

blueBook Gratuito

Reporte de Rendimiento y Plusvalía de Terrenos en Mérida Octubre 2024

ÉCOLE Agencia Inmobiliaria
Expertos en Terrenos en Mérida

ÉCOLE
Agencia Inmobiliaria



Los Autores



Skarlett, David & Sofi

Somos Sofi, Skarlett y David, Expertos en el Mercado de Terrenos Residenciales en Preventa en Yucatán que con mucho gusto preparamos este reporte para asistirte en tu adquisición de terrenos de forma segura y bien informada.

Conceptos

Rendimiento

La diferencia entre el precio de compra y el precio de venta de tu terreno, este se calcula en términos porcentuales. Existe el rendimiento positivo y rendimiento negativo.

Plusvalía

Es el aumento de valor de un bien apreciado y se da por el mercado, minusvalía es menor valor en el mercado de un bien.

¿Qué tipo de rendimiento y plusvalía representa este reporte?

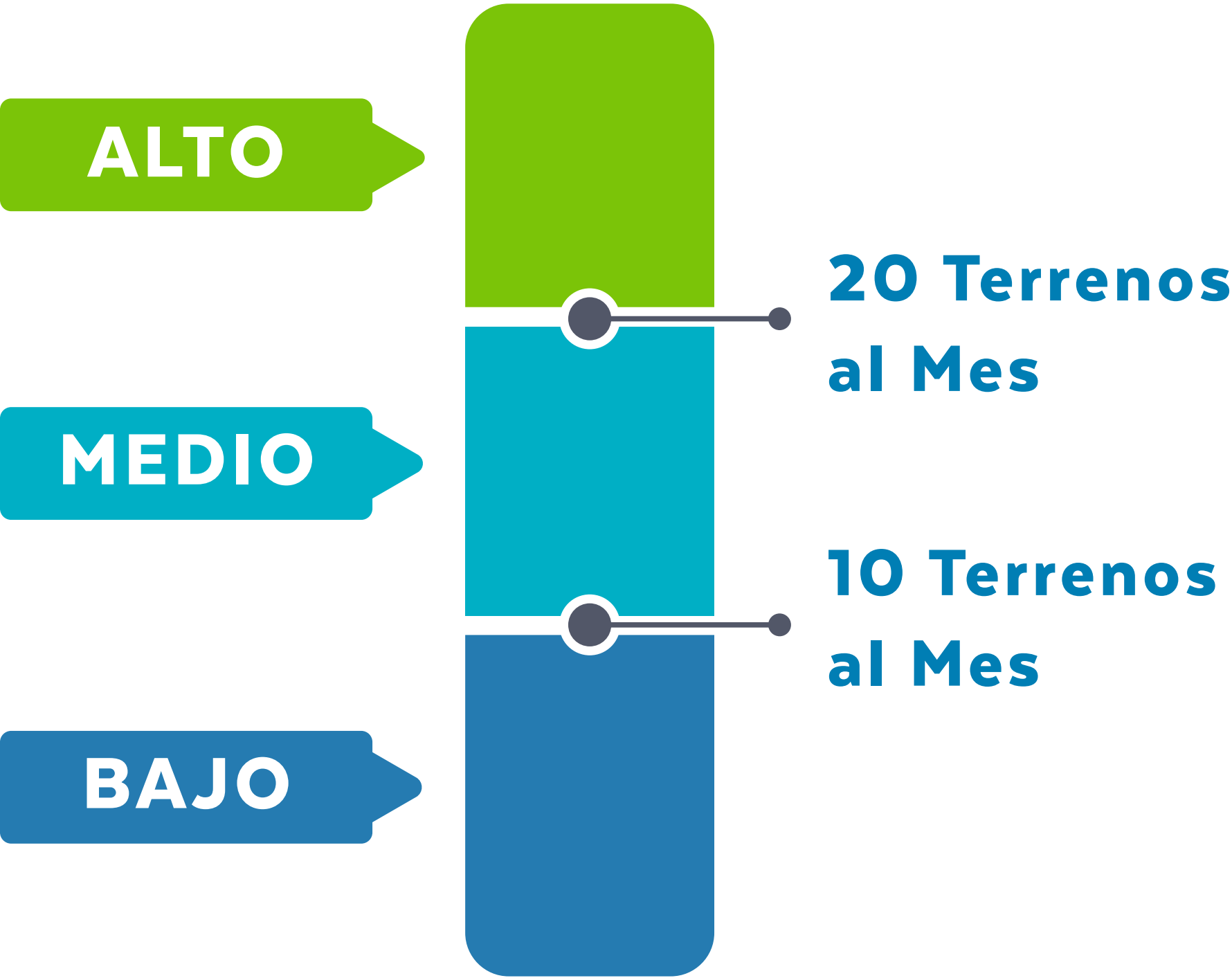
El Objetivo de este Reporte es apoyarte en la elección del mejor Desarrollo de Terrenos Residenciales en etapa de Preventa en Yucatán y principalmente te muestra datos de cuánto puede crecer tu dinero en un desarrollo u otro por la plusvalía que te da el desarrollador en su escalera de incremento de precios desde el momento uno de la venta hasta el momento del término de la preventa, en pocas palabras responde a la pregunta: ¿En cuál desarrollo de terrenos residenciales en Mérida y Yucatán podrás ganar más dinero por comprar en preventa?

