

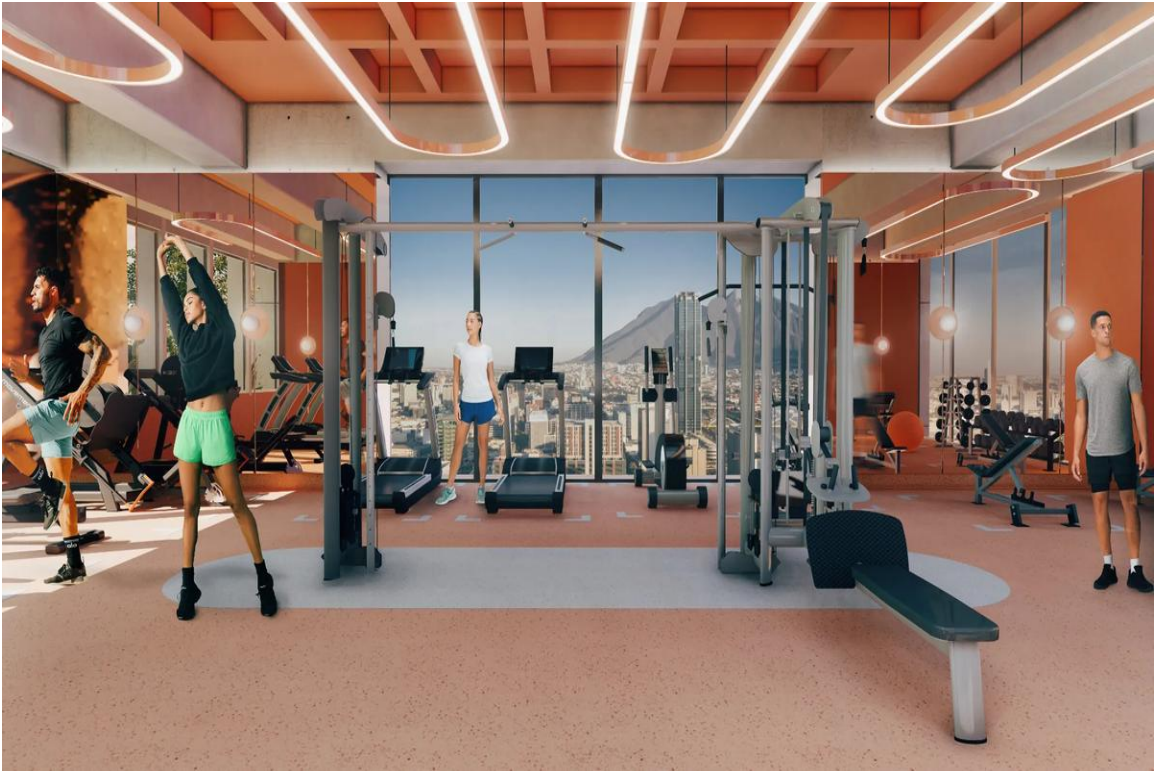
PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Departamento en Monterrey, Nuevo León

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 23 de febrero de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$7,200,000.00	83.7 m²	3	2	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa una propiedad tipo departamento actualmente en construcción, ubicada estratégicamente en el centro de Monterrey, Nuevo León. La unidad, con una superficie de 83.7 metros cuadrados, tres recámaras y dos baños, se encuentra en una zona de alta demanda, lo que sugiere un potencial de apreciación y rentabilidad atractivo, especialmente orientado al mercado ejecutivo y al fenómeno de relocalización de empresas o *nearshoring*. Su diseño moderno y la promesa de acabados de alta calidad son consistentes con las expectativas de nuevos desarrollos en áreas metropolitanas clave.

No obstante, el precio de venta fijado en 7,200,000.00 MXN sitúa a la propiedad significativamente por encima de las métricas actuales del mercado. El precio por metro cuadrado de 86,021.51 MXN excede de manera sustancial el precio promedio del mercado en Monterrey, que se ubica en 6,652.86 MXN por metro cuadrado. Esta discrepancia sugiere una prima de precio considerable que no parece estar justificada únicamente por la ubicación o las características intrínsecas del inmueble, señalando un posible riesgo de sobrevaloración que debe ser examinado con detenimiento por cualquier inversionista potencial.

El análisis comparativo de mercado, utilizando propiedades similares en la misma área, arroja un valor comercial estimado de 1,134,154.36 MXN. Esta cifra, obtenida mediante una metodología de homologación que ajusta por superficie, antigüedad y estado de conservación, revela una diferencia abrumadora de 6,065,845.64 MXN con respecto al precio de lista. Esto representa una sobrevaloración del 534.8%, un indicador alarmante que pone en duda la viabilidad de la inversión bajo las condiciones actuales. La conclusión preliminar es que, si bien la propiedad posee atributos deseables, su precio de venta está desconectado de la realidad del mercado, lo que exige una negociación profunda o la reconsideración de la oportunidad de inversión.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de este análisis es un departamento de obra nueva, localizado en el corazón de Monterrey, una de las ciudades con mayor dinamismo económico de México. La propiedad se distribuye en 83.7 metros cuadrados, ofreciendo un espacio funcional con tres recámaras y dos baños completos, además de un cajón de estacionamiento. Al ser un proyecto en construcción, ofrece la ventaja de ser una propiedad a estrenar, con diseños y acabados contemporáneos, aunque también implica la incertidumbre inherente a los plazos de entrega y la calidad final de la construcción.

