



EXPLORADOR DE PROPIEDADES

Análisis de precios



Ubicación de la propiedad

Fraccionamiento Real del Monte
Mina la Providencia #144, Colonia
Zona Plateada, C.P. 42084

Valor

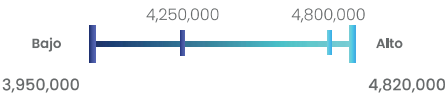
\$4,800,000.00

Fecha

XX/XX/202X

Fraccionamiento Real del Monte Mina la Providencia #144, Colonia Zona Plateada, C.P. 42084

Valor de la Propiedad:
\$22,222.22/M²



Descripción de la propiedad

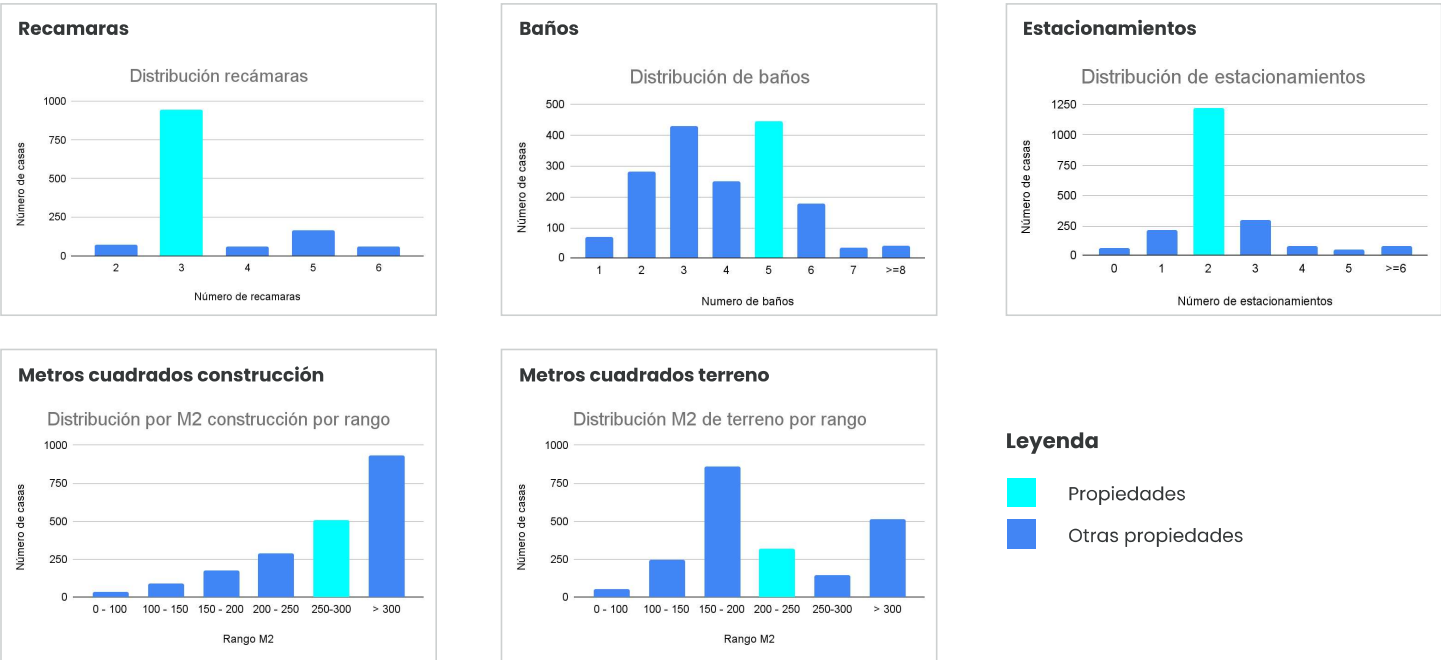
C.P. 42084

Tipo de propiedad	Casa	Tamaño de Construcción	216M²
Recamaras	3	Tamaño de Lote	261M²
Baños	5	Ocupado por el propietario	No
Año de construcción	Nuevo	Condición	Excelente