¿Y qué pasa si tu desarrollo no está incluido en este reporte?

Sabemos que hay muchos desarrollos en Yucatán que no están incluidos en este reporte, esto no significa que no te vayan a dar plusvalía ni mucho menos, los datos que verás en este reporte te darán un parámetro para evaluar cualquier desarrollo de terrenos residenciales en diversas zonas, la mejor recomendación es que solicites a tu asesor de esos desarrollos datos como los que presentamos aquí para que tomes una decisión bien informada.

Semáforo de Velocidad de Ventas

Una de las variables más importantes a considerar al momento de elegir un terreno residencial en Mérida es la Velocidad de Ventas ya que representa factores importantes como aceptación de mercado, fortaleza del equipo comercial, calidad del producto (posiblemente), entre otras cosas. Así que de acuerdo a nuestra experiencia y observación por más de un año hemos encontrado lo siguiente:



Fases de Venta de un Terreno Residencial en Preventa en Mérida y Yucatán

Notamos que en varias ocasiones los desarrollos parecían tener un número alto de terrenos vendidos y al mes siguiente el número cambiaba, en muchos casos eran menos los terrenos totales vendidos, lo que te daba datos imprecisos, podría parecer que había muchas ventas pero realmente había muchos apartados por algún evento del desarrollador como asistencia a ferias, flash sales u otros, y descubrimos que en esos eventos hay una tasa de cancelación de compra natural ya que son eventos que optan por la compra emocional y sin mucho entendimiento del producto, mismo que genera cancelaciones, si bien estimamos que estas tasas de cancelación serán entre el 10% y el 30%, al final esto te podría afectar al tomar una decisión pensando que un desarrollo tuvo muchas ventas pero no fue así, hubo muchos apartados.

Por lo que en ÉCOLE hemos separado el número de apartados como una métrica y contabilizamos los terrenos vendidos como aquellos que ya han completado al 100% su proceso, es decir: Ya pagaron apartado, enganche y firmaron contrato de promesa de compra, sabemos que esto será de gran valor para ti.

Fases de Venta de un Terreno Residencial en Preventa en Mérida y Yucatán



¿YCuál es la Fuente de los Datos de Este Reporte?

Estás frente al ÚNICO REPORTE DE RENDIMIENTO Y PLUSVALÍA DE TERRENOS EN MÉRIDA Y YUCATÁN que cuenta con datos recopilados, validados y organizados para ti; en ÉCOLE todo esto lo hacemos manualmente con mucho gusto y dedicación para proporcionarte a ti los datos más precisos posibles que sabemos te darán una ventaja competitiva en tus inversiones en terrenos.

En pocas palabras vamos a las fuentes como mapas de disponibilidad de los desarrollos, histórico de nuestra base de datos, datos de internet, entre otros; y procesamos los datos con el mayor cuidado posible para que tú tengas información precisa.



¡Atención!

Este reporte ha sido preparado con el mayor cuidado posible para proporcionarte los datos más precisos del mercado de terrenos residenciales en Mérida y Yucatán, sin embargo no debes utilizarlo como un parámetro para otro tipo de terrenos como Terrenos de Inversión (sin servicios ni acceso), Semi Urbanizados (con uno o dos servicios), Industriales o en otras zonas fuera de las que recomendamos en ÉCOLE ya que esto podría darte una expectativa muy equivocada, en experiencia hemos encontrado que otro tipo de terrenos u otro tipo de zonas llegan a incrementar su valor muy por debajo de lo que verás en este reporte.



