

blueBook Gratuito

Reporte de Rendimiento y Plusvalía de Terrenos en Mérida Junio 2025

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?

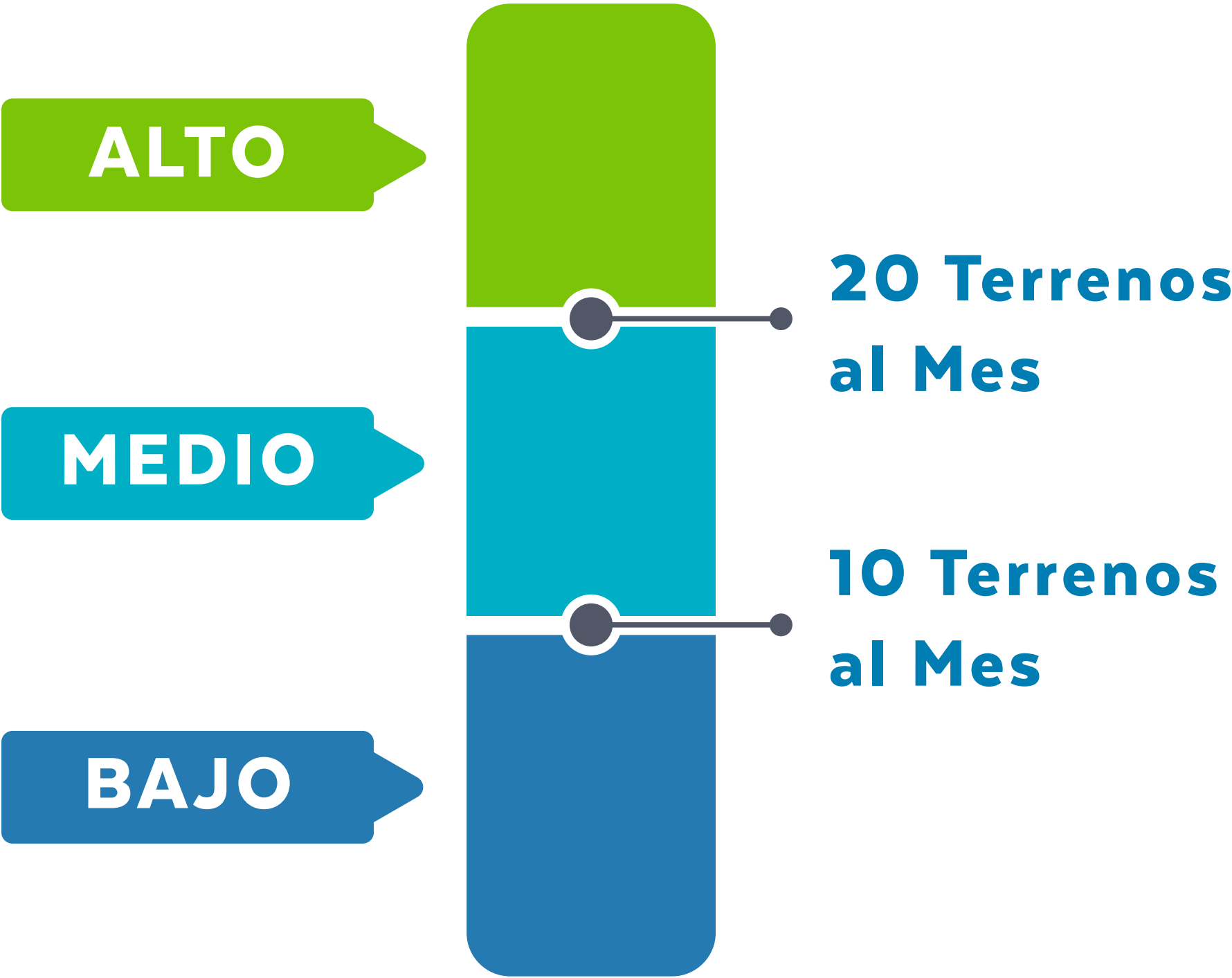
El Objetivo de este Reporte es apoyarte en la elección del mejor Desarrollo de Terrenos Residenciales en etapa de Preventa en Yucatán y principalmente te muestra datos de cuánto puede crecer tu dinero en un desarrollo u otro por la plusvalía que te da el desarrollador en su escalera de incremento de 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 43 meses

