

blueBook Gratuito

Reporte de Rendimiento y Plusvalía de Terrenos en Mérida Septiembre 2025

ÉCOLE Agencia Inmobiliaria
Expertos en Terrenos
en Mérida

ÉCOLE
Agencia Inmobiliaria



Los Autores



David



Skarlett



Sofi

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?

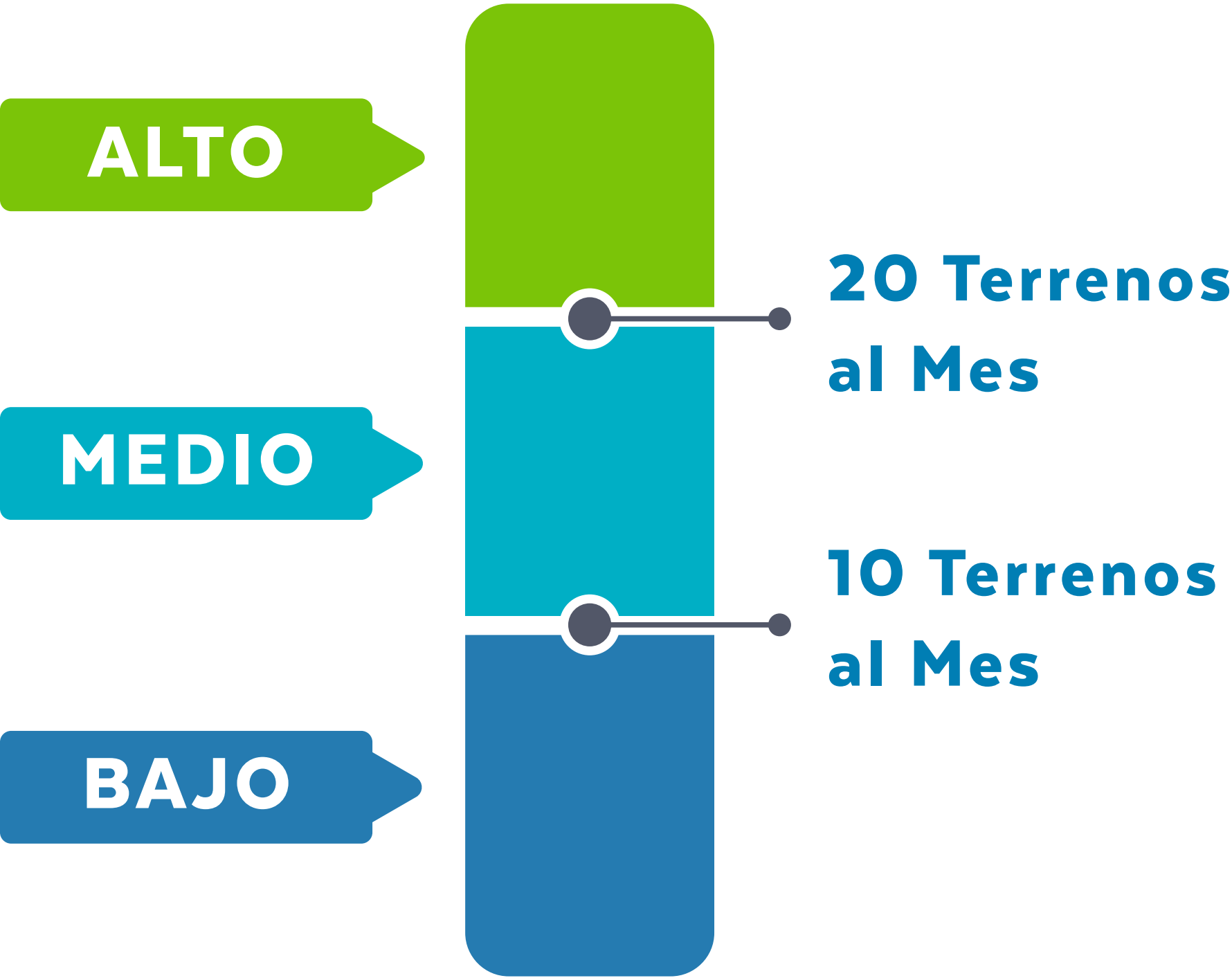
El Objetivo de este Reporte es apoyarte en la elección del mejor Desarrollo de Terrenos Residenciales en etapa de Preventa en Yucatán y principalmente te muestra datos de cuánto puede crecer tu dinero en un desarrollo u otro por la plusvalía que te da el desarrollador en su escalera de incremento de 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 46 meses