Rendimiento y Plusvalía

En 21 meses

20.51%

Rendimiento total

0.97%

Rendimiento mensual

—

Puerta Xaibé

\$ APERTURA

\$3,560 MXN m2

Febrero 2023

\$ ACTUAL

\$4,290 MXN m2

Octubre 2024

Septiembre 2024

\$4,290 MXN m2

Octubre 2024

\$4,290 MXN m2

Plusvalía total

\$730 MXN m2

SCORE: 195/200

Rendimiento Anual

11.64%

Agilidad Comercial

6.32 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

7 Terrenos

Porcentaje Vendido

28.54 %

Total de Terrenos Vendidos

139 / 487

Terrenos vendidos mes anterior

0 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/puerta-xaibe

Rendimiento y Plusvalía

En 31 meses

67.67%

Rendimiento total

2.18%

Rendimiento mensual

Aldea Balhá

\$ APERTURA

\$1,160.00 MXN m2

Marzo 2022

\$ ACTUAL

\$1,945 MXN m2

Octubre 2024

Septiembre 2024

\$1,945 MXN m2

Octubre 2024

\$1,945 MXN m2

Plusvalía total

\$785 MXN m2

SCORE: 194/200

Rendimiento Anual

26.20%

Agilidad Comercial

12.68 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

8 Terrenos

Porcentaje Vendido

40.31%

Total de Terrenos Vendidos

393/ 975

Terrenos vendidos mes anterior

9 Terrenos

Rendimiento y Plusvalía

En 12 meses

10.73%

Rendimiento total

0.89%

Rendimiento mensual

Lumara

\$ APERTURA

\$1,966.67 MXN m2

Octubre 2023

\$ ACTUAL

\$2,177.77 MXN m2

Octubre 2024

Septiembre 2024

\$2,177.77 MXN m2

Octubre 2024

\$2,177.77 MXN m2

Plusvalía total

\$211.10 MXN m2

SCORE: 190/200

Rendimiento Anual

10.73%

Agilidad Comercial

1.50 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

0 Terrenos

Porcentaje Vendido

4.24%

Total de Terrenos Vendidos

18 / 425

Terrenos vendidos mes anterior

0 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/lumara

Rendimiento y Plusvalía

En 35 meses

136.93%

Rendimiento total

3.91%

Rendimiento mensual

Mahal

\$ APERTURA

\$1,300 MXN m2

