

2026-02-05

Requiere Querétaro eficientar su mercado inmobiliario

Autor: Juan Carlos Machorro

Género: Nota Informativa

<http://www.periodismoyambiente.com.mx/2026/02/05/requiere-queretaro-eficientar-su-mercado-inmobiliario/>

Justino Moreno, head of Accumin Inteligencia de la consultora Tinsa México, señala que el estado de Querétaro y su vecino Guanajuato, son una región en alto crecimiento inmobiliario, que se sustenta en sus parques industriales, una población en crecimiento y la llegada del tren México-Querétaro-Irapuato.

En el caso de Querétaro, se tiene un estimado de otorgamiento de 450 mil créditos de vivienda de toda gama, y que se complementa con unos 45 mil créditos que se brindan el corredor industrial de Guanajuato y Aguascalientes, un alza de 1.2 por ciento. Siendo San Luis Potosí, la única entidad con un retroceso regional con una caída de 1 por ciento.

Igualmente, el estado de Querétaro es líder del bajío en crecimiento urbano con un 16 por ciento en urbanismo; aunado a ser la segunda entidad con mayor valor del suelo, con un precio de 12,700 pesos por metro cuadrado, detrás de San Luis Potosí con 18, mil pesos por metro cuadrado y en tercer sitio se coloca León, Guanajuato con 17 mil pesos por metro de suelo.

Aclaró que es falso que Querétaro se éste volviendo una ciudad muy cara o elitista, pues su alza en inmuebles es muy diversa; como será ser sede de los programas de vivienda social de la Federación hasta los fraccionamientos de alta gama con residencias de hasta 10 millones de pesos.

"El problema que comienza a ahogar a Querétaro es tener vialidades poco planeadas; se está convirtiendo en una urbe estresada y de crecimiento urbano descontrolado. Si bien, todo el bajío es muy atractivo por su economía e industrias, sus accesos están rebasados y es un caos la movilidad, a diferencia de Monterrey, que privilegia las grandes avenidas", acotó.

También se requiere atender los retos de servicios básicos como es el acceso al agua, la energía, orden del suelo urbano, y atender los rezagos de vivienda, etc. "Una gran diferencia que se comienza a apreciar en Querétaro es su apuesta no sólo al crecimiento horizontal, sino vertical en sus edificios. Mientras que en Guanajuato, Aguascalientes y San Luis Potosí, siguen creciendo en vivienda horizontal. Siendo el hogar vertical para el mercado de interés social, con costos menores a los 800 mil pesos".

En el caso del Tren México-Querétaro, se debe aprovechar para un plan urbano complementario que cree las vialidades necesarias, el transporte masivo público de calidad, que brindan un mayor atractivo para invertir en la región, acotó.

"Querétaro debe apostar al transporte público urbano y desahogar sus calles de tanto automóvil privado; lo cual, redundará en beneficios de movilidad social, productividad y no permite que el aire de la ciudad se contamine", subrayó.

Cabe mencionar que la plataforma de análisis urbano Observatorio de Ciudades realizó una investigación en la que comparó el crecimiento poblacional de ciudades con tamaños similares entre el 2010 y el 2020; Aguascalientes, Chihuahua, León, Mérida, Querétaro y San Luis Potosí fueron las localidades seleccionadas. Querétaro fue la ciudad que presentó un mayor crecimiento, con 47.9 por ciento. El segundo lugar lo obtuvo Aguascalientes con el 29 por ciento.

Se estima que el crecimiento poblacional que experimenta Querétaro, señala que el estado, al año 2050 ascienda a unos 5 millones de personas, un crecimiento de 112 por ciento respecto a 2025. Siendo un alza singular en adultos mayores que conllevará a diversos retos como es lograr una cobertura en salud; que el consumo de agua per cápita sea constante, que aumente un 50 por ciento del consumo de energía de las viviendas provenga de energía solar, además, tengan sistemas de captación y reúso de agua.

Por ello, las autoridades deben modernizar los planes de urbanismo para que sus nuevas edificaciones sean ecológicas, la vivienda social no se coloque en sitios inadecuados, contar con acceso a los servicios básicos, etc.

Un ejemplo de la necesidad de hacer un nuevo orden urbano, es el municipio de San Juan del Río, donde la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano informa que en el municipio existen 183 asentamientos irregulares, de los cuales 60 están registrados en el padrón municipal y actualmente se trabaja con 40 para otorgarles certeza jurídica. Destaca que más del 60 por ciento de estos asentamientos se encuentran bajo régimen ejidal. Por ello, es urgente que con la nueva llegada del Tren México-Querétaro, se ponga orden en este sector.

Por su parte, Bernardo Navarro Benítez, profesor, en la División de Ciencias y Artes para la Universidad Autónoma Metropolitana, unidad Xochimilco, detalló que el tren México-Querétaro puede ser el mejor ejemplo nacional en transporte masivo de personas y de un urbanismo adecuado, pues se tiene la ventaja de poder colocar las estaciones en sitios multimodales, que ayuda al traslado de pasajeros y no tenga los conflictos que se presentan en el Tren Maya.

Expresó que "un aspecto esencial es que las autoridades de Querétaro trabajen en no sólo en las estaciones, sino en los sistemas de transporte multimodal y modernos accesos peatonales, así como en obras urbanísticas aledañas que permitan que no se descontrolen las periferias de la obra".

En relación al otro proyecto federal en el centro del país, como es el Tren México-Pachuca, lamentó que se aprecia que tendrá un inicio inadecuado, pues se sabe que estará muy desconectado de la urbe y sin acceso a otros sistemas de transporte público, a diferencia de la ruta a Querétaro.

De acuerdo al gobierno federal, en el proyecto del Tren México-Querétaro, se trabaja en la conformación del terraplén de vía para pasajeros, un paso superior ferroviario en el acceso a Querétaro; aunado a la construcción de pilas-columnas del viaducto en la zona de La Trinidad, así como en cortes de cajón cerca de San Juan del Río.

La obra contempla 223 kilómetros de vías dobles, 25 viaductos elevados que suman 23 kilómetros, 76 obras de drenaje y 10 puentes ferroviarios. A la fecha, operan 14 frentes de trabajo con la participación de más de 10,476 trabajadores.

El proyecto prevé una afluencia anual de 6.5 millones de pasajeros en la ruta México-Querétaro. En donde se tendrán estaciones en: La Corregidora, El Marqués, San Juan del Río, en Querétaro; en Huehuetoca, Estado de México; Tula, Hidalgo; y Buenavista, Ciudad de México.

Recordó que el sistema de trenes para pasajeros es muy importante en Europa y en los Estados Unidos hace unos 20 años fue renovado con una amplia inversión de su gobierno nacional. Lo cual, permitió que este sistema no desapareciera. En el caso de Europa, los trenes tienen una alta competencia con los vuelos aéreos de costo económico.