142.55%

Rendimiento total

3.10%

Rendimiento mensual

Mahal

\$ APERTURA

\$1,300 MXN m2

Noviembre 2021

\$ ACTUAL

\$3,153.17 MXN m2

Septiembre 2025

Agosto 2025

\$3,153.17 MXN m2

Septiembre 2025

\$3,153.17 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

187.61 m2

Noviembre 2021

Precio Inicial del Terreno:

\$260,897 MXN

Septiembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$591,566.22 MXN

Plusvalía total: \$347,673.22 MXN

Rendimiento Anual

37.19%

Agilidad Comercial

5.80 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

14 Terrenos

Porcentaje Vendido

55.97%

Total de Terrenos Vendidos

267 / 477

Terrenos vendidos mes anterior

2 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/mahal

Rendimiento y Plusvalía

En 30 meses

42.84%

Rendimiento total

1.43%

Rendimiento mensual

Puerta Xaibé

\$ APERTURA

\$3,560 MXN m2

Febrero 2023

\$ ACTUAL

\$5,085 MXN m2

Agosto 2025

Rendimiento Anual

17.13%

Julio 2025

\$5,085 MXN m2

Agosto 2025

\$5,085 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

225 m2

Febrero 2023

Precio Inicial del Terreno:

\$801,000 MXN

Agosto 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 51 meses

141.25%

Rendimiento total

2.77%
Rendimiento mensual

Wayúum

\$ APERTURA

\$1,000 MXN m2
Junio 2021

\$ ACTUAL

\$2,412.47 MXN m2
Septiembre 2025

Agosto 2025

\$2,412.47 MXN m2

Septiembre 2025

\$2,412.47 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

160 m2

Junio 2021

Precio Inicial del Terreno:

\$160,000 MXN

Septiembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$385,920 MXN

Plusvalía total: \$225,995.20 MXN

Rendimiento Anual

33.23%

Agilidad Comercial

33.61 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

24 Terrenos

Porcentaje Vendido

42.85%

Total de Terrenos Vendidos

1,714/ 4,000

Terrenos vendidos mes anterior

9 Terrenos

www.ecolecua.com.mx/terrenos/wayuum

Rendimiento y Plusvalía

En 42 meses

67.67%

Rendimiento total

1.61%

Rendimiento mensual

Aldea Balhá

\$ APERTURA

\$1,160.00 MXN m2

Marzo 2022

\$ ACTUAL

\$1,945 MXN m2

Septiembre 2025

Rendimiento Anual

19.33%

Agosto 2025

\$1,945 MXN m2

Septiembre 2025

\$1,945 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

201.02 m2

Marzo 2022

Precio Inicial del Terreno:

\$233,182.02 MXN

Septiembre 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 32 meses

38.33%

Rendimiento total

1.20%

Rendimiento mensual

Cayo Coco

\$ APERTURA

\$2,250 MXN m2

Enero 2023

\$ ACTUAL

\$3,112.50 MXN m2

Septiembre 2025

Agosto 2025

\$3,112.50 MXN m2

Septiembre2025

\$3,112.50 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

160 m2

Enero 2023

Precio Inicial del Terreno:

\$360,000 MXN

Septiembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$498,000 MXN

Plusvalía total: \$138,000 MXN

Rendimiento Anual

14.38%

Agilidad Comercial

19.69 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

21 Terrenos

Porcentaje Vendido

52.50%

Total de Terrenos Vendidos

630/ 1,200

Terrenos vendidos mes anterior

0 Terrenos

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



Rendimiento y Plusvalía

En 30 meses

39.18%

Rendimiento total

1.31%

Rendimiento mensual

—

Punta Cometas

\$ APERTURA

\$1,825 MXN m2

Marzo 2023

\$ ACTUAL

\$2,540 MXN m2

Septiembre 2025

Rendimiento Anual

15.67%

Agosto 2025

\$2,540 MXN m2

▼

Septiembre 2025

\$2,540 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

161 m2

Marzo 2023

Precio Inicial del Terreno:

\$293,825 MXN

Septiembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$408,940 MXN

Plusvalía total: \$115,115 MXN

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



Rendimiento y Plusvalía

En 32 meses

34.24%

Rendimiento total

1.07%

Rendimiento mensual

—

Gran Telchac

\$ APERTURA

\$1,900 MXN m2

Diciembre 2022

\$ ACTUAL

\$2,550.65 MXN m2

Septiembre 2025

Agosto 2025

\$2,550.65 MXN m2

Septiembre 2025

\$2,550.65 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

160 m2

Diciembre 2022

Precio Inicial del Terreno:

\$304,000 MXN

Septiembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$408,104 MXN

Plusvalía total: \$104,104 MXN

Rendimiento Anual

12.84%

Agilidad Comercial

30.38 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

21 Terrenos

Porcentaje Vendido

24.30%

Total de Terrenos Vendidos

972 / 4,000

Terrenos vendidos mes anterior

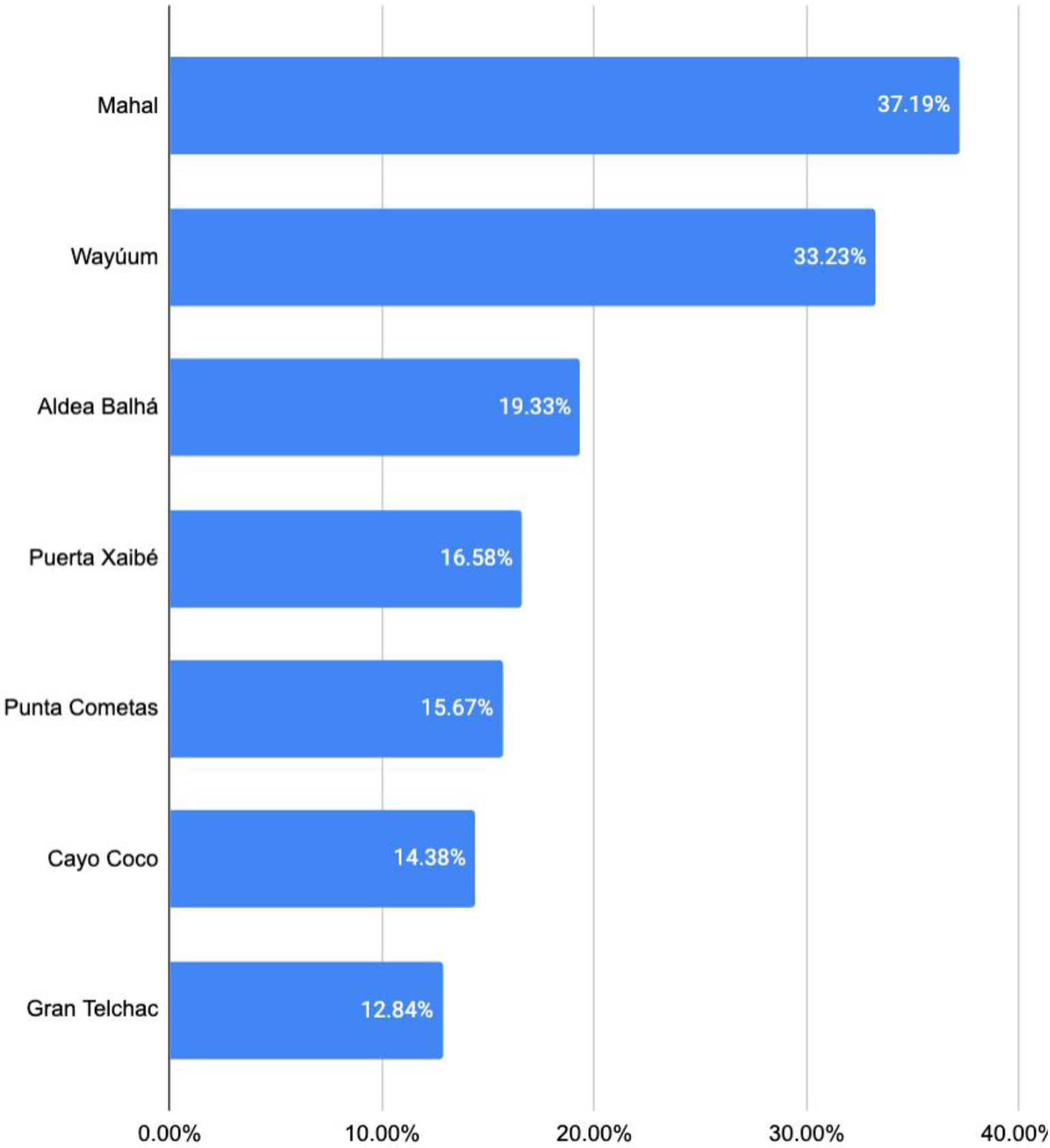
16 Terrenos

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



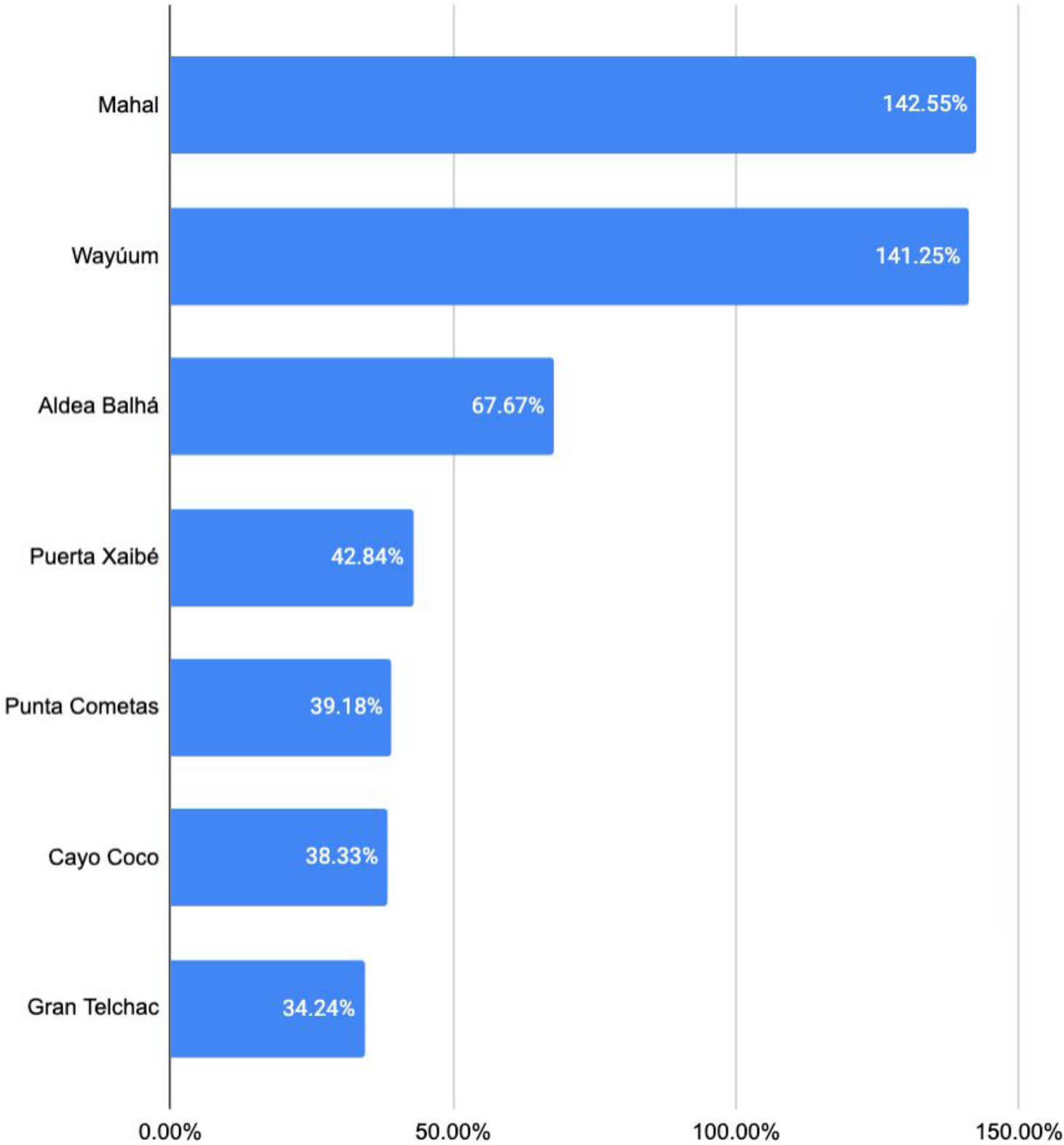
Rendimiento Anual

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.