Característica	Descripción
Tipo	Departamento
Ubicación	Centro, Monterrey, Nuevo León
Dirección	Miguel Hidalgo y Costilla 111, Centro, 64000 Monterrey, N.L.
Superficie Total	83.7 m ²
Distribución	3 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	1 cajón
Antigüedad	En construcción (0 años)
Precio de Venta	7,200,000.00 MXN
Precio por m ²	86,021.51 MXN/m ²

El principal atractivo de esta propiedad es su ubicación céntrica, que garantiza acceso a una amplia gama de servicios, comercios y centros de trabajo, lo que la hace especialmente atractiva para ejecutivos y arrendatarios de alto poder adquisitivo. La distribución de tres recámaras en una superficie contenida puede ser eficiente, aunque podría resultar en espacios reducidos. La principal desventaja es, sin duda, su precio. Un costo por metro cuadrado de 86,021.51 MXN es excepcionalmente alto para Monterrey, incluso para una zona céntrica y un desarrollo nuevo. Este factor, junto con el hecho de contar con un solo cajón de estacionamiento para una unidad de tres recámaras, representa una desventaja competitiva significativa y un riesgo financiero considerable para el comprador.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Monterrey durante 2026 continúa mostrando un dinamismo notable, impulsado por la inversión extranjera directa y el crecimiento del sector industrial, particularmente relacionado con el *nearshoring*. Este contexto económico ha generado una fuerte demanda de vivienda, tanto en renta como en venta, especialmente en zonas bien comunicadas y con infraestructura de servicios consolidada como el centro de la ciudad. Se observa una tendencia hacia la verticalización, con un aumento en la oferta de departamentos que buscan satisfacer las necesidades de una población de jóvenes profesionales y ejecutivos que priorizan la ubicación y las amenidades sobre la superficie.

Sin embargo, este crecimiento ha venido acompañado de un incremento sostenido en los precios, lo que ha comenzado a generar preocupaciones sobre la asequibilidad y la posibilidad de una burbuja de precios en segmentos específicos del mercado. Las zonas de mayor plusvalía se concentran en corredores como el Centro, Valle Oriente y San Jerónimo, donde la demanda supera a la oferta de unidades residenciales de calidad. A pesar de la tendencia alcista general, los precios promedio y mediano en la ciudad se mantienen en niveles considerablemente más bajos que los de la propiedad analizada, lo que indica que este inmueble se posiciona en un nicho de ultra lujo o, alternativamente, presenta una sobrevaloración.

La comparación directa entre las métricas del mercado y las de la propiedad en cuestión evidencia una disparidad extrema. Mientras el mercado general de Monterrey presenta un precio promedio por metro cuadrado de 6,652.86 MXN, la propiedad analizada exige un desembolso de 86,021.51 MXN por metro cuadrado, más de doce veces el promedio. Esta diferencia abismal no se justifica por las tendencias generales y posiciona al departamento como un caso atípico dentro de su propio mercado.

Métrica	Mercado General (Monterrey)	Propiedad Analizada
Precio Promedio	4,468,905.00 MXN	7,200,000.00 MXN
Precio Mediana	4,041,860.00 MXN	N/A
Precio Promedio por m²	6,652.86 MXN/m²	86,021.51 MXN/m²
Precio Mediana por m²	6,702.93 MXN/m²	N/A
Rango de Precios	2,300,000.00 – 9,300,000.00 MXN	N/A

El análisis de estas cifras confirma que el precio de la propiedad no solo está por encima del promedio, sino que se encuentra en un orden de magnitud completamente diferente. Esta situación sugiere que el vendedor está apostando por un nicho de mercado muy exclusivo o que la valuación del activo no se ha realizado con base en los fundamentales del mercado local. Para un inversionista, esto representa una señal de alerta máxima, ya que el potencial de apreciación futuro parte de un punto de entrada excesivamente elevado, limitando las ganancias y aumentando el riesgo de una corrección de precios a la baja.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor justo de mercado de la propiedad, se ha empleado el enfoque de mercado, que consiste en analizar las ventas recientes de inmuebles con características similares en la misma zona geográfica. Este método es uno de los más fiables para la valuación inmobiliaria, ya que se basa en transacciones reales y refleja directamente el comportamiento de la oferta y la demanda. Se seleccionó una muestra de ocho propiedades comparables, todas ellas departamentos en venta en el área central de Monterrey, para asegurar la relevancia y precisión del análisis.

Los datos de estas propiedades, que incluyen precio de venta, superficie, distribución y precio por metro cuadrado, fueron homologados para ajustar las diferencias con respecto al inmueble analizado. Factores como la antigüedad (siendo la propiedad objetivo un desarrollo en construcción), el estado de conservación y la superficie total fueron ponderados para llegar a una estimación de valor coherente y objetiva. Este proceso permite neutralizar las variaciones y obtener una base comparable sólida para la valoración.

