

# DatAlpine

## EXPLORADOR DE PROPIEDADES

Análisis de precios



### Ubicación de la propiedad

Circuito El Cerrito 140, Privadas  
de La Herradura, CP 42082,  
Pachuca de Soto, Hidalgo.

### Valor de la Propiedad

\$3,500,000

### Fecha

26/06/2024

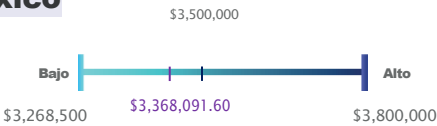
Circuito El Cerrito 140, Privadas de La Herradura, CP 42082, Pachuca de Soto, Hidalgo, México

Valor de la Propiedad:

\$ 19,444.44/M²

Precio DatAlpine:

\$ 3,368,091.60



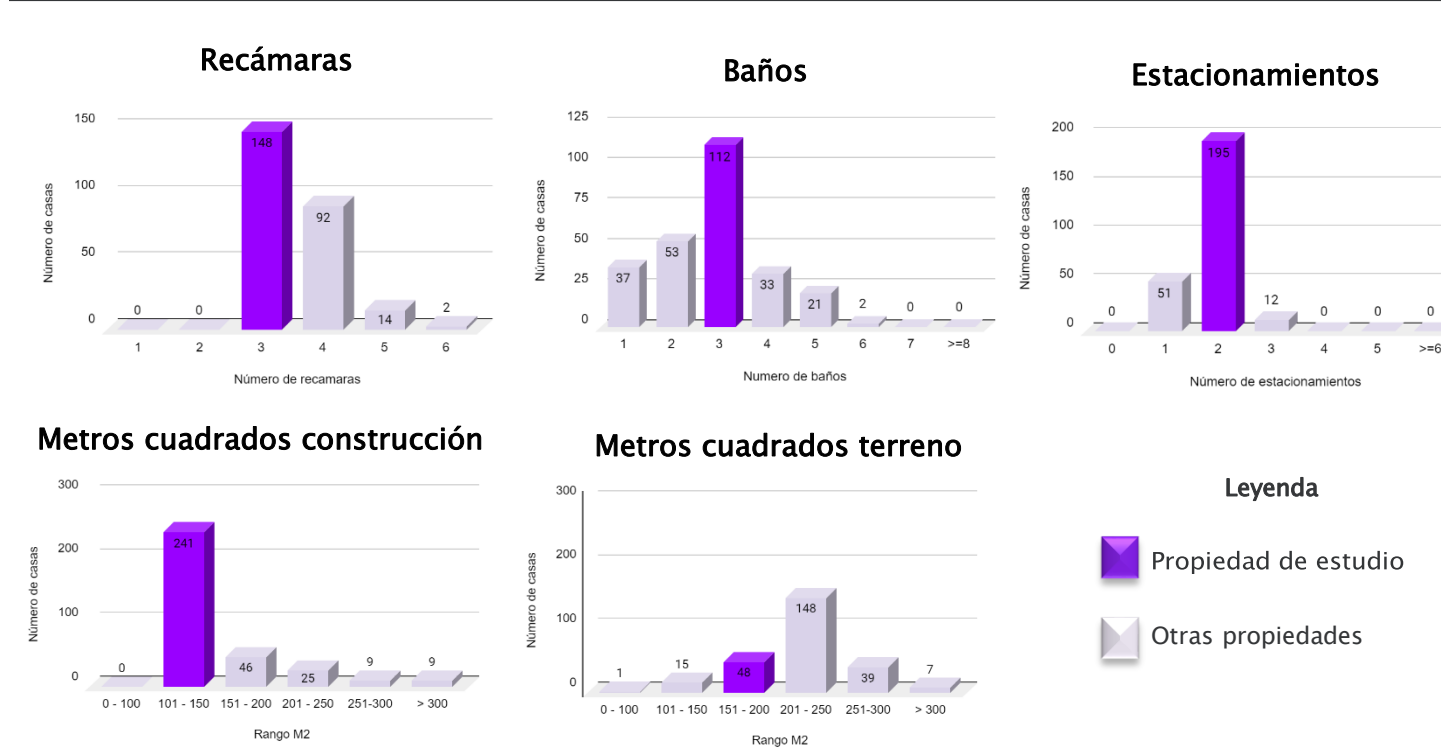
Descripción de la propiedadC.P. 42082

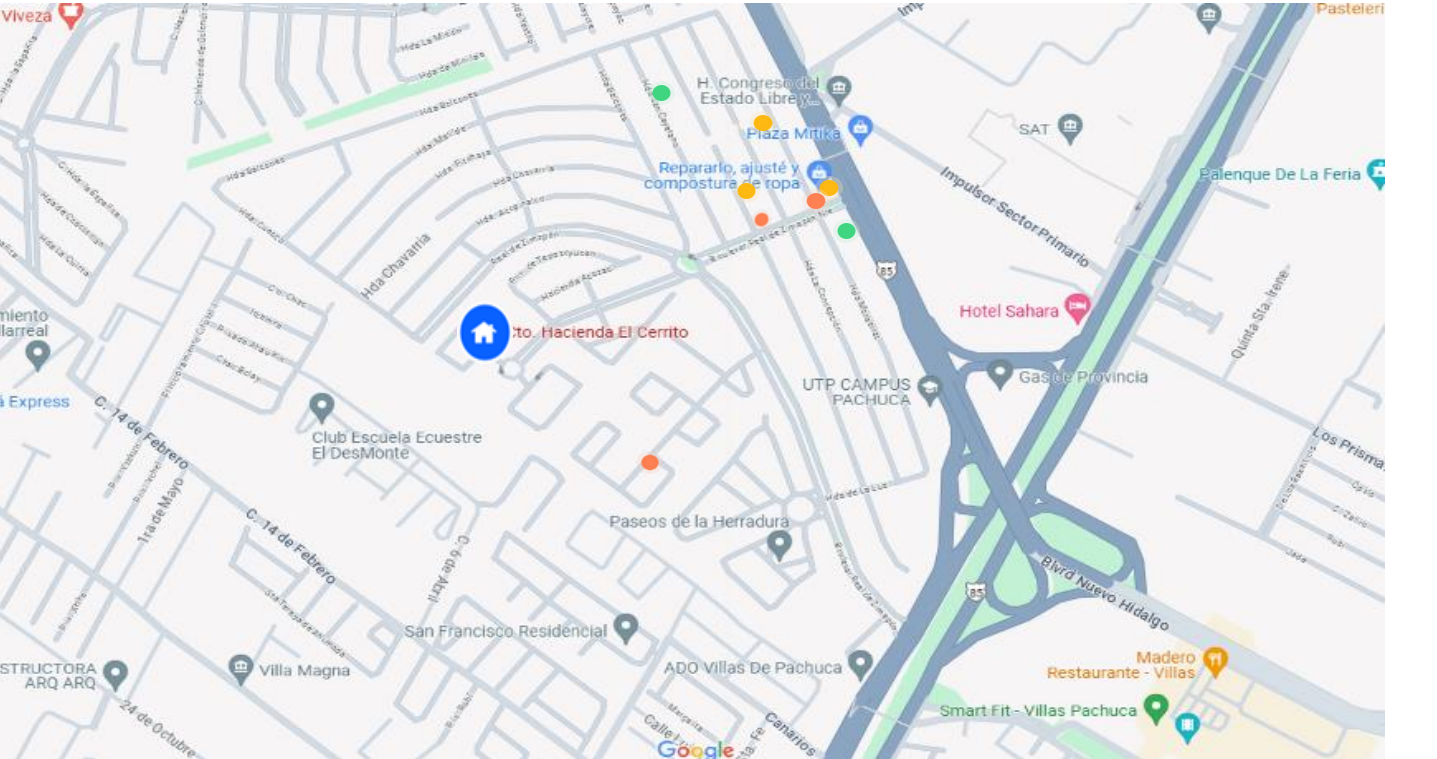
Tipo de propiedad	Casa	Tamaño de Construcción	180 M²
Recamaras	3	Tamaño de lote	128 M²
Baños	2.5	Ocupado por el propietario	No
Estacionamientos	2	Condición	Excelente

Histórico

Fecha	Evento	Tipo	Precio	Apreciación	Días de oferta acumulado	Fuente
26/06/2024	Venta	Casa	\$3,500,000	--	--	

Comparabilidad con el Mercado - Casas en Pachuca de Soto entre \$3,000,000 y \$4,000,000 .





