

Querétaro, Querétaro

Zona Querétaro Moderno



Reporte de mercado

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO-DICIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

ZONA QUERÉTARO MODERNO

Precio de las viviendas en venta en la zona Querétaro Moderno

Departamentos



- Tendencia al alza de **9.4 por ciento**

Precio por metro cuadrado (m²)



- De **23,043 pesos** en julio,
- a **25,217 pesos** en diciembre

Departamentos nuevos



- Incremento de **12 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **25,833 pesos**

Departamentos usados



- Decremento de **3.5 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **18,406 pesos**

Rentas



- Tendencia a la baja de **17.6 por ciento**
- Valor de alquiler: **14,000 pesos**

Casas



- Tendencia al alza de **3.5 por ciento**

Precio por metro cuadrado



- De **20,792 pesos** en julio
- A **21,512 pesos** en diciembre

Casas nuevas



- Incremento de **3.7 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **21,595 pesos**

Casas usadas



- Decremento de **4.1 por ciento**
- Precio por metro cuadrado de **18,816 pesos**

Rentas



- Tendencia al alza de **6.7 por ciento**
- Valor de alquiler: **16,000 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 a la baja de **5.8 por ciento** al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **6.5 %**
 - Rendimientos del segmento usado: **5.7 %**



Time on Market (ToM)

- De **278 días** promedio histórico en la zona



Price-to-Rent (PtoR)

- Valor de referencia para la Querétaro, **Qro.:** **25**
- Zona Querétaro Moderno: **17.3**
 - PtoR segmento nuevo: **17.6**
 - PtoR segmento usado: **15.3**
- Recomendación para los interesados en vivir en zona Querétaro **Moderno: adquirir departamentos.**

INDICADORES DE INVERSIÓN

A diciembre de 2022

Casas



Plusvalía

- A la baja con **11.2 por ciento**
 - Segmento nuevo: **11.3 por ciento**
 - Segmento usado: **0.4 por ciento**



Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

- Tendencia al alza de **5.1 por ciento** al cierre del 2S2022
 - Rendimientos del segmento nuevo: **6.5 por ciento**
 - Rendimientos del segmento usado: **5.1 por ciento**



Time on Market (ToM)

- De **247 días** promedio histórico en la zona



Price-to-Rent (PtoR)

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

Zona Querétaro Moderno: **19.5**

- PtoR segmento nuevo: **19.6**
- PtoR segmento usado: **15.5**

- Recomendación para los interesados en vivir en **zona Querétaro Moderno**: adquirir casas.

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS			
Departamentos			
Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	11.7	8.6%	4.3%
2022-08	16.8	6.0%	6.8%
2022-09	15.8	6.3%	9.3%
2022-10	16.7	6.0%	-3.3%
2022-11	16.5	6.1%	16.5%
2022-12	17.3	5.8%	2.2%

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS			
Casas			
Periodo	Price to Rent	RBA	Plusvalía
2022-07	21.9	4.6%	8.0%
2022-08	25.0	4.0%	8.6%
2022-09	20.9	4.8%	10.5%
2022-10	21.4	4.7%	10.1%
2022-11	22.9	4.4%	12.2%
2022-12	19.5	5.1%	11.2%

Departamento en Venta			
	Zona	Nuevo	Usado
Media	\$1,669,594	\$1,660,964	\$1,823,369
Residencial	\$3,069,729	\$3,067,881	\$3,099,422
Residencial Plus	\$4,904,423	\$4,900,669	\$5,204,746

Casa en Venta			
	Zona	Nueva	Usada
Media	\$1,941,245	\$1,934,375	\$2,020,262
Residencial	\$3,133,219	\$3,145,092	\$2,966,642
Residencial Plus	\$5,411,525	\$5,407,252	\$5,531,551

- Totales por zona
- Cifras en MXN

PERSPECTIVAS

Zona Querétaro Moderno

Mercado en venta

Para el segundo semestre de 2022, en zona Querétaro Moderno:

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

Recomendación para invertir en la zona

- Adquirir departamentos usados en la zona.