Noviembre 2021

\$ ACTUAL

\$3,080.15 MXN m2

Octubre 2024

Septiembre 2024

\$3,080.15 MXN m2

Octubre 2024

\$3,080.15 MXN m2

Plusvalía total

\$1,780.15 MXN m2

SCORE: 189/200

Rendimiento Anual

46.95%

Agilidad Comercial

5.54 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

12 Terrenos

Porcentaje Vendido

40.67%

Total de Terrenos Vendidos

194 / 477

Terrenos vendidos mes anterior

0 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/mahal

Rendimiento y Plusvalía

En 19 meses

39.18%

Rendimiento total

2.06%

Rendimiento mensual

Punta Cometas

\$ APERTURA

\$1,825 MXN m2

Marzo 2023

\$ ACTUAL

\$2,540 MXN m2

Octubre 2024

Septiembre 2024

\$2,540 MXN m2

Octubre 2024

\$2,540 MXN m2

Plusvalía total

\$715 MXN por m2

SCORE: 185/200

Rendimiento Anual

24.74%

Agilidad Comercial

5.58 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

6 Terrenos

Porcentaje Vendido

10.83%

Total de Terrenos Vendidos

106 / 979

Terrenos vendidos mes anterior

3 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/punta-cometas

Rendimiento y Plusvalía

En 21 meses

38.33%

Rendimiento total

1.83%

Rendimiento mensual

Cayo Coco

\$ APERTURA

\$2,250 MXN m2

Enero 2023

\$ ACTUAL

\$3,112.5 MXN m2

Octubre 2024

Septiembre 2024

\$3,112.5 MXN m2

Octubre 2024

\$3,112.5 MXN m2

Plusvalía total

\$862.5 MXN m2

SCORE: 185/200

Rendimiento Anual

21.90%

Agilidad Comercial

27.33 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

25 Terrenos

Porcentaje Vendido

47.83%

Total de Terrenos Vendidos

574/ 1,200

Terrenos vendidos mes anterior

6 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/cayo-coco

Rendimiento y Plusvalía

En 11 meses

0%

Rendimiento total

0% Rendimiento mensual

Copaura

\$ APERTURA

\$3,020 MXN m2

Noviembre 2023

\$ ACTUAL

\$3,020 MXN m2

Octubre 2024

Septiembre 2024

