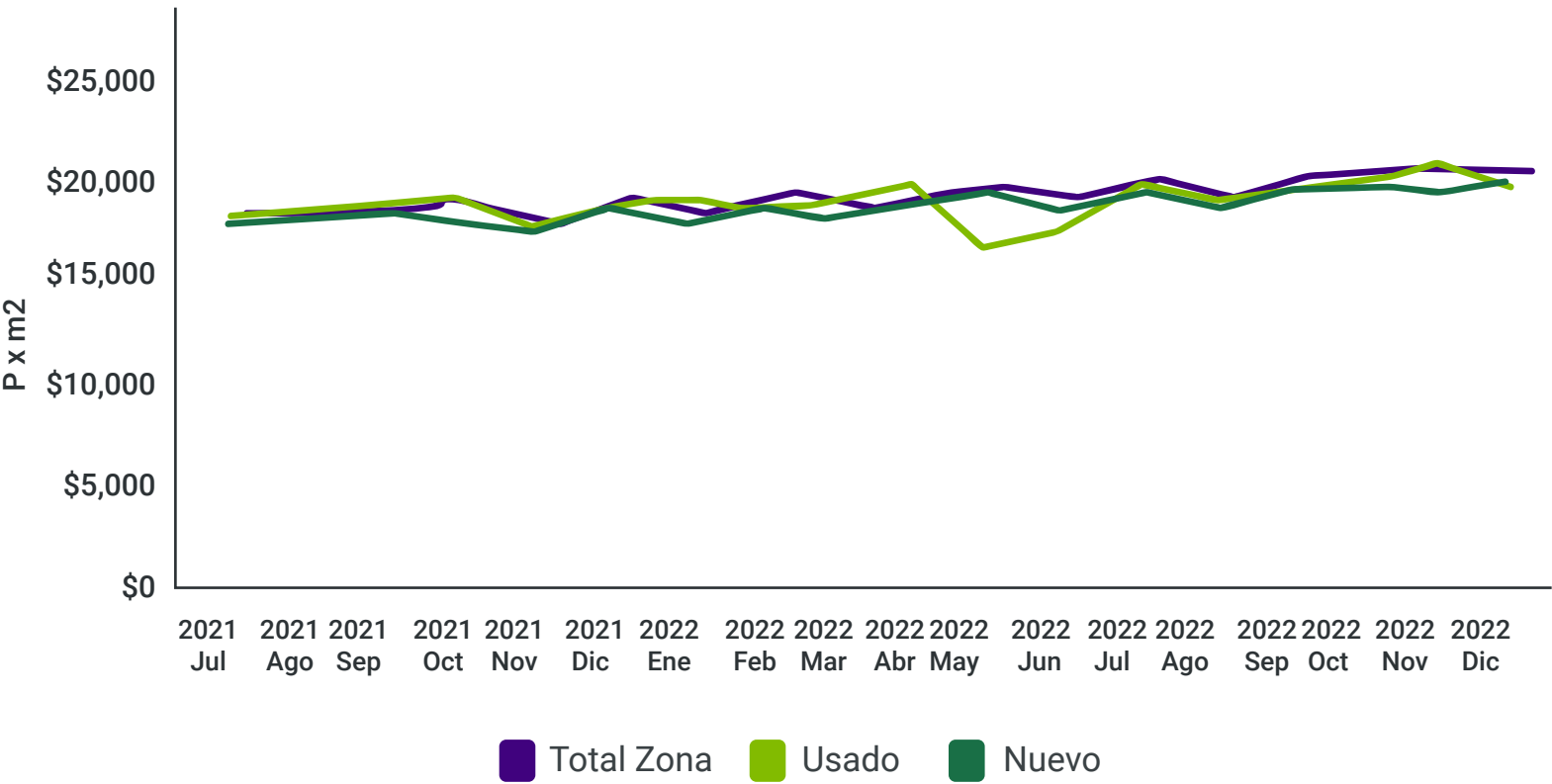
ZONA CENTRO MERCADO EN VENTA

PRECIO POR METRO CUADRADO

Departamentos en venta



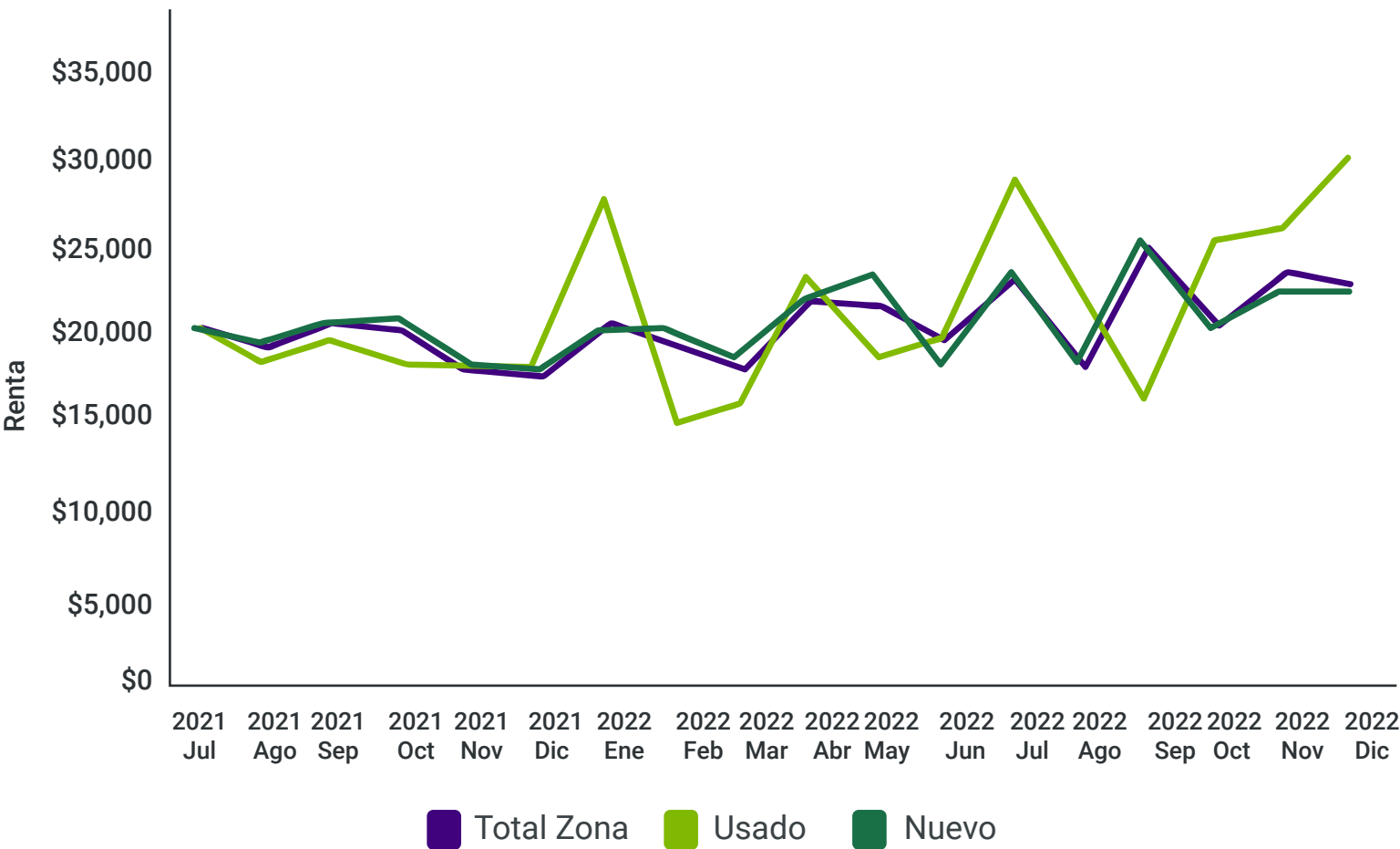
Casas en venta



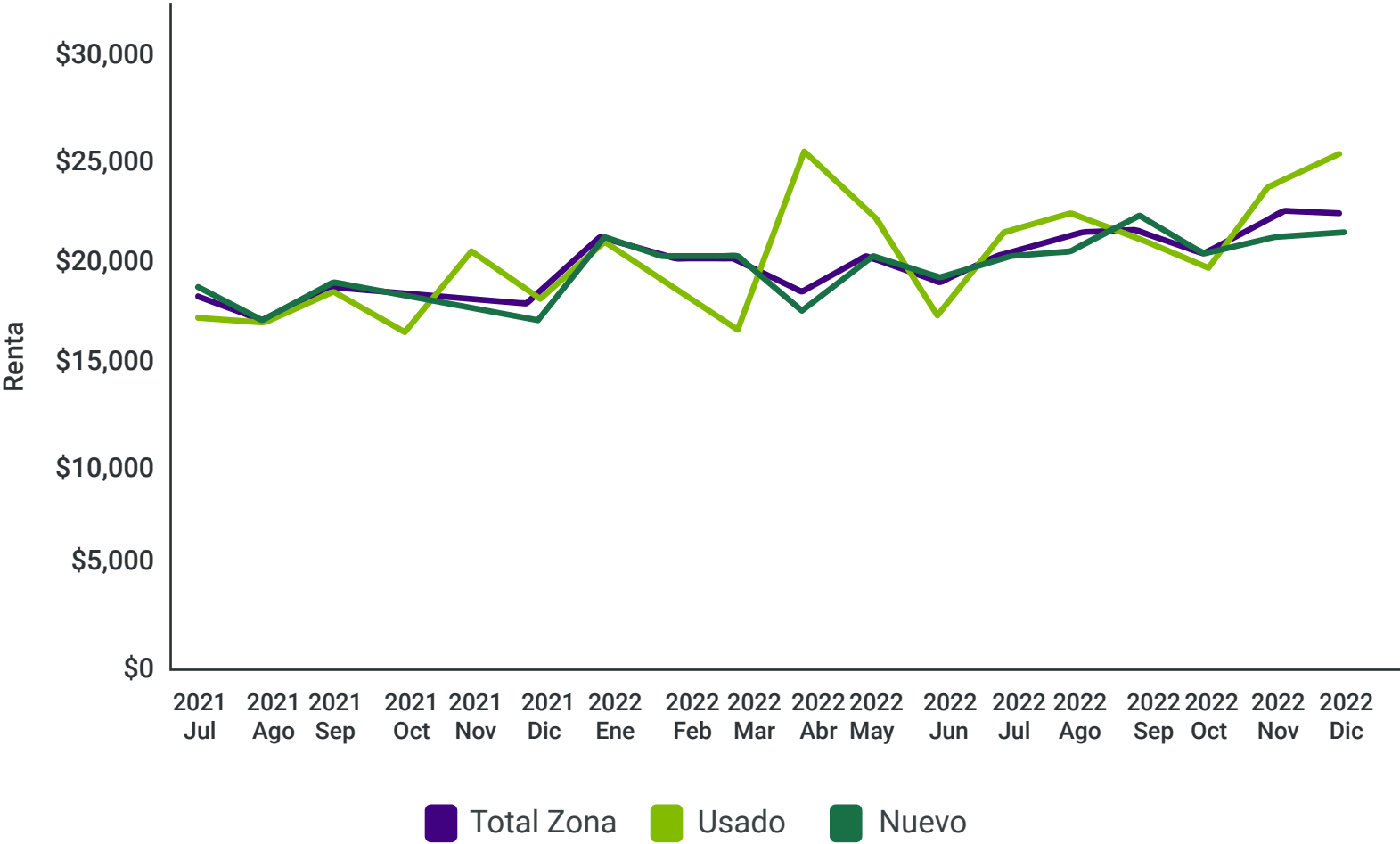
ZONA CENTRO MERCADO EN RENTA

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
Balcones de Juriquilla	\$3,240,102	\$27,313	133.5	0	2	2	2
Cumbres del Lago	\$3,984,846	\$28,809	135.0	0	2	2	2
Juriquilla Privada	\$3,414,051	\$28,850	126.5	0	2	3	2
Juriquilla Santa Fe	\$3,773,886	\$30,437	130.0	0	2	2	2
La Condesa	\$2,313,595	\$15,986	144.0	0	2	2	2
Villas del Mesón	\$4,171,289	\$27,094	158.0	0	1	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
Balcones de Juriquilla	\$4,600,000	\$17,710	258.5	0	4	3	2
Cumbres del Lago	\$4,970,000	\$17,421	290.0	0	3	3	2
Juriquilla Privada	\$3,783,662	\$17,030	225.0	0	3	3	2
Juriquilla Santa Fe	\$3,350,000	\$19,390	178.0	0	2	3	2
La Condesa	\$4,318,553	\$17,170	253.0	0	3	3	2
Villas del Mesón	\$6,257,743	\$19,481	332.0	0	3	3	2