Zona Querétaro Moderno

Mercado en renta

Para el segundo semestre se espera que:

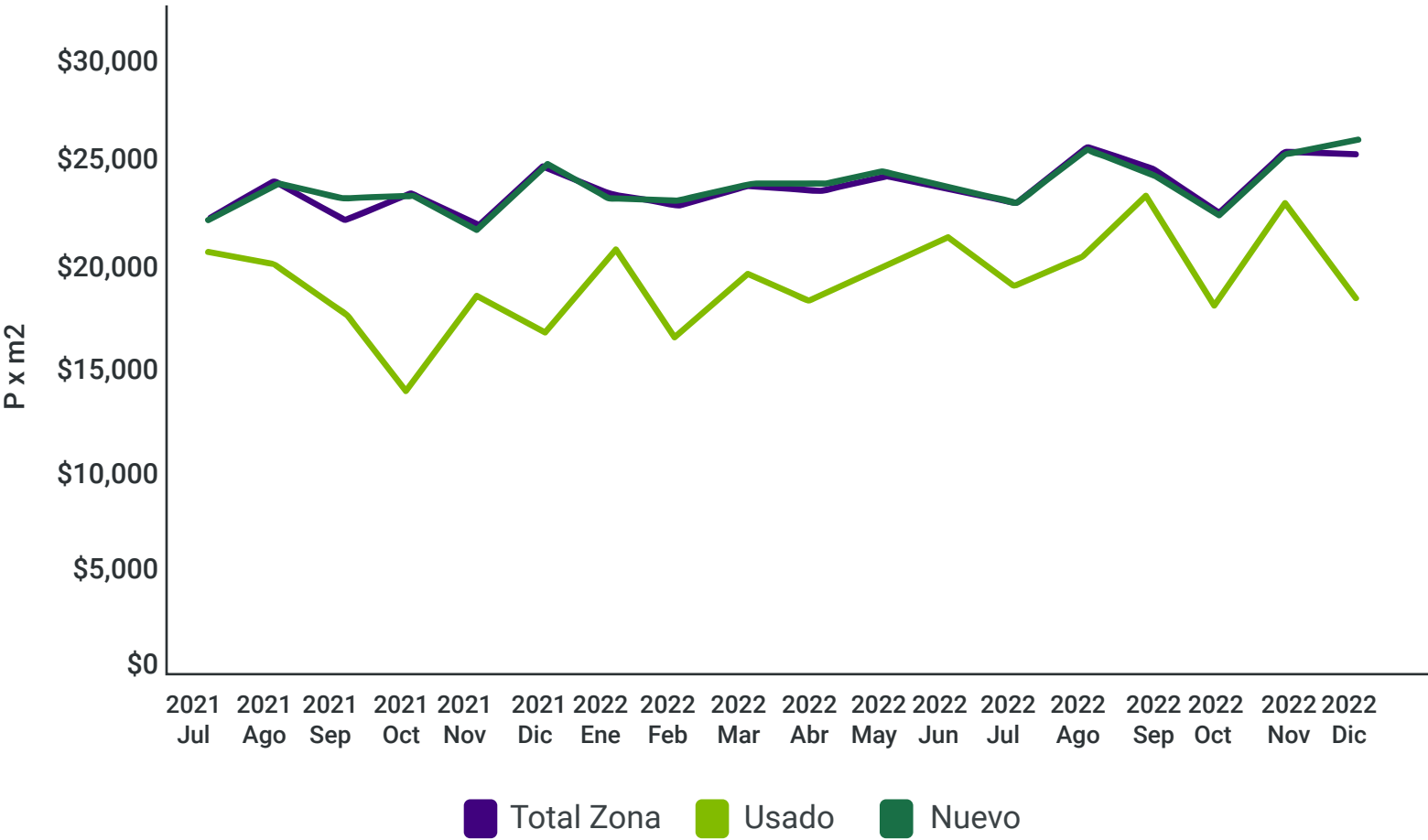
- El mejor rendimiento se obtendría de las casas y departamentos nuevos.
- Si se busca rentar para habitar, una opción accesible es un departamento usado.