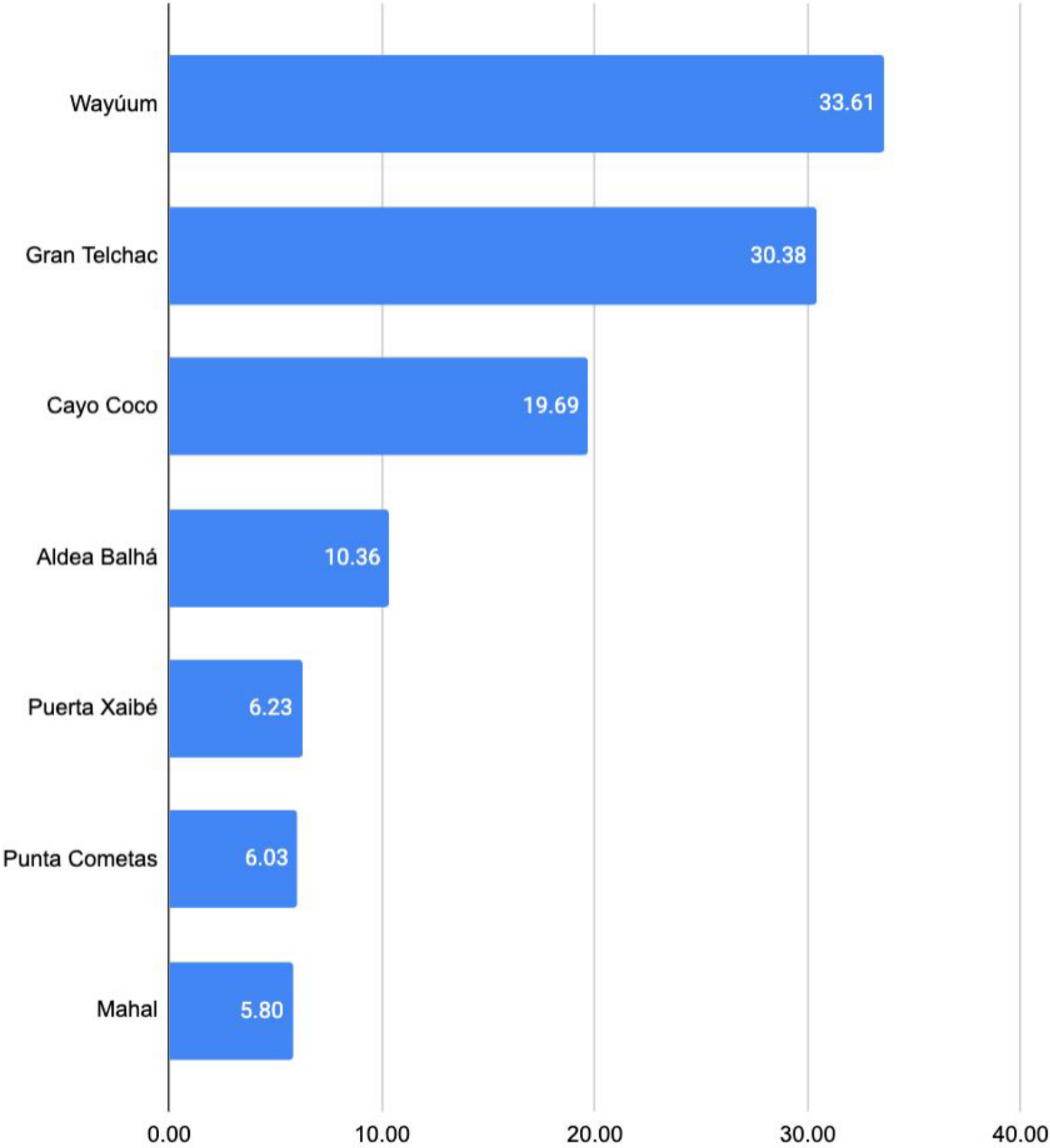
Rendimiento Total

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.



¿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

Septiembre 2025

www.ecolecua.com.mx

ÉCOLE
Agencia Inmobiliaria