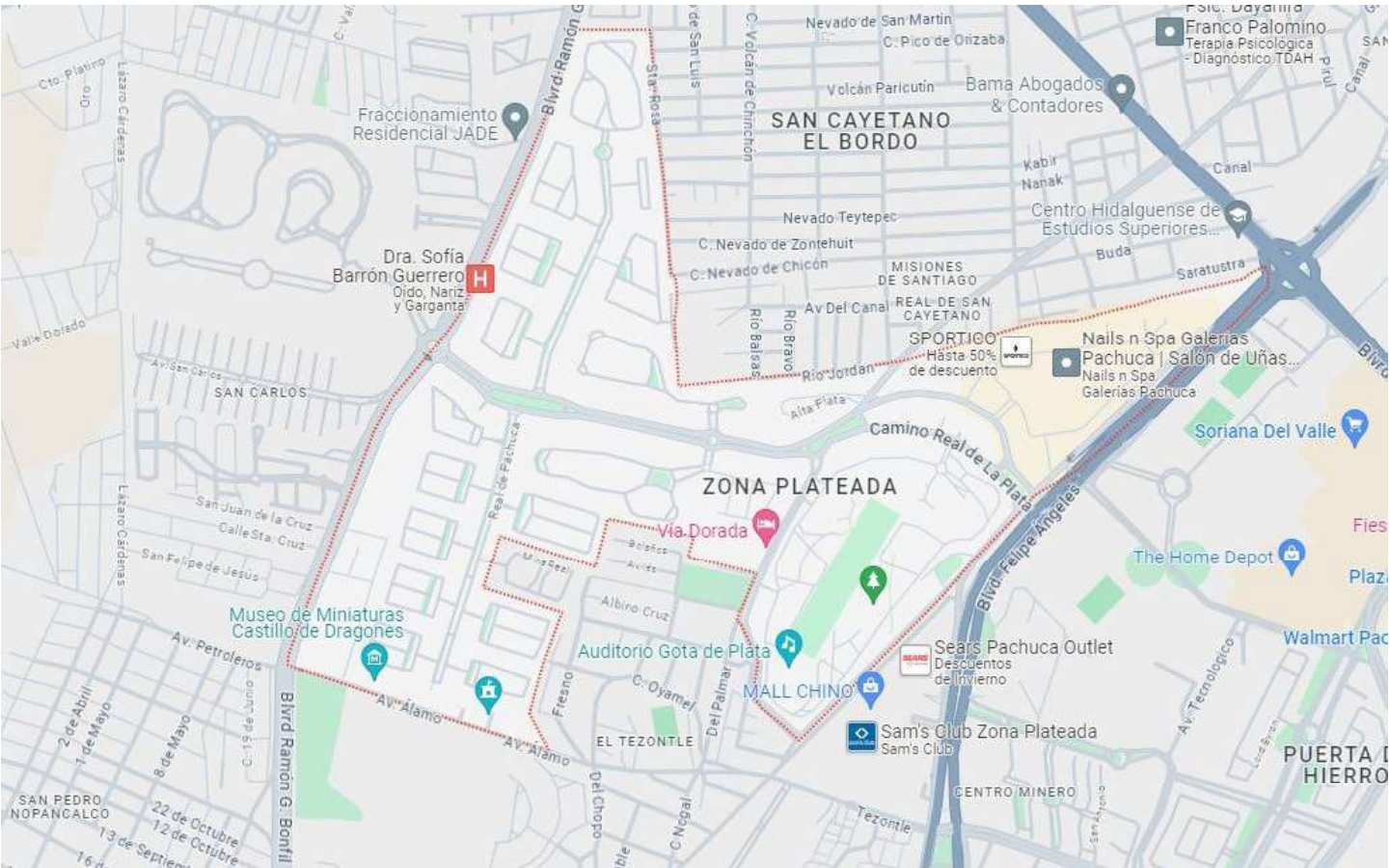
Histórico

Fecha	Evento	Tipo	Precio	Apreciación	Días de oferta acumulado	Fuente
1/06/2023	Venta	--	\$5,200,000	--	--	--
1/09/2023	Venta	--	\$5,200,000	--	90	--
1/1/2024	Venta	--	\$4,800,000	-7.69%	180	--

Comparabilidad con el mercado



Activos comparables sugeridos (1-3)