GRÁFICAS

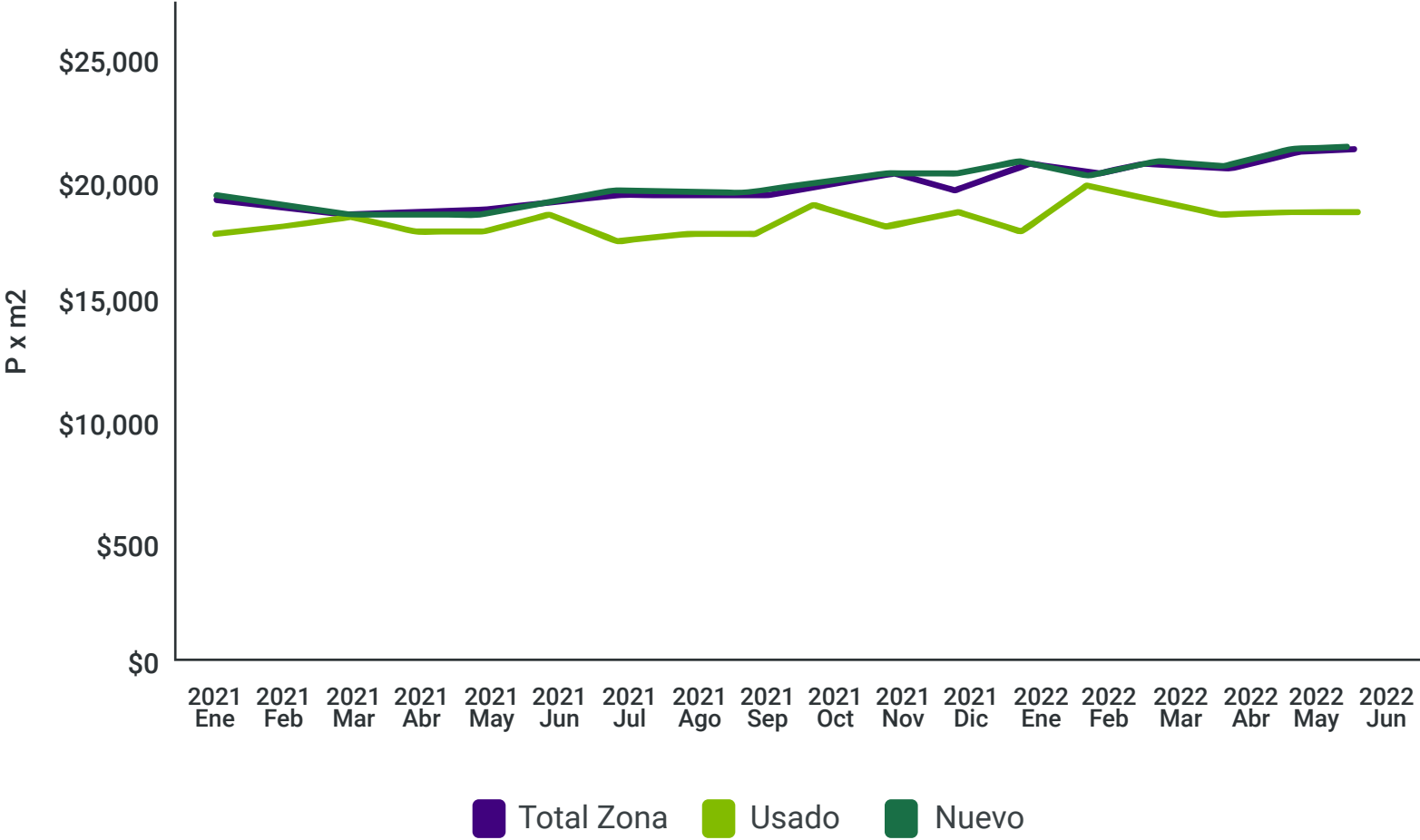
ZONA QUERÉTARO MODERNO MERCADO EN VENTA

PRECIO POR METRO CUADRADO

Departamentos en venta



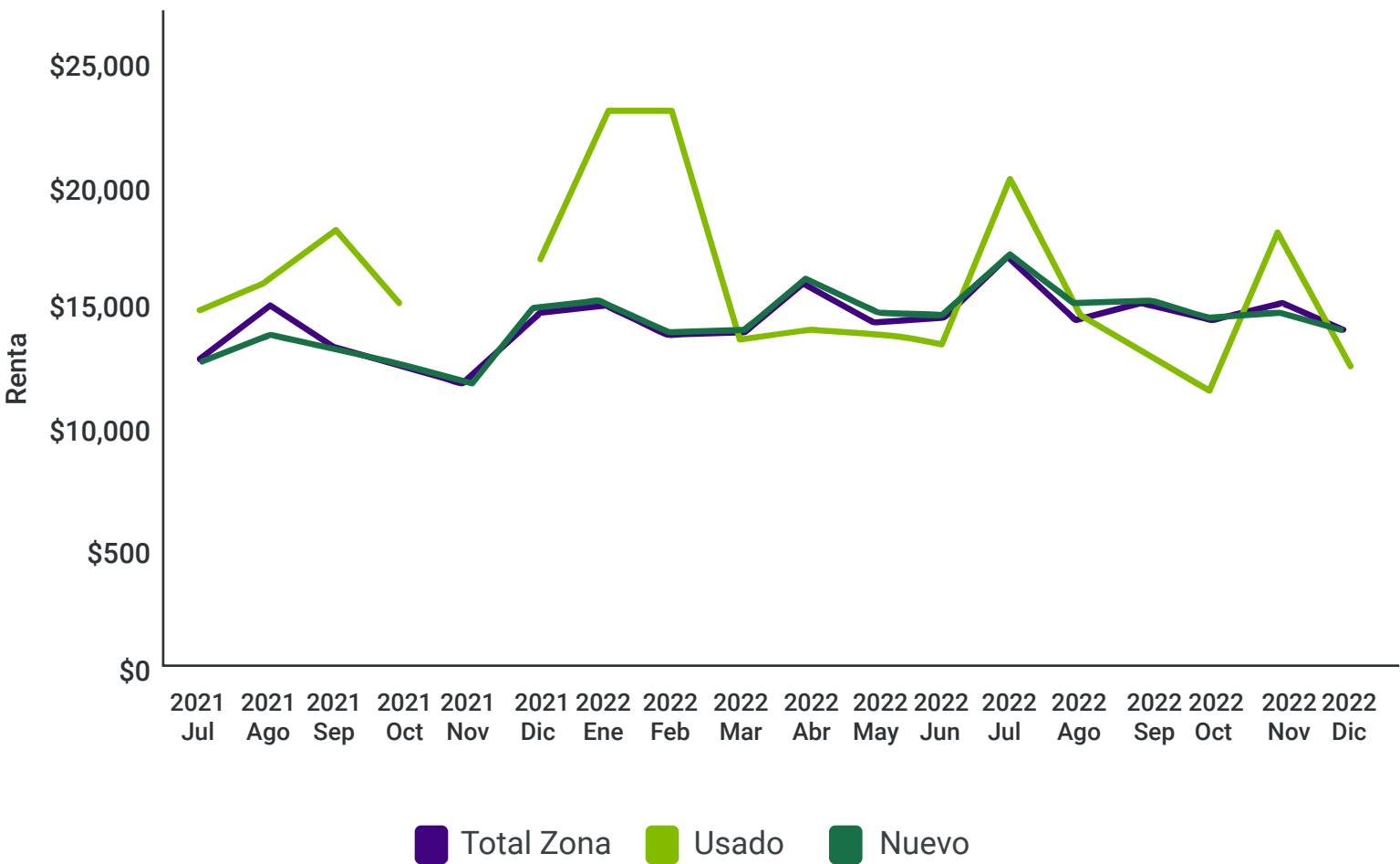
Casas en venta



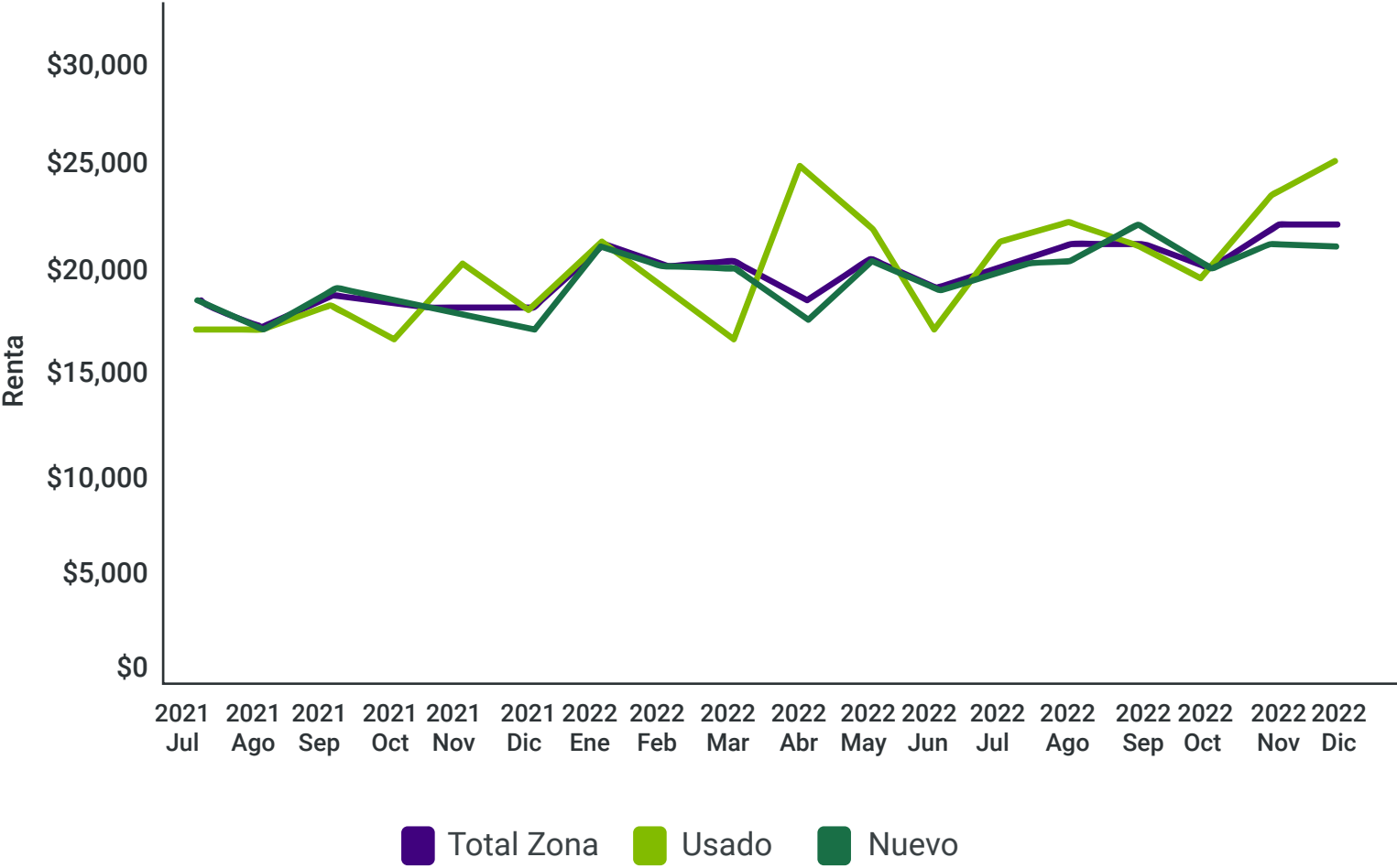
ZONA QUERÉTARO MODERNO MERCADO EN RENTA

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
Altozano el Nuevo Querétaro	\$1,200,665	\$14,801	83.0	0	2	2	1
Fray Junípero Serra	\$2,813,246	\$26,389	97.0	0	2	2	2
Lomas del Campanario II	\$3,747,433	\$32,975	121.5	0	2	2	2
Lomas del Campanario III	\$3,556,664	\$34,370	109.0	0	2	2	2
Residencial el Refugio	\$2,871,851	\$23,906	117.0	0	2	2	2
Zakia	\$1,700,000	\$19,096	89.0	0	2	2	1
Zibatá	\$3,212,213	\$24,691	130.0	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
Altozano el Nuevo Querétaro	\$5,090,000	\$22,393	233.0	0	4	3	2
Fray Junípero Serra	\$2,928,355	\$17,419	179.0	0	3	3	2
Lomas del Campanario II	\$4,662,577	\$21,236	215.0	0	3	3	2
Lomas del Campanario III	\$4,200,000	\$17,101	200.0	0	2	3	2
Nuevo Refugio	\$4,375,000	\$20,038	214.5	0	5	4	2
Residencial el Refugio	\$3,103,507	\$17,637	180.0	0	3	3	2
Zakia	\$2,421,894	\$18,650	123.0	0	3	3	2
Zibatá	\$4,027,928	\$19,937	208.0	0	3	3	2

