

DatAlpine

EXPLORADOR DE PROPIEDADES

Análisis de precios



Ubicación de la propiedad

Río Cónsul, La Esperanza,
42088, Pachuca de Soto,
Hidalgo

Valor de la Propiedad

\$3,300,000.0

Fecha

09/06/2025

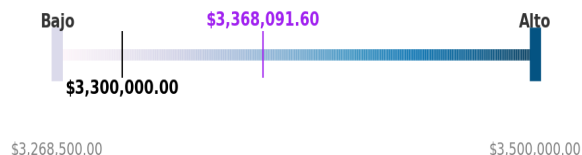
Río Cónsul, La Esperanza, 42088, Pachuca de Soto, Hidalgo

Precio DatAlpine:

\$ 3,368,091.6

Valor de la Propiedad:

\$ 3,300,000.0



Descripción de la propiedad

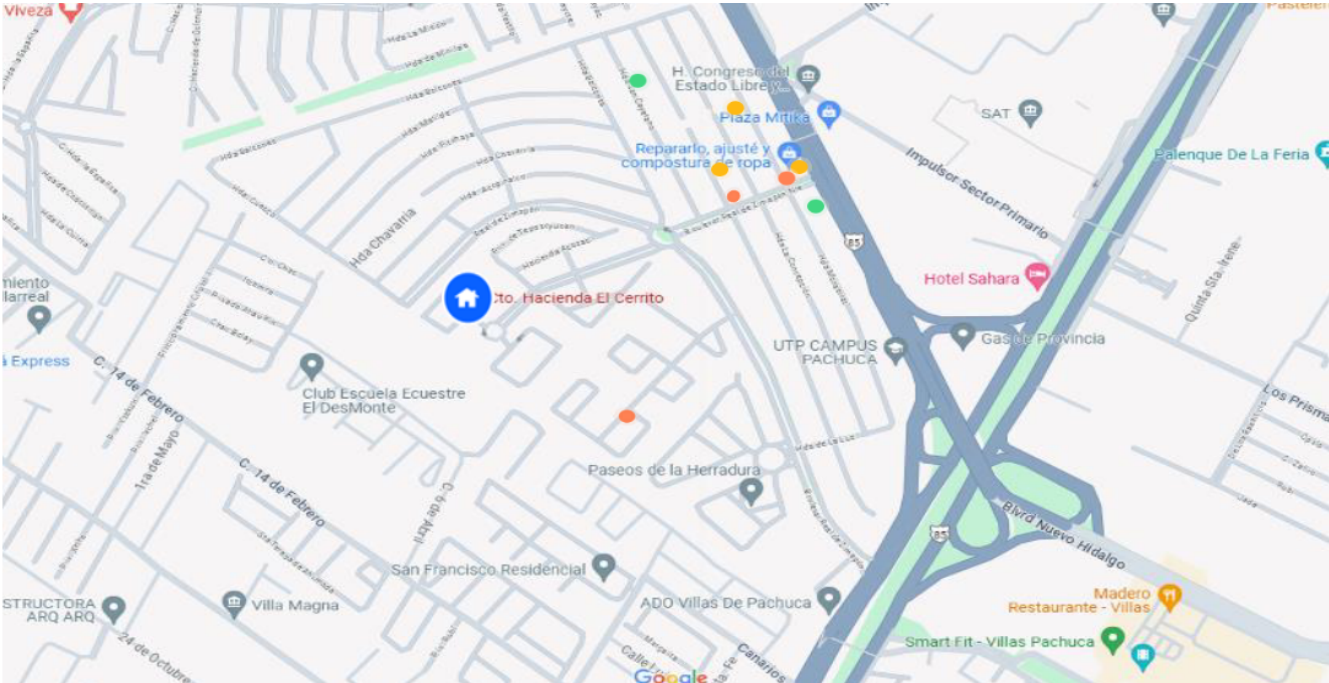
C.P. 42088

Tipo de propiedad	Casa	Tamaño de Construcción	12 M²
Recámaras	2	Tamaño de lote	12 M²
Baños Completos	3	Medio Baños	2
Estacionamientos	2	Baños	1