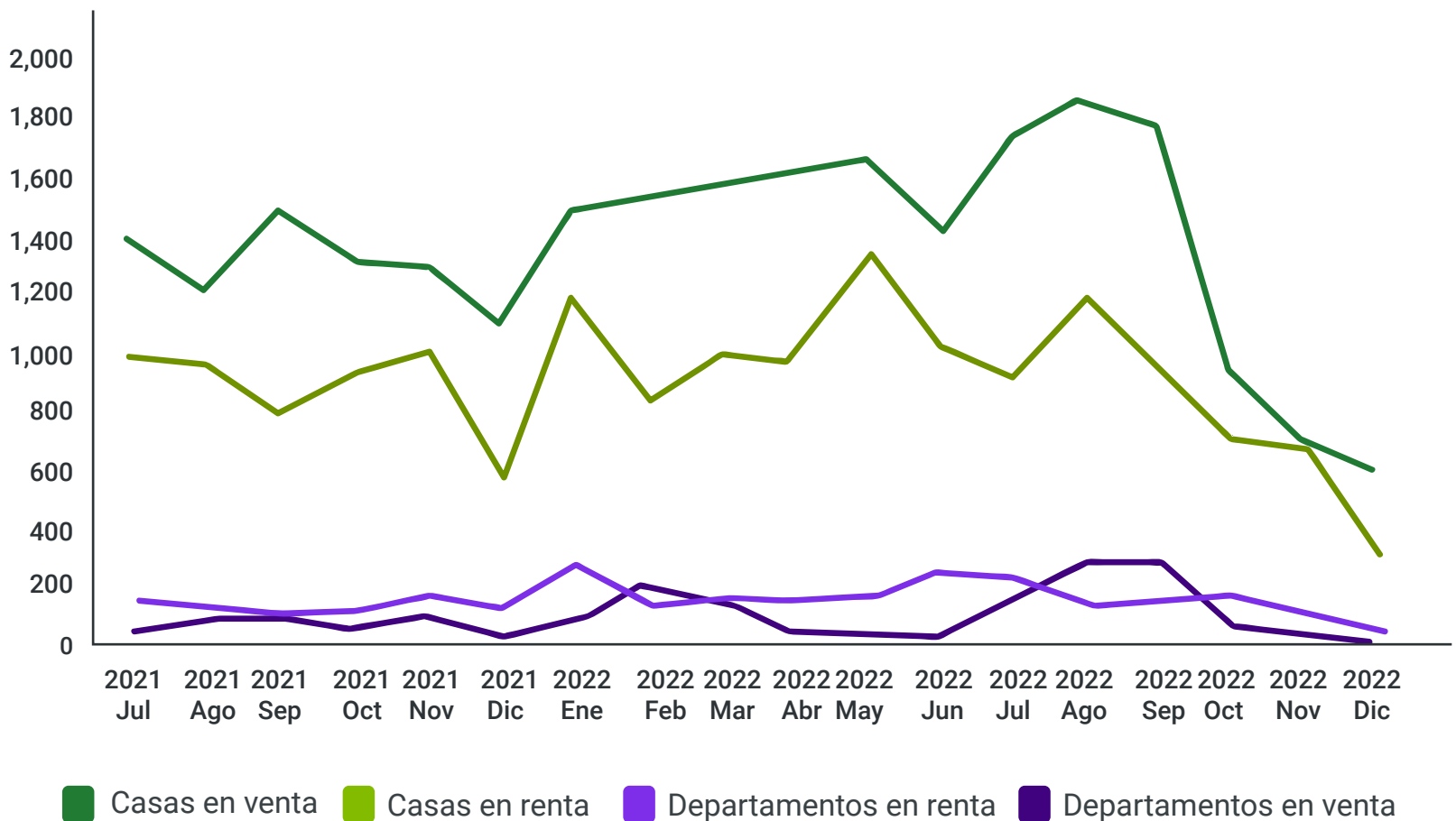
- Cifras en MXN
- Habitaciones/baños/estacionamientos

Búsquedas de inmuebles residenciales

Durante el segundo semestre de 2022...

- Las casas en venta fueron las más populares, con **7,570 búsquedas** a lo largo del semestre.