161.99%

Rendimiento total

3.77%

Rendimiento mensual

Mahal

\$ APERTURA

\$1,300 MXN m2

Noviembre 2021

\$ ACTUAL

\$3,080.15 MXN m2

Junio 2025

Mayo 2025

\$3,080.15 MXN m2

Junio 2025

\$3,080.15 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

200.69 m2

Noviembre 2021

Precio Inicial del Terreno:

\$260,897 MXN

Junio 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$618,155.30 MXN

Plusvalía total: \$357,258.30 MXN

Rendimiento Anual

45.21%

Agilidad Comercial

5.86 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

19 Terrenos

Porcentaje Vendido

52.83%

Total de Terrenos Vendidos

252 / 477

Terrenos vendidos mes anterior

11 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/mahal

Rendimiento y Plusvalía

En 28 meses

42.84%

Rendimiento total

1.53%

Rendimiento mensual

↑

Puerta Xaibé

\$ APERTURA

\$3,560 MXN m2

Febrero 2023

\$ ACTUAL

\$5,085 MXN m2

Junio 2025

Rendimiento Anual

18.36%

Mayo 2025

\$4,290 MXN m2

▼

Junio 2025

\$5,085 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

225 m2

Febrero 2023

Precio Inicial del Terreno:

\$801,000 MXN

Junio 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$1,144,125 MXN

Plusvalía total: \$343,125 MXN

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

Rendimiento y Plusvalía

En 48 meses

122.69%

Rendimiento total

2.56%
Rendimiento mensual

Wayúum

\$ APERTURA

\$1,000 MXN m2
Junio 2021

\$ ACTUAL

\$2,226.93 MXN m2
Junio 2025

Mayo 2025

\$2,115.36 MXN m2

Junio 2025

\$2,226.93 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

160 m2

Junio 2021

Precio Inicial del Terreno:

\$160,000 MXN

Junio 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$356,308.80 MXN

Plusvalía total: \$196,308.8 MXN

Rendimiento Anual

30.67%

Agilidad Comercial

35.58 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

26 Terrenos

Porcentaje Vendido

42.70%

Total de Terrenos Vendidos

1708/ 4,000

Terrenos vendidos mes anterior

1 Terreno

www.ecolecua.com.mx/terrenos/wayuum

Rendimiento y Plusvalía

En 39 meses

67.67%

Rendimiento total

1.74%

Rendimiento mensual

Aldea Balhá

\$ APERTURA

\$1,160.00 MXN m2

Marzo 2022

\$ ACTUAL

\$1,945 MXN m2

Junio 2025

Rendimiento Anual

20.82%

Mayo 2025

\$1,945 MXN m2

Junio 2025

\$1,945 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

201.02 m2

Marzo 2022

Precio Inicial del Terreno:

\$233,182.02 MXN

Junio 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$390,983.90 MXN

Plusvalía total: \$157,801.88 MXN

www.ecolecua.com.mx/terrenos/aldea-balha

Rendimiento y Plusvalía

En 29 meses

38.33%

Rendimiento total

1.32%

Rendimiento mensual

—

Cayo Coco

\$ APERTURA

\$2,250 MXN m2

Enero 2023

\$ ACTUAL

\$3,112.50 MXN m2

Junio 2025

Mayo 2025

\$3,112.50 MXN m2

Junio 2025

\$3,112.50 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

160 m2

Enero 2023

Precio Inicial del Terreno:

\$360,000 MXN

Junio 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$498,000 MXN

Plusvalía total: \$138,000 MXN

Rendimiento Anual

15.86%

Agilidad Comercial

21.79 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

24 Terrenos

Porcentaje Vendido

52.67%

Total de Terrenos Vendidos

632/ 1,200

Terrenos vendidos mes anterior

4 Terrenos

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



Rendimiento y Plusvalía

En 27 meses

39.18%

Rendimiento total

1.45%

Rendimiento mensual

—

Punta Cometas

\$ APERTURA

\$1,825 MXN m2

Marzo 2023

\$ ACTUAL

\$2,540 MXN m2

Junio 2025

Rendimiento Anual

17.41%

Mayo 2025

\$2,540 MXN m2

Junio 2025

\$2,540 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

161 m2

Marzo 2023

Precio Inicial del Terreno:

\$293,825 MXN

Junio 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$408,940 MXN

Plusvalía total: \$115,115 MXN

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

Rendimiento y Plusvalía

En 29 meses

34.24%

Rendimiento total

1.18%

Rendimiento mensual

↑

Gran Telchac

\$ APERTURA

\$1,900 MXN m2

Diciembre 2022

\$ ACTUAL

\$2,550.65 MXN m2

Junio 2025

Mayo 2025

\$2,550.41 MXN m2

Junio 2025

\$2,550.65 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

160 m2

Diciembre 2022

Precio Inicial del Terreno:

\$304,000 MXN

Junio 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$408,104 MXN

Plusvalía total: \$104,104 MXN

Rendimiento Anual

14.17%

Agilidad Comercial

31.66 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

38 Terrenos

Porcentaje Vendido

22.95%

Total de Terrenos Vendidos

918 / 4,000

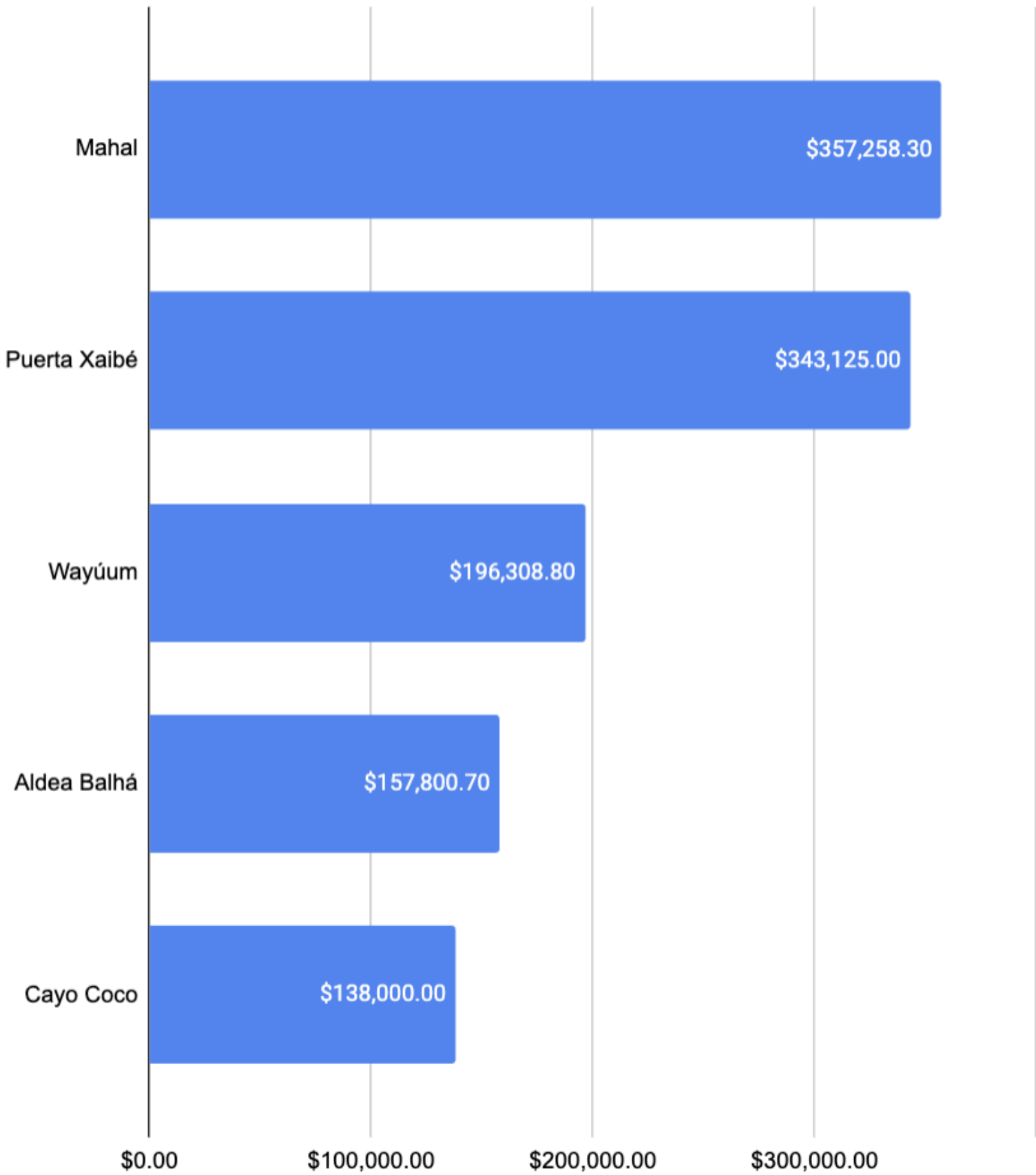
Terrenos vendidos mes anterior

12 Terrenos

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

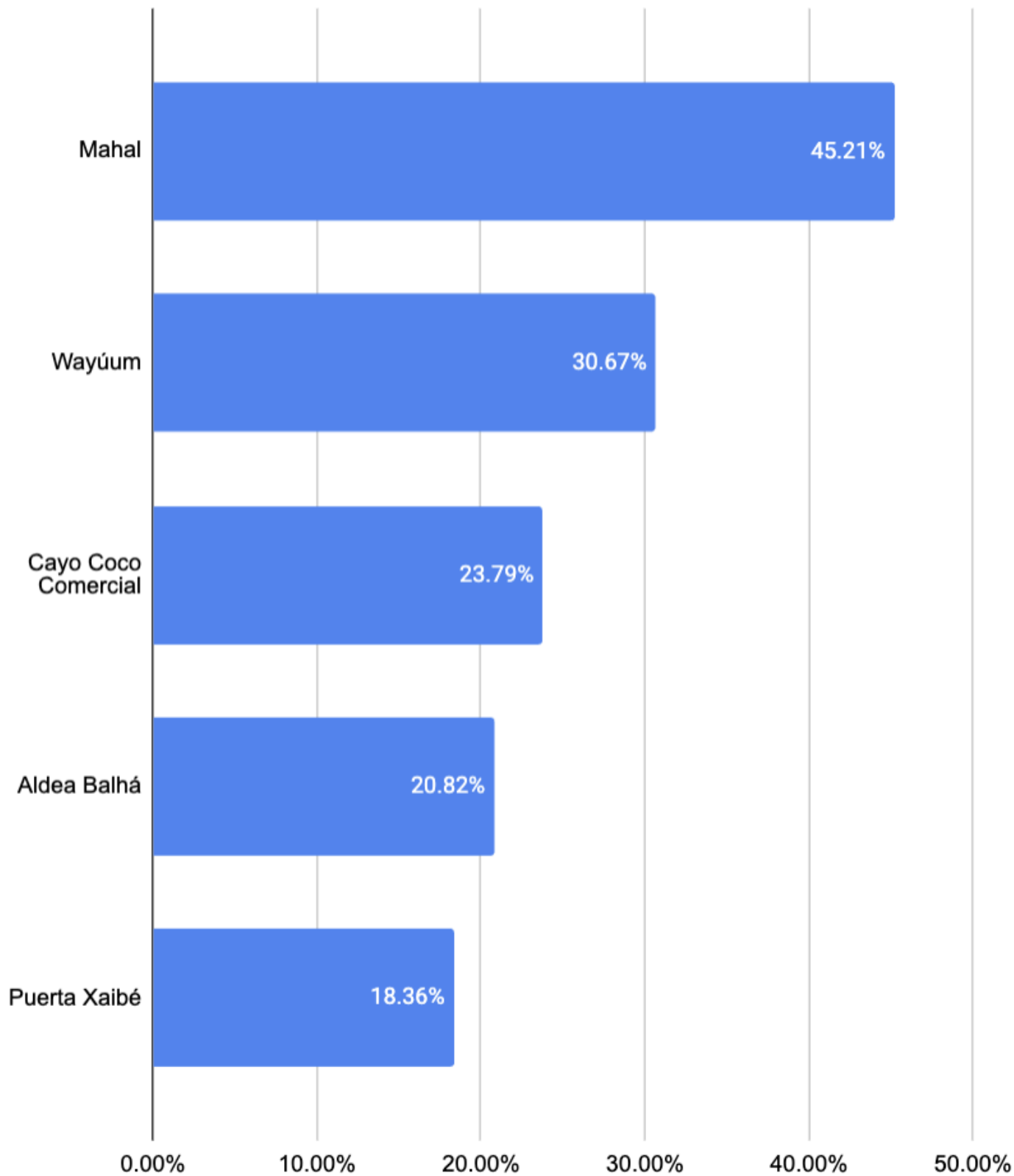
Plusvalía Total

Conoce en la siguiente tabla los Desarrollos que más Plusvalía han generado.