Histórico

Fecha	Evento	Tipo	Precio	Apreciación	Oferta	Fuente
09/06/2025	Renta	Casa	\$ 3,300,000.0	- -	- -	Formulario

Comparabilidad con el Mercado - casas en Pachuca de Soto entre \$0,000,000 y \$0,000,000



Activos comparables sugeridos (1-3)

Similitud

- Alta
- Moderada
- Baja
- Propiedad

Propiedad	Precio de Venta	Precio por M²	Recámaras	Baños	Tamaño
Circuito El Cerrito 142	\$3,500,000	\$23,333/M²	3	2.5	150 M²
Circuito El Cerrito 138	\$3,200,000	\$21,333/M²	3	2	150 M²
Circuito El Cerrito 144	\$3,800,000	\$25,333/M²	4	3	150 M²

Activos comparables sugeridos (1-3)

			
Direccion	Río Cónsul, La Esperanza, 4...	La Herradura, Tulancin...	Tulancingo Centro, Tul...
Similitud	--	0.90	0.88
Distancia	--	300 m	400 m
Fecha / Años	N/A	N/A	N/A
Precio de venta	\$3,300,000.0	\$2,499,000	\$1,100,000
Precio M² Terreno	\$25,781.32	\$23,800.00	\$6,875.00
Precio M² Construcción	\$22,000.00	\$11,359.09	\$11,000.00
Recámaras	2	N/A	N/A
Baños	3	4.5	3.5
Tamaño de Lote	12	105 m²	160 m²
M² Construidos	12	220 m²	100 m²
Tipo de propiedad	casa	Casa	Casa
Año de construcción	N/A	N/A	N/A
Estado de la publicación	Nueva	Venta	Venta
Fraccionamiento	N/A	la herradura	tulancingo c...
Colonia	N/A	N/A	N/A
Días en el mercado	N/A	231	470
Piscina	N/A	N/A	N/A
Estacionamientos	2	N/A	N/A
Sótano	N/A	N/A	N/A
Precio promedio por fraccionamiento	--	--	--

Activos comparables sugeridos (3-4)

			
Direccion	Río Cónsul, La Esperanza, 4...	Valle Verde, Tulancing...	Jardines Del Sur, Tula...
Similitud	--	0.86	0.84
Distancia	--	500 m	600 m
Fecha / Años	N/A	N/A	N/A
Precio de venta	\$3,300,000.0	\$2,400,000	\$445,000
Precio M² Terreno	\$25,781.32	\$20,168.07	\$3,869.57
Precio M² Construcción	\$22,000.00	\$15,584.42	\$2,225.00
Recámaras	2	N/A	N/A
Baños	3	3.0	3.5
Tamaño de Lote	12	119 m²	115 m²
M² Construidos	12	154 m²	200 m²
Tipo de propiedad	casa	Casa	Casa
Año de construcción	N/A	N/A	N/A
Estado de la publicación	Nueva	Venta	Venta
Fraccionamiento	N/A	valle verde	jardines del...
Colonia	N/A	N/A	N/A
Días en el mercado	N/A	479	131
Piscina	N/A	N/A	N/A
Estacionamientos	2	N/A	N/A
Sótano	N/A	N/A	N/A
Precio promedio por fraccionamiento	--	--	--

Mercado de Riesgo en oferta - La Esperanza, Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo**Riesgo de depreciación****5.04%****Nivel de riesgo****Medio Bajo**

El riesgo de depreciación se refiere a la posibilidad de que el valor de una propiedad disminuya con el tiempo debido a las principales tendencias en el mercado inmobiliario en una región específica. La variación Riesgo de Depreciación se calcula con base en estudios estadísticos del historial de ventas inmobiliarias en la zona y aproximadamente el 5.04% de cada 10 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 pueden 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 cuántos 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 marzo de 2024 se registró la cifra más alta de 6.34, a partir de ese mes se registra una caída a 4.63 y para mayo el cociente disminuyó 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 Esperanza**

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 2025. 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!