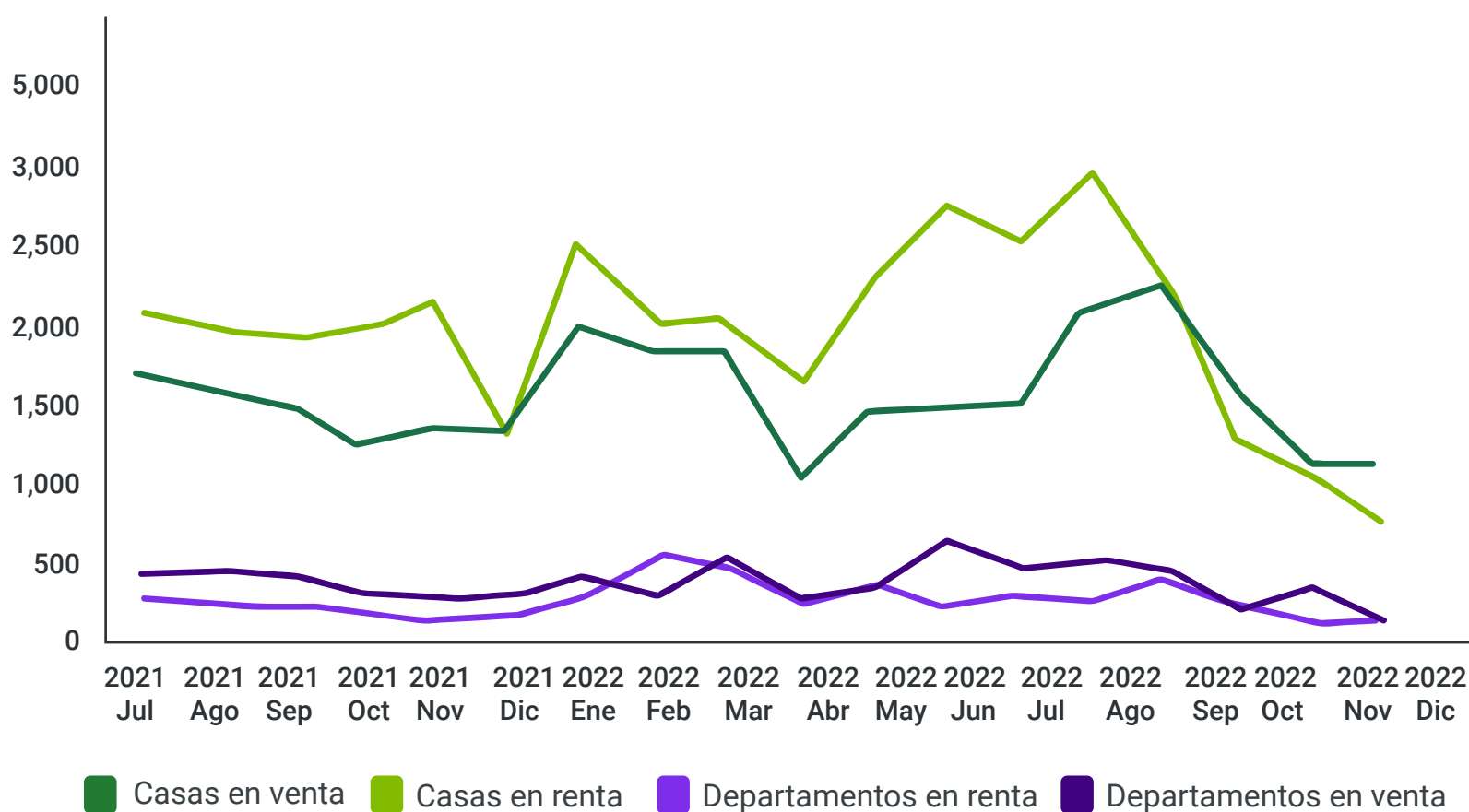
- Cifras en MXN
- Habitaciones/baños/estacionamientos

Búsquedas de inmuebles residenciales

Durante el segundo semestre de 2022...

- Las casas en venta fueron lo más buscado con 1,610 consultas a lo largo del semestre.