Similitud

Alta Moderada Baja Propiedad

#	Dirección	Distancia	Estado	Mercado \$	Fecha	Recamaras	Baños	Tamaño de Const.	Tamaño de Lote	Tipo de propiedad	Año de construcción
	144 Fracc. Real del Monte, Mina la Providencia 42084	---	En Venta	\$4,800,000	11/01/2022	3	5	261 M²	216 M²	Casa	Nueva
	#208 Real del Monte, Zona Plateada, CP 42084	0.07km	En Venta	\$5,450,000	06/01/2023	3	4	300 M²	243 M²	Casa	2020
	#000 Real del Monte, Zona Plateada, CP 42084	0.07km	En Venta	\$5,500,000	06/01/2023	3	3	285 M²	216 M²	Casa	2020
	#000 Real de Pachuca Zona Plateada, CP 42048	0.50km	En Venta	\$5,400,000	03/01/2023	3	4	330 M²	162 M²	Casa	2023
	#000 Real del Monte, Zona Plateada, CP 42084	0.29km	En Venta	\$4,900,000	10/01/2023	3	5	296 M²	162 M²	Casa	Nueva
	#000 Casa Mina Alsacia Zona Plateada, CP 42084	1.00km	En Venta	\$5,300,000	03/01/2023	3	4	380 M²	162 M²	Casa	2023
	#000 Blvd. Sta. Catarina, Zona Plateada, CP 42048	0.09km	En Venta	\$4,200,000	11/01/2022	3	5	290 M²	162 M²	Casa	2022
	#000 Casa Mina Alsacia Zona Plateada, CP 42084	1.10km	En Venta	\$5,200,000	03/01/2023	3	4	246 M²	162 M²	Casa	2023

Activos comparables sugeridos (2-3)



Dirección	Fraccionamiento Real del Monte Mina la Providencia #144, Colonia Zona Plateada, C.P. 42084	Real del Monte #208, Colonia Zona Plateada, C.P. 42084	Real del Monte, Colonia Zona Plateada, C.P. 42084	Fraccionamiento Real del Monte Mina la Providencia #144, Colonia Zona Plateada, C.P. 42084	Zona Plateada, Colonia Zona Plateada, C.P. 42084
Similitud	--	● ● ● 90	● ● ● 90	● ● ● 100	● ● ● 80
Distancia		0.07km	0.29km	---	0.09km
Fecha de venta	junio 2023	junio 2023	junio 2023	noviembre 2022	octubre 2022
Precio de venta	\$4,800,00	\$5,450,000.00	\$5,500,000.00	\$5,200,000.00	\$4,900,000.00
Precio M² Terreno	\$22,222.22	\$22,427.98	\$25,462.96	\$24,074.07	\$30,246.91
Precio M² Construcción	\$27,600,00	\$18,166.67	\$19,298.25	\$19,923.37	\$16,554.05
Recamaras	3	3	2	5	2
Baños	5	4	3	5	5
Tamaño de Lote	216m²	243m²	216m²	216m²	162²
M² Construidos	261m²	300m²	285m²	261m²	296m²
Tipo de propiedad	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa
Año de construcción	2023	2021	2022	2023	2023
Estado de la publicación	Activa	Activa	Activa	Activa	Activa
Fraccionamiento	Real del Monte	Real del Monte	Real del Monte	Pachuca de Soto	Zona Plateada
Colonia	Zona Plateada	Zona Plateada	Zona Plateada	Zona Plateada	Zona Plateada
Días en el mercado	180	180	180	420	450
Valor actual	\$4,800,00	\$4,228,460.00	\$5,400,000.00	\$5,300,000.00	\$5,200,000.00
Piscina	No	No	No	No	No
Estacionamientos	2	2	2	2	2
Sótano	No	No	No	No	No
Precio promedio por Fraccionamiento o Colonia	\$5,250,899.00	\$5,421,959.99	\$5,421,959.99	\$5,421,959.99	\$5,421,959.99

Activos comparables sugeridos (3-3)