\$3,020 MXN m2

Octubre 2024

\$3,020 MXN m2

Plusvalía total

\$0

SCORE: 177/200

Rendimiento Anual

0%

Agilidad Comercial

0.91 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

0 Terrenos

Porcentaje Vendido

7.19%

Total de Terrenos Vendidos

10 / 139

Terrenos vendidos mes anterior

0 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/copaura

Rendimiento y Plusvalía

En 22 meses

34.23%

Rendimiento total

1.56%

Rendimiento mensual

Gran Telchac

\$ APERTURA

\$1,900 MXN m2

Diciembre 2022

\$ ACTUAL

\$2,550.41 MXN m2

Octubre 2024

Septiembre 2024

\$2,550.41 MXN m2

Octubre 2024

\$2,550.41 MXN m2

Plusvalía total

\$650.41 MXN m2

SCORE: 170/200

Rendimiento Anual

18.67%

Agilidad Comercial

37.50 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

46 Terrenos

Porcentaje Vendido

20.63%

Total de Terrenos Vendidos

825/ 4,000

Terrenos vendidos mes anterior

8 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/gran-telchac

Rendimiento y Plusvalía

En 40 meses

109.01%

Rendimiento total

2.73%

Rendimiento mensual

Wayúum

\$ APERTURA

\$1,000 MXN m2

Junio 2021

\$ ACTUAL

\$2,090.08 MXN m2

Octubre 2024

Septiembre 2024

\$2,090.08 MXN m2

Octubre 2024

\$2,090.08 MXN m2

Plusvalía total

\$1,090.08 MXN m2

SCORE: 169/200

Rendimiento Anual

32.70%

Agilidad Comercial

38.20 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

46 Terrenos

Porcentaje Vendido

38.20%

Total de Terrenos Vendidos

1528 / 4,000

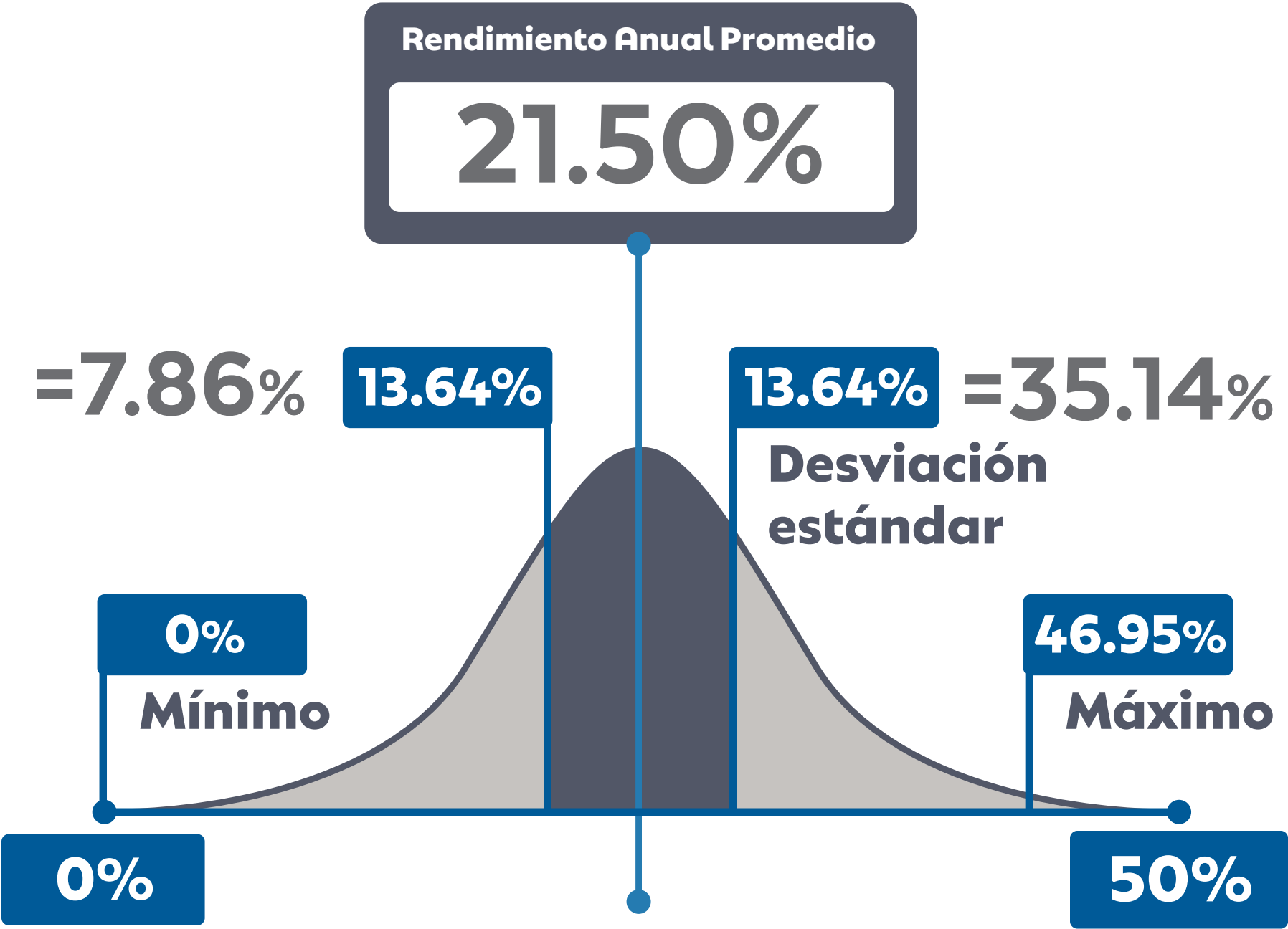
Terrenos vendidos mes anterior

25 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/wayuum

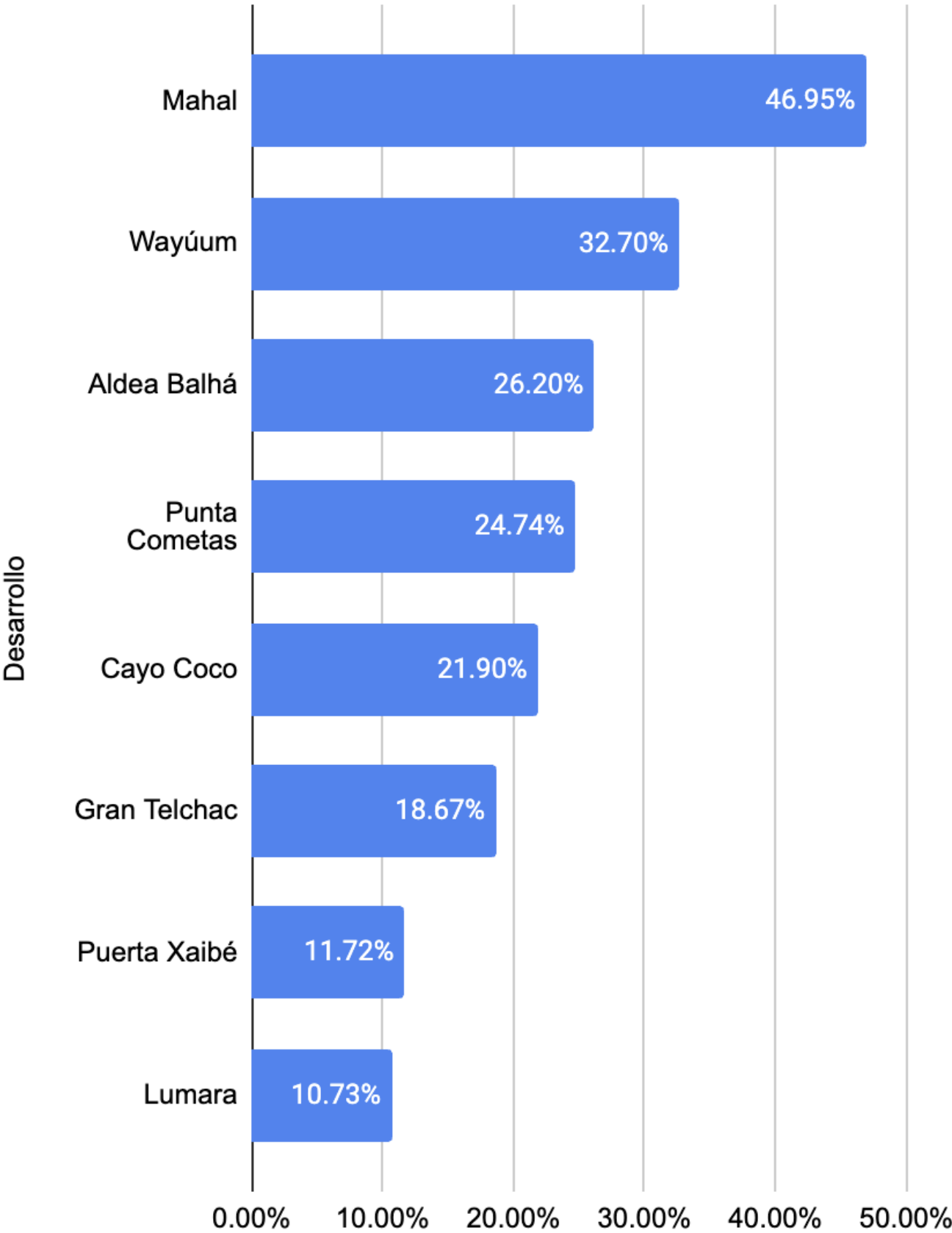
Resumen de Rendimiento y Plusvalía Octubre

Conoce el rendimiento Promedio Anual así como la Desviación Estándar de los Rendimientos de los Terrenos en Mérida al mes de octubre de 2024.