Búsqueda residenciales en el sitio

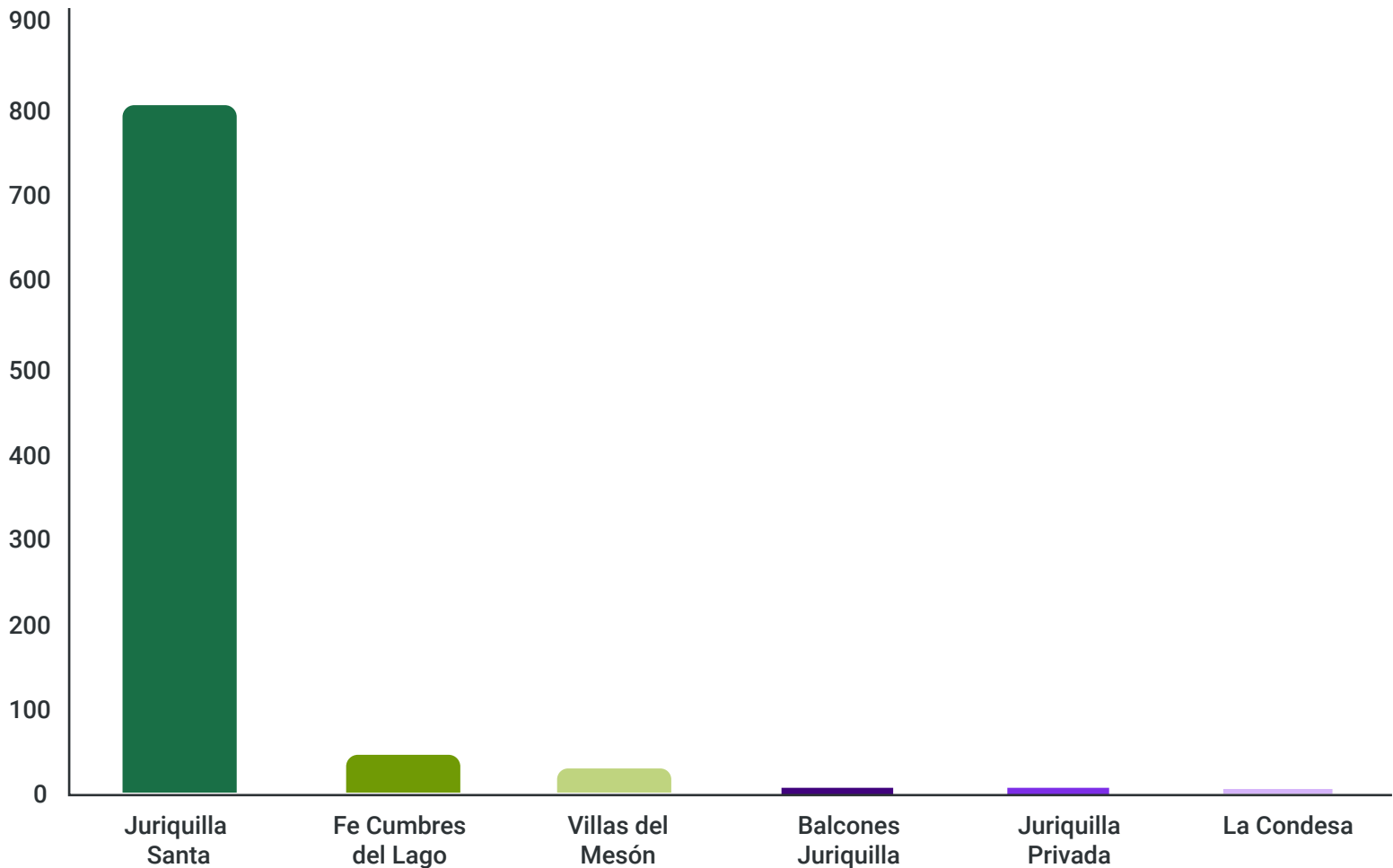


Colonias más solicitadas de departamentos en venta

De julio a diciembre de 2022...

- Juriquilla Santa Fe fue la colonia más solicitada para departamentos en venta con **789 búsquedas**.
- En segundo lugar se encontró Cumbres del Lago, colonia que tuvo **41 búsquedas**.
- Villas del Mesón logró **18 búsquedas**.