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
<div></div>	Circuito El Cerrito 140, Privadas de La Herradura, CP 42082, Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	---	En venta	\$3,500,000.00	---	3	2.5	180 m2	128 m2	Casa	Nueva
<div></div>	Hda San Cayetano 154, Hacienda la Herradura, CP 42000 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX.	600 m	En venta	\$3,200,000.00	18/11/2023	3	3	250 m2	128 m2	Casa	Nueva
<div></div>	Boulevard Real de Zimapán Nte., Hacienda la Herradura, CP 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	550 m	En venta	\$3,280,000.00	16/04/2024	3	3	248 m2	128 m2	Casa	Nueva
<div></div>	Boulevard Real de Zimapán Nte. 503-501, Hacienda la Herradura, 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX.	600 m	En venta	\$3,332,000.00	20/05/2024	3	3	213 m2	144 m2	Casa	Nueva
<div></div>	Hda El Palmar 308, Hacienda la Herradura, 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	500 m	En venta	\$3,268,500.00	21/04/2023	3	3	197 m2	120 m2	Casa	Nueva
<div></div>	Calle Hacienda Montserrat, Hacienda la Herradura, 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	600 m	En venta	\$3,250,000.00	29/08/2020	3	3	207 m2	120 m2	Casa	Nueva
<div></div>	Privada la Herradura, 42111 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	140 m	En venta	\$3,300,000.00	11/04/2024	3	3	228 m2	160 m2	Casa	Nueva
<div></div>	Hacienda la Herradura, 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	550 m	En venta	\$3,099,150.00	30/05/2024	3	2	206 m2	144 m2	Casa	Nueva
<div></div>	Boulevard Real de Zimapán Nte, Hacienda la Herradura, 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	550 m	En venta	\$3,700,000.00	29/05/2023	3	3	239 m2	144 m2	Casa	Nueva

Activos comparables sugeridos (2-3)

					
Dirección	Circuito El Cerrito 140, Privadas de La Herradura, CP 42082, Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	Hda San Cayetano 154, Hacienda la Herradura, CP 42000 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	Boulevard Real de Zimapán Nte., Hacienda la Herradura, CP 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	Boulevard Real de Zimapán Nte. 503-501, Hacienda la Herradura, 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX.	Hda El Palmar 308, Hacienda la Herradura, 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX
Similitud	--	0.91	0.90	0.89	0.88
Distancia	---	600 m	550 m	600 m	500 m
Fecha de venta	2024	2024	2024	2024	2024
Precio de venta	\$3,500,000.00	\$3,200,000.00	\$3,280,000.00	\$3,332,000.00	\$3,268,500.00
Precio M² Terreno	\$27,343.75	\$25,000.00	\$25,625.00	\$23,138.88	\$27,237.5
Precio M² Construcción	\$19,444.44	\$12,800.00	\$13,225.80	\$15,643.19	\$16,591.37
Recamaras	3	3	3	3	3
Baños	2.5	3	3	3	3
Tamaño de Lote	128 m²	128 m²	128 m²	144 m²	120 m²
M² Construidos	180 m²	250 m²	248 m²	213 m²	197 m²
Tipo de propiedad	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa
Año de construcción	2024	2023	2024	2024	2023
Estado de la publicación	Activa	Activa	Activa	Activa	Activa
Fraccionamiento	Privadas de la Herradura	Hacienda La Herradura	Hacienda La Herradura	Hacienda La Herradura	Hacienda La Herradura
Colonia	La Herradura	La Herradura	La Herradura	La Herradura	La Herradura
Días en el mercado	---	251	70	36	431
Piscina	No	No	No	No	No
Estacionamientos	2	2	2	2	2
Sótano	No	No	No	No	No
Precio promedio por fraccionamiento	--	--	--	--	--

Activos comparables sugeridos (3-3)

<div></div>					
Dirección	Circuito El Cerrito 140, Privadas de La Herradura, CP 42082, Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	Calle Hacienda Montserrat, Hacienda la Herradura, 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	Privada la Herradura, 42111 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	Hacienda la Herradura, 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX	Boulevard Real de Zimapán Nte, Hacienda la Herradura, 42082 Pachuca de Soto, Hidalgo, MEX
Similitud	--	0.87	0.85	0.84	0.83
Distancia	---	600 m	140 m	550 m	550 m
Fecha de venta	2024	2024	2024	2024	2024
Precio de venta	\$3,500,000	\$3,250,000.00	\$3,300,000.00	\$3,099,150.00	\$3,700,000.00
Precio M² Terreno	\$27,343.75	\$27,083.33	\$20,625.00	\$21,521.87	\$25,694.44
Precio M² Construcción	\$19,444.44	\$15,700.48	\$14,473.68	\$15,044.41	\$14,481.17
Recamaras	3	3	3	3	3
Baños	2.5	3	3	2	3
Tamaño de Lote	128 m²	120 m²	160 m²	144 m²	144 m²
M² Construidos	180 m²	207 m²	228 m²	206 m²	239 m²
Tipo de propiedad	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa
Año de construcción	2024	2023	2024	2024	2023
Estado de la publicación	Activa	Activa	Activa	Activa	Activa
Fraccionamiento	Privadas de la Herradura	Hacienda La Herradura	Privadas de la Herradura	Hacienda La Herradura	Hacienda La Herradura
Colonia	La Herradura	La Herradura	La Herradura	La Herradura	La Herradura
Días en el mercado	---	301	75	26	393
Piscina	No	No	No	No	No
Estacionamientos	2	1	2	2	2
Sótano	No	No	No	No	No
Precio promedio por fraccionamiento	--	--	--	--	--