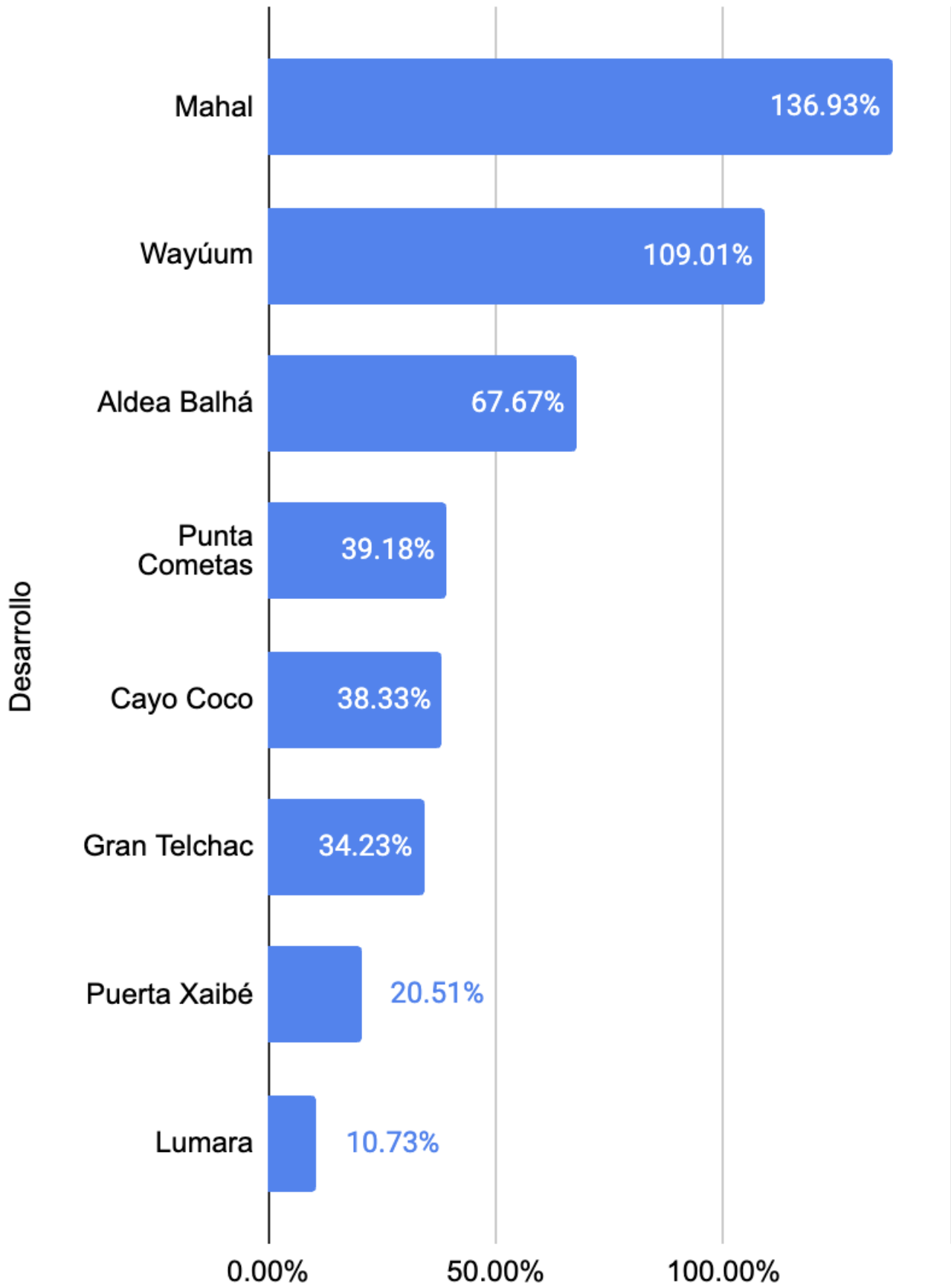
Rendimiento Anual

La siguiente gráfica muestra el rendimiento anual promedio ordenado de mayor a menor generado por los Terrenos en Mérida desde el momento inicial de la venta hasta el día de hoy.



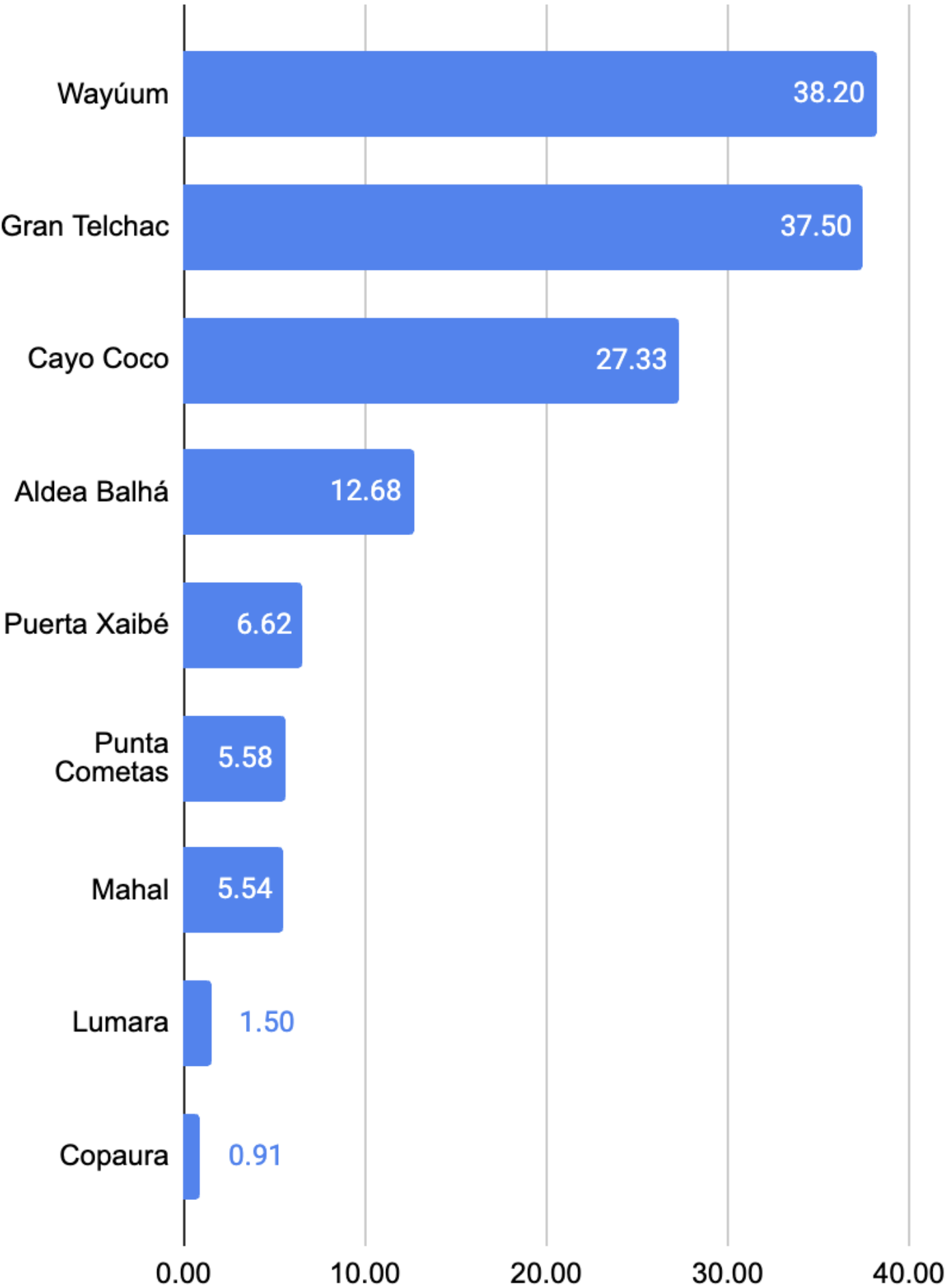
Rendimiento Total

La siguiente gráfica muestra el rendimiento total generado por cada desarrollo de Terrenos en Mérida desde el momento inicial de la venta hasta el día de hoy.



