

blueBook Gratuito

Reporte de Rendimiento y Plusvalía de Terrenos en Mérida Noviembre 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

Es la diferencia entre el precio al que compras tu terreno y el precio al que podrías venderlo en el futuro. Se expresa en porcentaje y puede ser positivo (ganancia) o negativo (pérdida), dependiendo del comportamiento del mercado y del momento de venta.

Plusvalía

Representa el incremento en el valor de un bien con el paso del tiempo, producto de factores como el desarrollo urbano, la demanda o las mejoras en la zona. Si el valor disminuye, se conoce como minusvalía.

¿Qué tipo de rendimiento y plusvalía representa este reporte?

El propósito de este reporte es ayudarte a identificar el desarrollo de terrenos residenciales en preventa más rentable en Yucatán. Aquí podrás comparar cuánto podría crecer tu inversión dependiendo del desarrollo, con base en la plusvalía proyectada por el desarrollador dentro de su esquema de incrementos de precio, desde el lanzamiento hasta el cierre de la preventa. En pocas palabras, responde a la pregunta: ¿En qué desarrollo de terrenos residenciales en Mérida o Yucatán podrías generar mayor ganancia comprando en preventa?

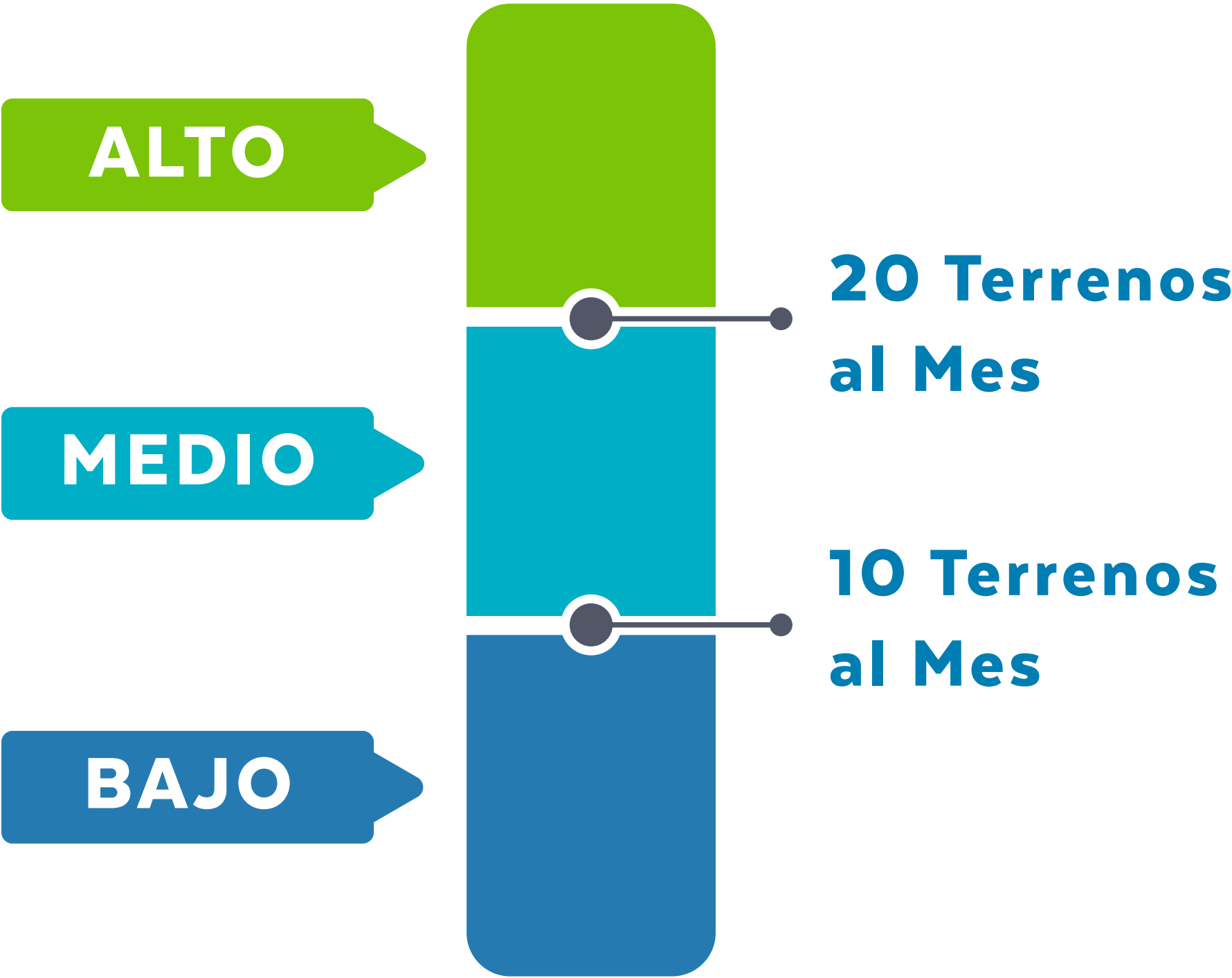
¿Y qué pasa si tu desarrollo no está incluido en este reporte?