Dirección	Fraccionamiento Real del Monte mina la providencia #144, Colonia Zona Plateada, C.P. 42084	Boulevard Santa Catarina Actopan - Pachuca #1, Colonia Zona Plateada, C.P. 42084	Real de Pachuca Zona Plateada, CP 42048	Casa Mina Alsacia Zona Plateada, CP 42084	Casa Mina Alsacia Zona Plateada, CP 42084
Similitud	---	● ● 70	● ● ● 90	● ● 70	● ● 70
Distancia	---	0.5km	1.00km	1.10km	1.10km
Fecha de venta	Noviembre 2023	noviembre 2022	marzo 2023	marzo 2023	marzo 2023
Precio de venta	\$4,800,00	\$4,228,460.00	\$5,400,000.00	\$5,300,000.00	\$5,200,000.00
Precio M² Terreno	\$22,222.22	\$26,101.60	\$33,333.33	\$32,716.05	\$32,098.77
Precio M² Construcción	\$27,600,00	\$14,580.90	\$16,363.64	\$13,947.37	\$21,138.21
Recamaras	3	3	3	3	3
Baños	5	5	5	5	5
Tamaño de Lote	216m²	162m²	162m²	162m²	162m²
M² Construidos	261m²	290m²	330m²	380m²	246m²
Tipo de propiedad	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa
Año de construcción	2023	2023	2023	2023	2023
Estado de la publicación	Activa	Activa	Activa	Activa	Activa
Fraccionamiento	Real del Monte	--	--	--	--
Colonia	Zona Plateada	Zona Plateada	Zona Plateada	Zona Plateada	Zona Plateada
Días en el mercado	180	420	300	300	300
Valor actual	\$4,800,00	\$5,450,000.00	\$5,500,000.00	\$5,200,000.00	\$4,900,000.00
Piscina	No	No	No	No	No
Estacionamientos	2	2	2	2	2
Sótano	No	No	No	No	No
Precio promedio por Fraccionamiento o Colonia	\$5,250,899.00	\$5,421,959.99	\$5,421,931.77	\$5,421,959.99	\$5,421,959.99

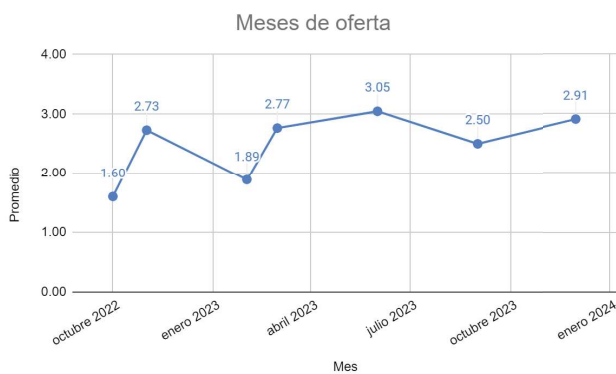
Histórico

Riesgo de declinación
6.8%

Nivel de riesgo
Muy Bajo

Comercialización

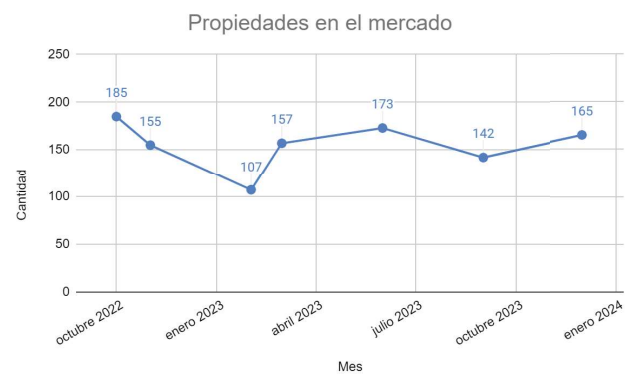
Meses de oferta – Colonia Zona Plateada



Los meses de oferta es una métrica que refleja cuantos meses pasarían antes de que todas las propiedades disponibles se agotaran si las mismas se compraran con los créditos demandados (es decir, si se usaran todos los créditos disponibles de dicho mes).