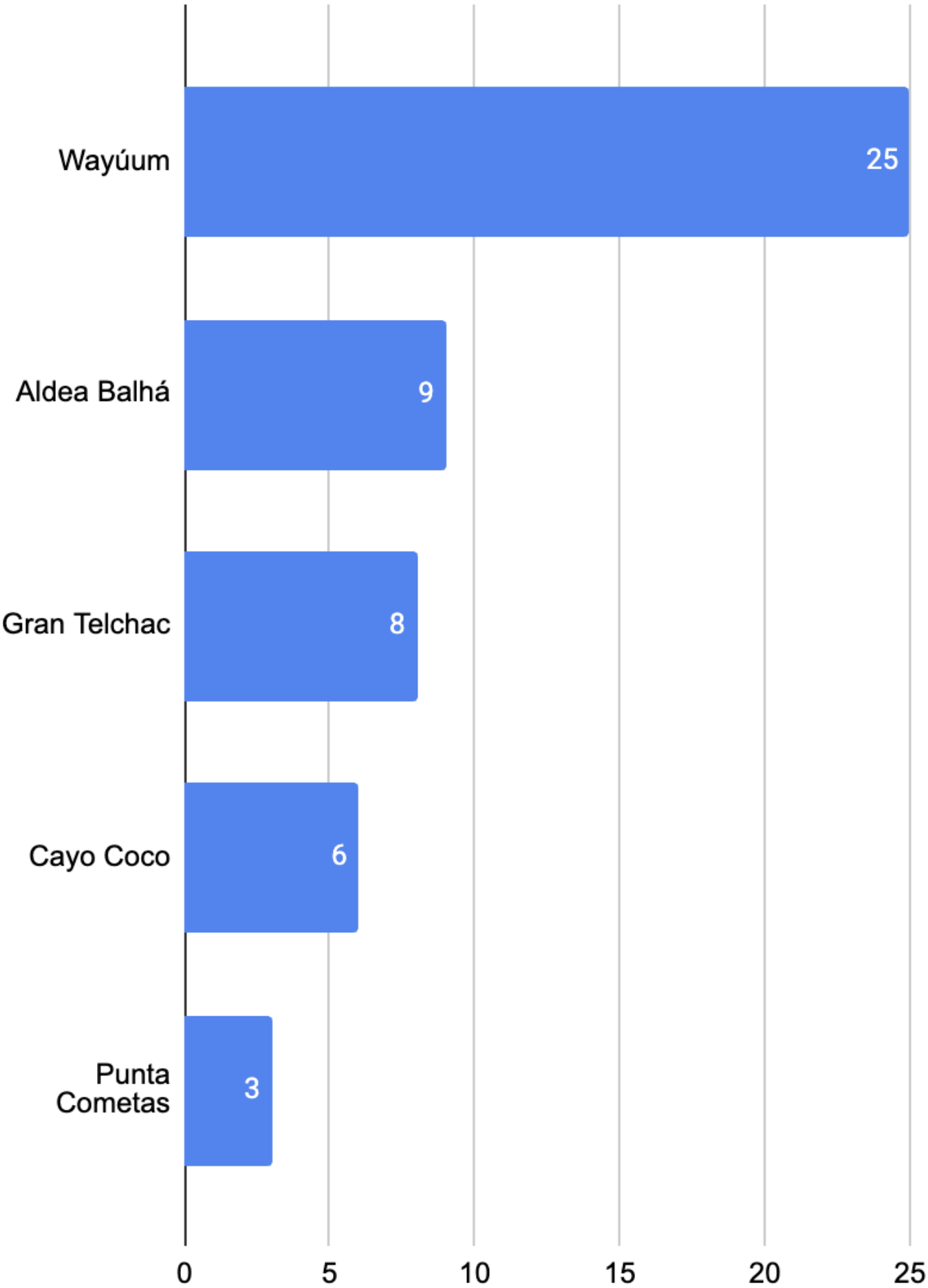
Agilidad Comercial

La siguiente gráfica muestra el número total de terrenos promedio vendidos por cada desarrollo desde el momento inicial de la venta hasta el día de hoy.



Terrenos Vendidos el Mes Anterior

La siguiente gráfica muestra el número de Terrenos Vendidos por cada desarrollo de Terrenos en Mérida en el mes de Septiembre de 2024.



¿Te gustaría conocer el Rendimiento y Plusvalía mensualmente de cada uno de tus Terrenos en Mérida?

En ÉCOLE reconocemos la importancia de conocer el Rendimiento y la Plusvalía de tus Inversiones en Terrenos en Mérida y Yucatán, por esta razón al comprar tus terrenos con nosotros te enviaremos mensualmente (o cuando tú lo requieras) un Reporte Personalizado de Rendimiento y Plusvalía de cada uno de tus Terrenos que hayas adquirido con nosotros y tendrás TODO EL CONTROL DE TUS INVERSIONES.