Sabemos que hay muchos desarrollos en Yucatán que no aparecen en este reporte. Eso no significa que no generen plusvalía. Los datos que aquí verás sirven como referencia para comparar y evaluar cualquier desarrollo. Te recomendamos solicitar a tu asesor información similar, para tomar una decisión informada y con mayor certeza.

Semáforo de Velocidad de Ventas

La velocidad de ventas es una de las variables clave al elegir un terreno residencial en Mérida, pues refleja aspectos como la aceptación del mercado, la fortaleza comercial y, en muchos casos, la calidad del producto.

Con base en nuestra experiencia y más de un año de seguimiento, hemos identificado los siguientes patrones en desarrollos con tickets menores a \$800,000 MXN.



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

En varias ocasiones observamos que algunos desarrollos mostraban un alto número de terrenos vendidos, pero al mes siguiente las cifras cambiaban: en realidad eran menos terrenos confirmados. Esto ocurría porque muchos correspondían a apartados temporales generados durante ferias, flash sales u otros eventos comerciales, donde la compra suele ser emocional y poco analizada, lo que genera cancelaciones naturales estimadas entre 10% y 30%.

Para evitar interpretaciones erróneas, en ÉCOLE decidimos separar los apartados de las ventas reales. Solo consideramos como terrenos vendidos aquellos que ya completaron su proceso: pago de apartado, enganche y firma de contrato de promesa de compraventa.

Sabemos que esta distinción te ayudará a tomar decisiones con información más precisa y confiable.

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 fue elaborado con el mayor rigor y cuidado para ofrecerte los datos más precisos del mercado de terrenos residenciales en Mérida y Yucatán.

Sin embargo, no debe usarse como referencia para terrenos de inversión (sin servicios ni acceso), semiurbanizados, industriales o ubicados fuera de las zonas que ÉCOLE recomienda, ya que sus comportamientos de valor son muy distintos.

En nuestra experiencia, estos otros tipos de terrenos suelen incrementar su valor mucho menos que los incluidos en este reporte.



Rendimiento y Plusvalía

En 48 meses

159.92%

Rendimiento total

2.01%

Rendimiento mensual

Mahal

\$ APERTURA

\$1,300 MXN m2

Noviembre 2021

\$ ACTUAL

\$3,379.01 MXN m2

Noviembre 2025

Octubre 2025

\$3,153.17 MXN m2

Noviembre 2025

\$3,379.01 MXN m2

Rendimiento Anual

26.97%

Agilidad Comercial

5.69 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

7 Terrenos

Porcentaje Vendido

57.23%

Total de Terrenos Vendidos

273 / 477

Tamaño del Terreno Regular:

200.69 m2

Noviembre 2021

Precio Inicial del Terreno:

\$260,897 MXN

Noviembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$610,319.50 MXN

Plusvalía total: \$417,236.52 MXN

www.ecolecua.com.mx/terrenos/mahal



Rendimiento y Plusvalía

En 58 meses

170.74%

Rendimiento total

1.73%

Rendimiento mensual

Playales

\$ APERTURA

\$1,300 MXN m2

Enero 2021

\$ ACTUAL

\$3,519.65 MXN m2

Noviembre 2025

Octubre 2025

\$3,519.65 MXN m2

Noviembre 2025

\$3,519.65 MXN m2

Rendimiento Anual

22.88%

Agilidad Comercial

13.12 Terreno por mes

Terrenos Apartados

0 Terrenos

Porcentaje Vendido

92.47%

Total de Terrenos Vendidos

761/ 823

Tamaño del Terreno Regular:

160 m2

Enero 2021

Precio Inicial del Terreno:

\$208,000 MXN

Noviembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$563,144 MXN

Plusvalía total: \$355,143.20 MXN

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

Rendimiento y Plusvalía

En 53 meses

141.25%

Rendimiento total

1.67%
Rendimiento mensual

Wayúum

\$ APERTURA

\$1,000 MXN m2
Junio 2021

\$ ACTUAL

\$2,412.47 MXN m2
Noviembre 2025

Rendimiento Anual

22.07%

Agilidad Comercial

32.74 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

29 Terrenos

Porcentaje Vendido

43.38%

Total de Terrenos Vendidos

1,735/ 4,000

Octubre 2025

\$2,412.47 MXN m2

Noviembre 2025

\$2,412.47 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

160 m2

Junio 2021

Precio Inicial del Terreno:
\$160,000 MXN

Noviembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:
\$385,920 MXN

Plusvalía total: \$225,995.20 MXN

www.ecolecua.com.mx/terrenos/wayuum

Rendimiento y Plusvalía

En 35 meses

34.24%

Rendimiento total

0.84%

Rendimiento mensual

—

Gran Telchac

\$ APERTURA

\$1,900 MXN m2

Diciembre 2022

\$ ACTUAL

\$2,550.65 MXN m2

Noviembre 2025

Octubre 2025

\$2,550.65 MXN m2

Noviembre 2025

\$2,550.65 MXN m2

Rendimiento Anual

10.62%

Agilidad Comercial

28.97 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

24 Terrenos

Porcentaje Vendido

25.35%

Total de Terrenos Vendidos

1014 / 4,000

Tamaño del Terreno Regular:

160 m2

Diciembre 2022

Precio Inicial del Terreno:

\$304,000 MXN

Noviembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$408,104 MXN

Plusvalía total: \$104,104 MXN

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

Rendimiento y Plusvalía

En 53 meses

159.99%

Rendimiento total

1.81%
Rendimiento mensual

Wayúum Comercial

\$ APERTURA

\$1,095.68 MXN m2

Junio 2021

\$ ACTUAL

\$2,848.63 MXN m2

Noviembre 2025

Rendimiento Anual

24.15%

Agilidad Comercial

2.53 Terrenos por mes

Terrenos Apartados

4 Terrenos

Porcentaje Vendido

36.22%

Total de Terrenos Vendidos

134/ 370

Octubre 2025

\$2,848.63 MXN m2

Noviembre 2025

\$2,848.63 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

509.99 m2

Junio 2021

Precio Inicial del Terreno:

\$558,785.84 MXN

Noviembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$1,452,772.81 MXN

Plusvalía total: \$893,986.97 MXN

www.ecolecua.com.mx/terrenos/wayuum-terrenos-comerciales

Rendimiento y Plusvalía

En 34 meses

57.50%

Rendimiento total

1.34%

Rendimiento mensual

San Bruno Comercial

\$ APERTURA

\$2,500 MXN m2

Enero 2023

\$ ACTUAL

\$3,937.50 MXN m2

Noviembre 2025

Rendimiento Anual

17.39 %

Agilidad Comercial

1.15 Terreno por mes

Terrenos Apartados

3 Terrenos

Porcentaje Vendido

38.24%

Total de Terrenos Vendidos

39/ 102

Octubre 2025

\$3,937.50 MXN m2

Noviembre 2025

\$3,937.50 MXN m2

Tamaño del Terreno Regular:

578.87 m2

Enero 2023

Precio Inicial del Terreno:

\$1,447,175 MXN

Noviembre 2025

Precio Actualizado del Terreno:

\$2,279,300.63 MXN

Plusvalía total: \$832,125.63 MXN

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



¿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

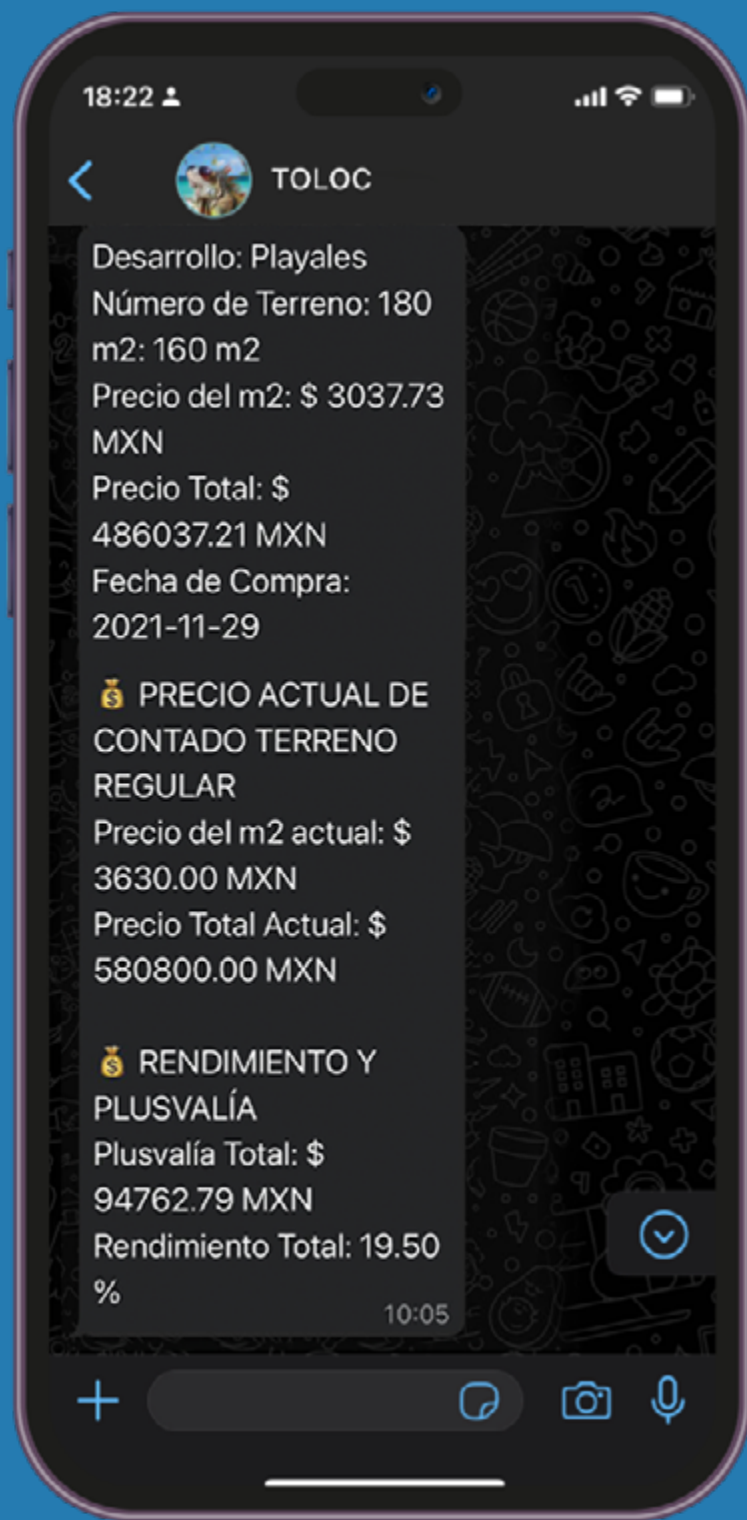
- Fecha de compra
- Número de terreno
- M2
- Precio del m2
- Precio total

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

Noviembre 2025

www.ecolecua.com.mx

ÉCOLE
Agencia Inmobiliaria