Este gráfico te permite visualizar cómo es la relación entre la oferta de propiedades y la demanda de créditos a lo largo del tiempo. Un promedio de meses alto indica que se tiene un mercado más competitivo, puesto que hay más propiedades "peleando" contra los créditos otorgados para dicho mercado inmobiliario. En junio de 2023, la cifra alcanzó su punto más alto, con aproximadamente 3.05 meses. Esto podría sugerir un exceso de oferta de propiedades o una disminución en la demanda de créditos. Por otra parte, el mejor punto para invertir se encontró en octubre de 2022, debido a que disminuyó significativamente a aproximadamente 1.60 meses. Esto podría indicar una reducción en el número de propiedades listadas o un aumento en la demanda de créditos y, por lo tanto, un mercado menos competitivo.

Propiedades ofertadas en el mercado Colonia Zona Plateada



Las propiedades en el mercado muestran la cantidad de propiedades ofertadas en el mercado de la colonia Zona Plateada en Pachuca de Soto desde octubre 2022 hasta enero 2024.

Este gráfico muestra las tendencias en la cantidad de propiedades disponibles en el mercado inmobiliario de la Colonia Zona Plateada en Pachuca de Soto. Esto puede ayudar a los inversores, compradores y vendedores a entender cómo está cambiando el mercado inmobiliario en esta área específica. En octubre 2022, había 185 propiedades disponibles. Esta cantidad disminuyó a 155 en noviembre de 2023. Luego, hubo una caída drástica a 107 propiedades en febrero de 2023. A partir de ahí, se observa un aumento constante hasta junio con un total de 173 propiedades. Sin embargo, volvió a caer en septiembre a 142 propiedades. Finalmente, hay un aumento hacia diciembre de 2024 con un total de 165 propiedades.

Disclaimer

Para concluir este análisis de precios, es crucial destacar que los datos se encuentran actualizados hasta diciembre de 2023. No obstante, el mercado inmobiliario es altamente dinámico y evoluciona constantemente. Por lo tanto, es fundamental reconocer que este reporte representa una instantánea a corto plazo, lo que enfatiza la necesidad de mantenerlo constantemente actualizado. La adaptación a las nuevas tendencias y condiciones del mercado se vuelve esencial para mantener una ventaja competitiva y lograr una comprensión precisa de la industria. Estos conocimientos ofrecen no solo una perspectiva valiosa a corto plazo, sino que también funcionan como una guía esencial para los inversionistas, desarrolladores y profesionales del sector puesto que les capacita para tomar decisiones informadas y estratégicas en este entorno en constante evolución y siempre cambiante.

Este explorador de propiedades se proporciona únicamente con fines de información comercial general. No se crea ninguna relación de asesoramiento, fiduciaria o de otro tipo mediante la aceptación o el uso de su explorador de propiedades. La inclusión de este explorador de propiedades con cualquier otro material no constituye un respaldo por parte de TeseoDataLab de ningún tercero ni de sus productos o servicios. El mercado proyectado, la valoración y la información financiera, las conclusiones y otra información contenida en este explorador de propiedades se basan en metodologías probadas para garantizar su precisión. Sin embargo, dicha información y conclusiones no son previsiones, valoraciones ni opiniones de valoraciones definitivas. Toda dicha información y conclusiones se expresan en términos de probabilidad basada en factores de mercado e información enviada a TeseoDataLab, y dicha información y conclusiones no están garantizadas por TeseoDataLab y no deben interpretarse como una valoración certificada, ni como asesoramiento de inversión, ni confiable para la toma de decisiones críticas. TeseoDataLab utiliza o ha utilizado datos y suposiciones públicos y/o confidenciales proporcionados a TeseoDataLab por terceros, y TeseoDataLab no ha verificado de forma independiente los datos y suposiciones utilizados en estos análisis o conjuntos de datos. Los atributos de las propiedades pueden ser inexactos porque los datos del tasador no siempre incluyen adiciones y/o modificaciones que afecten el precio final de la propiedad. Los cambios en los datos subyacentes o los supuestos operativos, o cualquier pérdida de acceso a una o más fuentes afectarán claramente los análisis, la información y las conclusiones establecidas en este informe del explorador de propiedades.

En nombre de Teseo Data Lab, agradecemos la confianza depositada en nuestro análisis y estamos disponibles para cualquier consulta adicional o colaboración futura. Estamos comprometidos a seguir brindando soluciones y conocimientos de vanguardia para la industria de la construcción inmobiliaria. ¡Gracias por su atención y su interés en nuestros servicios!.