Búsqueda residencial en el sitio

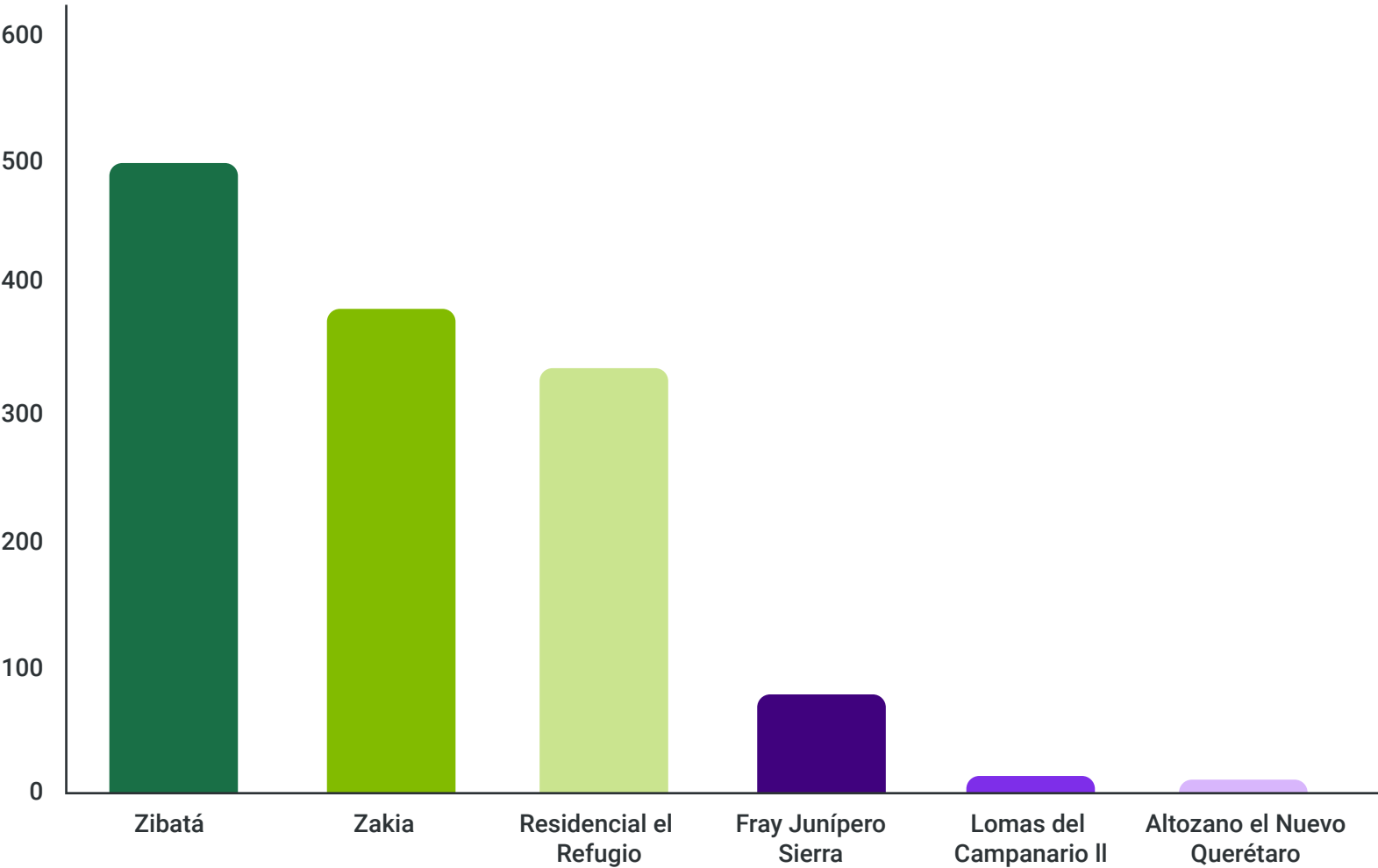


Colonias más solicitadas de departamentos en venta

De julio a diciembre de 2022...

- Zibatá fue la colonia más solicitada para departamentos en venta con 498 búsquedas,
- seguida de Zakia con 380 búsquedas, y
- Residencial del Refugio con 335 búsquedas.