INVERSIÓN CAYO COCO

- Fecha de compra
- Número de terreno
- M2
- Precio del m2
- Precio total

PLUSVALÍA

- Precio del m2 actual
- Precio total actual
- Plusvalía total
- Rendimiento total

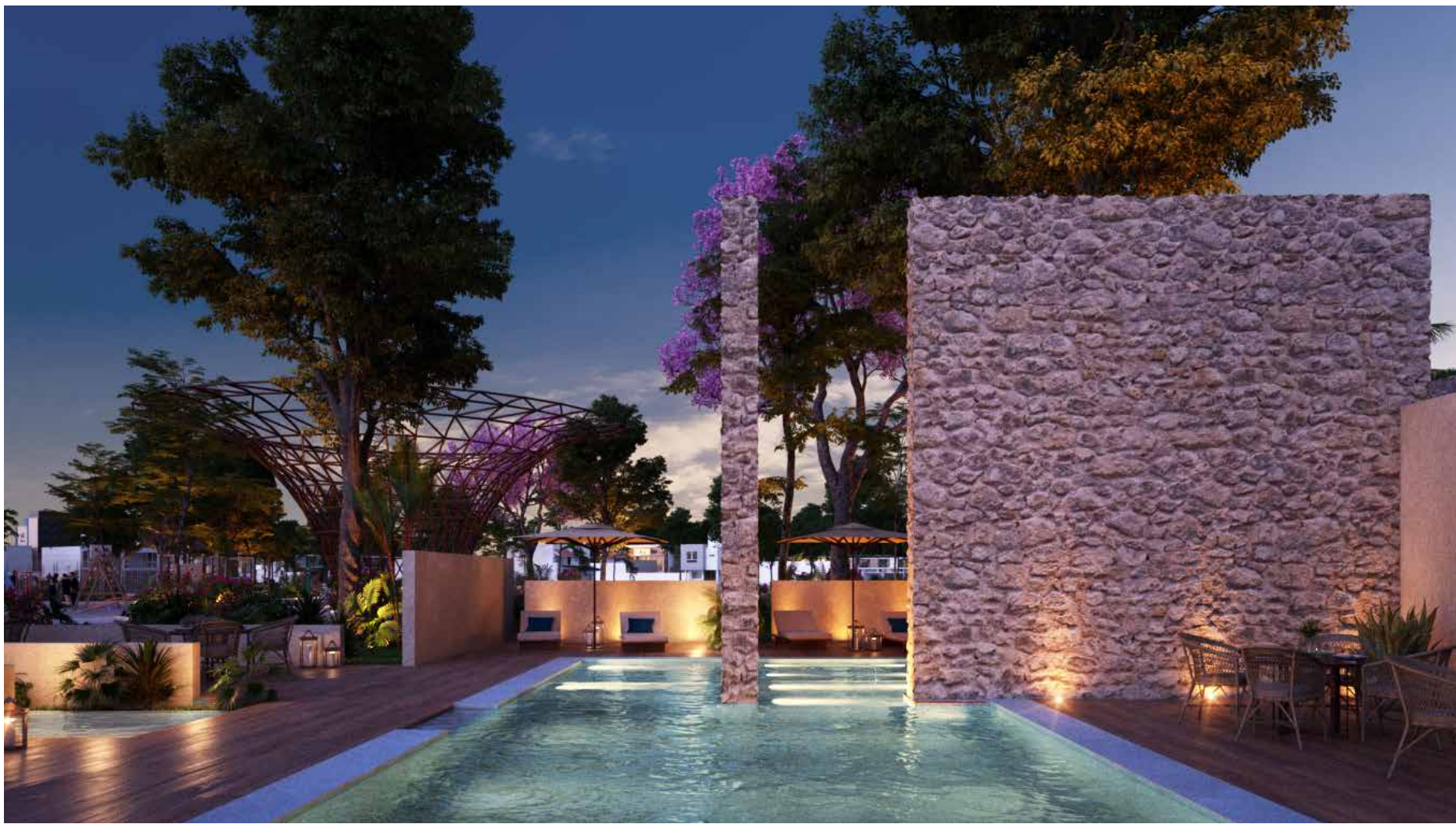
Ejemplo Real del Reporte Personalizado de Rendimiento y Plusvalía

Conoce cómo se verá tu Reporte Personalizado de Rendimiento y Plusvalía de cada uno de tus Terrenos que hayas adquirido con nosotros:



Esperamos este Reporte te facilite la elección del Mejor Terreno en Mérida para ti, te invitamos a que visites las páginas de los Terrenos que te interesaron, conozcas más y te pongas en contacto con nosotros. ¡Invertir en Terrenos en Mérida con ÉCOLE es la forma más Inteligente de lograrlo!

Sofi, Skarlett & David
ÉCOLE Agencia Inmobiliaria





blueBook Gratuito

Reporte de Rendimiento y Plusvalía de Terrenos en Mérida

Octubre 2024

www.ecolecua.com.mx

ÉCOLE
Agencia Inmobiliaria