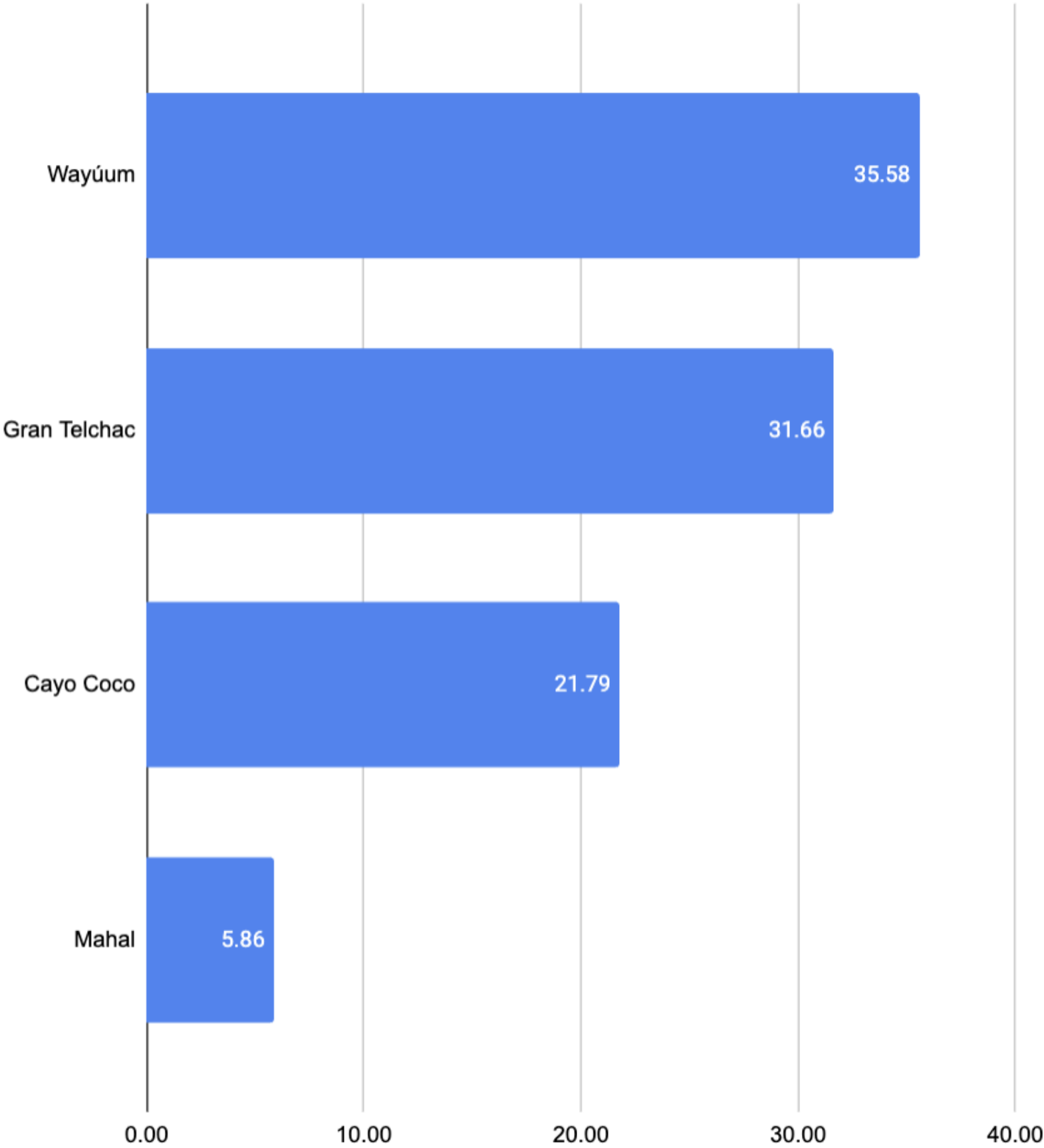
Rendimiento Anual

Conoce los Terrenos en Mérida con Mayor Rendimiento Anual, es decir en los que está creciendo más tu dinero:



Los Terrenos que más se están vendiendo

Y aquí la gráfica de los Terrenos que se están vendiendo.



Nuestras recomendaciones para generar más plusvalía invirtiendo en Terrenos en Mérida:

Antes de recomendarte es importante mencionar que la mayor plusvalía la obtendrás en las zonas de mayor especulación, pero es muy importante que se cumplan tres cosas:

1. La zona sea verdaderamente emergente, es decir que esté habiendo desarrollo real, que las desarrolladoras estén cumpliendo su labor de "desarrollar la zona" con servicios para que sea habitable y llegue la gente en el futuro.
2. Que el desarrollo sea de buena calidad y naturalmente que sea real, no tendrás mucha plusvalía si te estafan.
3. Que la inmobiliaria con la que compras te de condiciones especiales en la compra para que adquieras al precio más bajo posible para que generes plusvalía en el tiempo más corto posible, el secreto es comprar lo más barato posible hoy, aquí entramos nosotros, a esto nos dedicamos, a encontrar para ti las mejores condiciones de compra.

Ahora si nuestras recomendaciones:

1. MAHAL, tenemos una forma de adquirir un Terreno en este desarrollo brutal que te dejará un montón de plusvalía.
2. Aldea Balhá, si lo compras a financiamiento a máximo 2 años y lo compras con nosotros tendrás mucha plusvalía en una zona de alta especulación como lo es Telchac.
3. Gran Telchac, si compras tu terreno a un plan que tenemos en ÉCOLE en la Zona de Telchac donde los Desarrolladores están invirtiendo un montón definitivamente generarás bastante plusvalía.

Contáctanos y con gusto te daremos el mejor terreno para ti, con el mejor precio para que tengas un montón de Plusvalía.

¿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 Junio 2025

www.ecolecua.com.mx

ÉCOLE
Agencia Inmobiliaria