Búsquedas de departamentos en venta

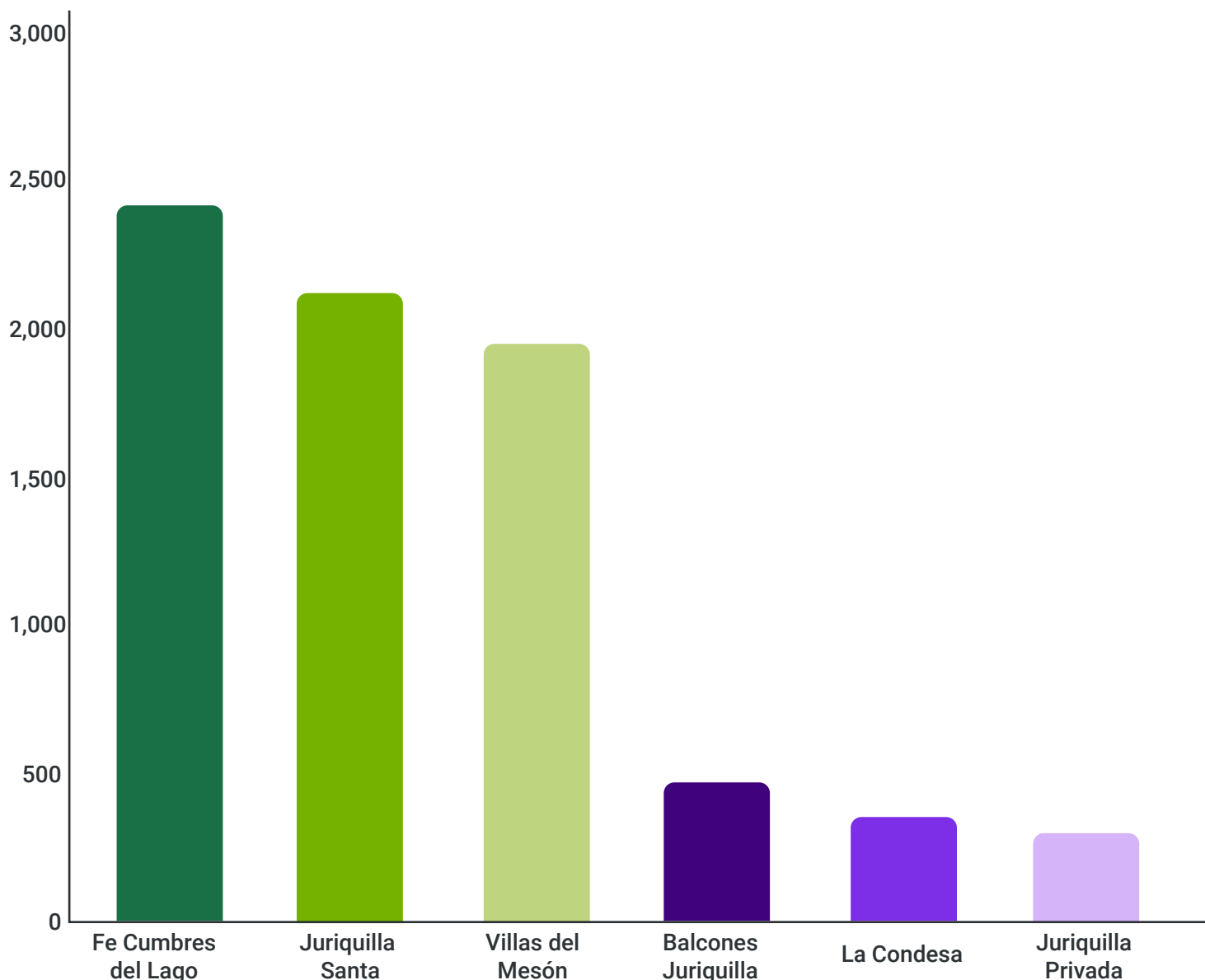


Colonias más solicitadas de casas en venta

De julio a diciembre de 2022...

- Cumbres del Lago fue la colonia más solicitada para casas en venta con **2,406 búsquedas**.
- En segundo lugar, Juriquilla Santa Fe tuvo **2,121 búsquedas**.
- Villas del Mesón sumó **1,940 búsquedas**.

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](https://propiedades.com)

Visita nuestros blogs

[Blog Propiedades.com](https://blog.propiedades.com)

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



Propiedades.com