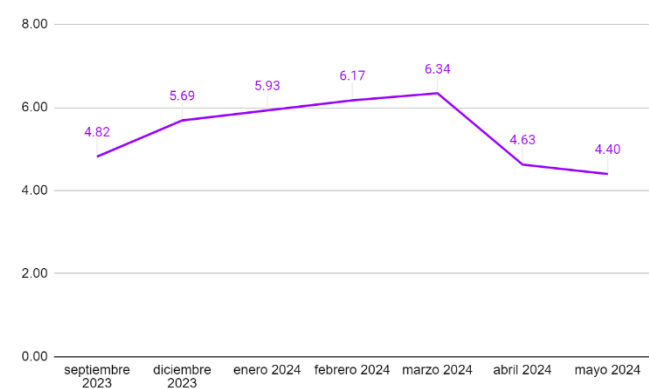
Mercado de Riesgo en oferta – La Herradura , Municipio de Pachuca de Soto , Hidalgo

Riesgo de declinación	Nivel de riesgo
5.04%	Medio Bajo

El riesgo de declinación se refiere a la posibilidad de que el valor de una propiedad disminuya con el tiempo debido a su prolongada permanencia en el mercado inmobiliario sin ser vendida. En el caso específico de la colonia **La Herradura**, este riesgo se sitúa en un **5.04%**, lo que significa que aproximadamente **1 de cada 20 casas** ha estado en oferta durante más de 1 año. Este nivel de riesgo se considera **Medio Bajo** en comparación con el mercado inmobiliario general de Pachuca de Soto. Considerar estos factores puede ayudar a entender el mercado en el que participa una propiedad.

Comercialización

Meses de oferta – Pachuca de Soto, Hidalgo



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. 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. Un promedio de meses bajo indica una reducción en el número de propiedades listadas o un aumento en la demanda de créditos y, por lo tanto, un mercado menos competitivo. En **septiembre de 2023**, la cifra arrojó una puntuación de **4.82** meses, esta cifra ha aumentado consistentemente al paso de los meses. En de **marzo de 2024** se registró la cifra más alta de **6.34**, a partir de ese mes se registra una caída **4.63** y para mayo el consiente disminuyo a **4.40**, esto podría indicar una disminución en el número de propiedades listadas en los últimos meses y, por lo tanto, un mercado más competitivo en comparación a los meses finales de **2023**.

Propiedades ofertadas en el mercado  
Colonia La Herradura



Las propiedades en el mercado muestran la tendencia en la cantidad de propiedades ofertadas para la colonia La Herradura desde **septiembre de 2023 a mayo de 2024** en el municipio de **Pachuca de Soto, Hidalgo, México**.

Esto puede ayudar a los inversores, compradores y vendedores a entender cómo está cambiando el mercado inmobiliario en esta área específica. En **septiembre de 2024**, había **59 propiedades** ofertadas disponibles. Esta cantidad ha cambiado con el paso de los meses, pues, en **diciembre** la cantidad ofertada **disminuyó** a **57**, para los meses consecutivos volvió a disminuir, en **febrero** eran **55** las propiedades ofertadas y en **marzo** fueron **47**. Sin embargo, para **abril y mayo** aumentaron estas propiedades con **54 y 57**, respectivamente.



## Disclaimer

---

Para concluir este análisis de precios, es crucial destacar que los datos se encuentran actualizados hasta junio de 2024. 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 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 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 DatAlpine y 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 para garantizar su precisión. Sin embargo, dicha información y conclusiones no son previsiones, valoraciones ni opiniones de valoraciones definitivas. Dicha información y conclusiones se expresan en términos de probabilidad basada en factores de mercado e información enviada a DatAlpine, y dicha información y conclusiones no están garantizadas por DatAlpine y no deben interpretarse como una valoración certificada, ni como asesoramiento de inversión para la toma de decisiones críticas. DatAlpine utiliza o ha utilizado datos y suposiciones públicos y/o confidenciales proporcionados a DatAlpine por terceros, y DatAlpine 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 afectan 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 DatAlpine 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!