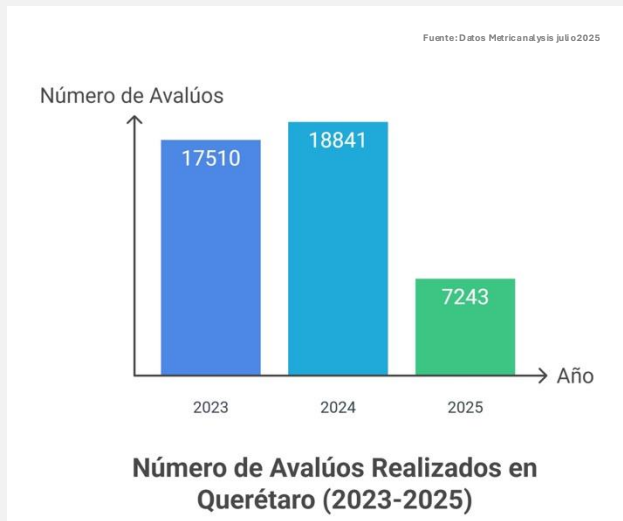


**Coordinación de Estadística
Milagros Uzcátegui**

En **InmoMonitor** analizamos con herramientas de bigdata información de avalúos hipotecarios y de proyectos de vivienda nueva en Querétaro, integrando en tiempo real precio de lista, valor por m² y absorción, así ofrecemos reportes automáticos e insights estratégicos. Estos análisis nos permiten detectar micro-tendencias de precio, demanda y absorción con un nivel de detalle sin precedentes. En la Asociación Queretana de Inmobiliarias, generamos valor al aplicar estas herramientas para optimizar estrategias de desarrollo, financiamiento y comercialización.

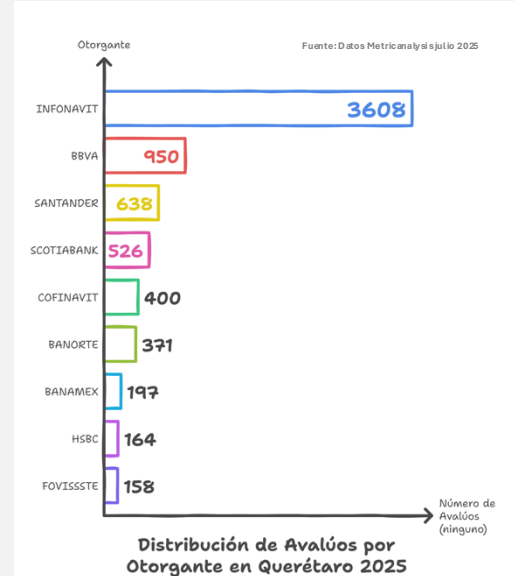
Número de avalúos créditos hipotecarios por año



Número de avalúos crédito hipotecario por municipio



Principales otorgantes de crédito (ene-jun 2025)

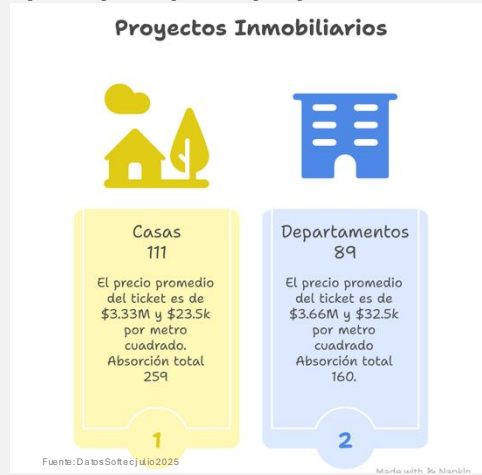


Este esquema refleja la importancia de esquemas públicos y bancarios en el acceso a la vivienda.

Avalúos hipotecarios en Querétaro

- Durante el primer semestre de 2025, Querétaro registró **7,243 avalúos**, ubicándose en el 11.º lugar a nivel nacional. La serie muestra crecimiento desde 17,510 en 2023 a 18,841 en 2024 y 7,243 a mitad de 2025, con proyección de **≈15,300** al cierre de año.
- Los principales otorgantes son **Infonavit (3,608)**, **BBVA (950)** y **Santander (638)**. En colonias de mayor valor, el promedio alcanza **\$44,728/m²**, con picos de **\$50,660/m²** en Hacienda El Campanario.
- **Canal de financiamiento: Infonavit** lidera con **3,608** avalúos (50 %), seguido por **BBVA (950)** y **Santander (638)**, delineando la importancia de esquemas públicos y bancarios en el acceso a la vivienda.

Desempeño por tipo de propiedad, vivienda nueva



- **Inventario y ticket:** 200 proyectos nuevos con un **ticket promedio** de **\$3.3 M** (P10 \$1.7 M – P90 \$5.4 M) y un **valor mediano** de **\$28 000/m²**.
- **Absorción y dinámica:** **419 ventas/mes** en total; las **casas** (111 proyectos) aportan **259 ventas** (62 %), y los **departamentos** (89) suman **160 ventas** (38 %).
- **Concentración geográfica:** Las macro-zonas **Refugio-Zákia-Zibatá** y **Corregidora-Tlacote** concentran **76 %** de la absorción, destacando el rendimiento de tickets **≤ \$3 M** y la proximidad a polos industriales, educativos y de servicios.
- Cobertura: 200 desarrollos de vivienda nueva (primera venta) auditados por Softec al 6 de julio de 2025 en la Zona Metropolitana de Querétaro y corredores cercanos (El Marqués, Corregidora, San Juan del Río y Tequisquiapan).
- Variables clave: precio de lista, área privativa, valor \$/m², absorción mensual (ventas totales de todos los desarrollos por mes), fuente Softec.



Desempeño por macro-zona



Insights por macro-zona

- Refugio-Zákia-Zibatá domina el mercado vertical: 47 % de las ventas totales; ticket manejable (\leq \$3.6 M) y proximidad a parques industriales de El Marqués generan demanda continua.
- Corregidora-Tlacote sobresale en casas \leq \$2.5 M: dinamismo de crédito Infonavit y fraccionamientos con amenidades familiares sostienen 111 ventas/mes.
- Centro-Sur-Mirador equilibra plusvalía y rotación: valor \$/m² alto (\approx \$30 k) pero absorción de 65 ventas/mes sustentada
- Juriquilla-Jurica-Altozano segmenta nicho premium: ticket $>$ \$4.5 M y absorción moderada (36 ventas/mes) requiere diferenciadores de lujo (vistas, amenities, branding).
- Tequisquiapan / SJR incipiente (5 ventas/mes) pero atractivo para segunda vivienda y turismo enológico; precios \$/m² más bajos del estado.
- Las macro-zonas Refugio-Zákia-Zibatá y Corregidora-Tlacote concentran el 76 % de la absorción total, confirmando la fortaleza de tickets \leq \$3 M y la cercanía a polos industriales y de servicios urbanos.

Coordinación de Estadística

Por **Milagros Uzcátegui Rodríguez** tucasaqromexico@gmail.com