Búsquedas de departamentos en venta

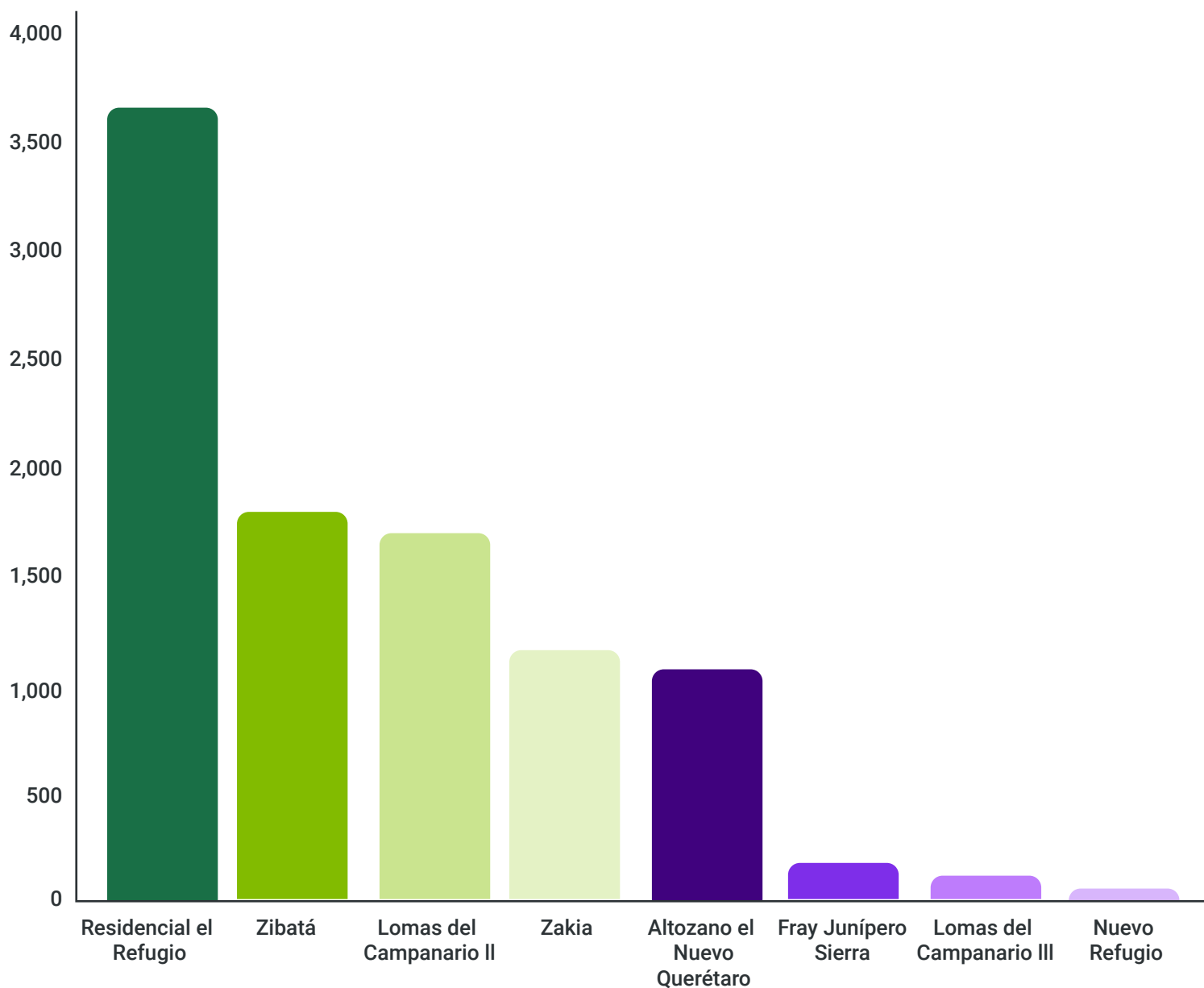


Colonias más solicitadas de casas en venta

De julio a diciembre de 2022...

- Residencial **El Refugio** fue la colonia más solicitada para casas en venta con **3,364 búsquedas**,
- seguida de **Zibatá** con **1,789 búsquedas**, y
- **Lomas del Campanario II** con **1,695 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

Visita nuestros blogs

Blog Propiedades.com

Blog tuhabi.mx



Propiedades.com