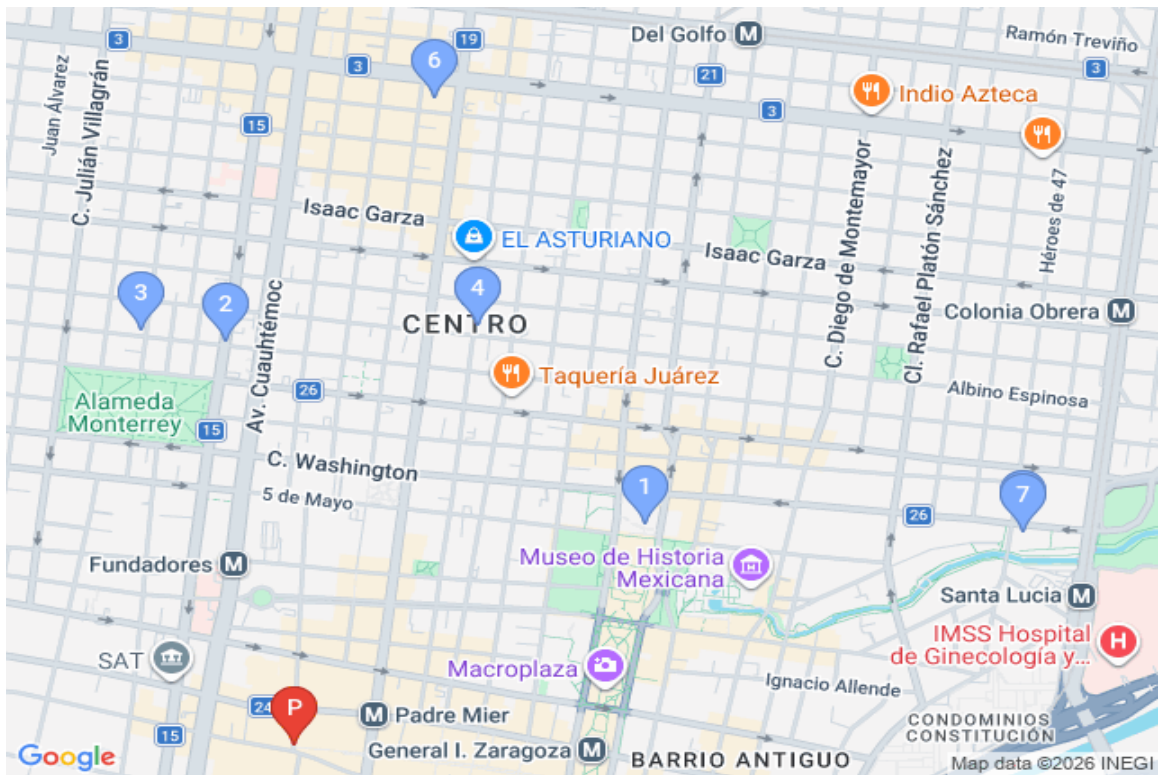
Las observaciones críticas del análisis comparativo revelan una inconsistencia flagrante en el precio de la propiedad estudiada. Ninguno de los inmuebles comparables, ni siquiera aquellos con superficies considerablemente mayores, se acerca al precio de venta de 7,200,000.00 MXN. De hecho, el precio promedio de los comparables se sitúa en 4,430,811.25 MXN. Más revelador aún es el precio por metro

cuadrado; mientras que la propiedad en cuestión se tasa en 86,021.51 MXN/m², el comparable con el precio por metro cuadrado más alto (un caso atípico en sí mismo) alcanza los 53,448.28 MXN/m², y el promedio de los comparables es de apenas 12,588.26 MXN/m².

Esta abrumadora diferencia demuestra que la propiedad está significativamente sobrevalorada en comparación con sus pares directos en el mercado. La prima que se pretende cobrar no se sostiene al contrastarla con transacciones reales y propiedades disponibles en la misma zona. La conclusión ineludible es que el precio de lista no refleja el valor de mercado actual y representa un riesgo financiero sustancial para un comprador, quien estaría pagando un monto muy superior al que el mercado está dispuesto a validar para activos similares.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$4,950,000	1052.0 m ²	\$4,705	2/2	Propiedades.com
2	\$3,696,790	582.0 m ²	\$6,352	1/1	Propiedades.com
3	\$4,325,150	622.0 m ²	\$6,954	2/0	Propiedades.com
4	\$4,022,720	412.0 m ²	\$9,764	1/1	Propiedades.com
5	\$6,151,830	742.0 m ²	\$8,291	2/1	Propiedades.com
6	\$3,100,000	58.0 m ²	\$53,448	2/1	Master Broker
7	\$4,600,000	822.0 m ²	\$5,596	2/1	Propiedades.com
8	\$4,600,000	822.0 m ²	\$5,596	2/1	Propiedades.com

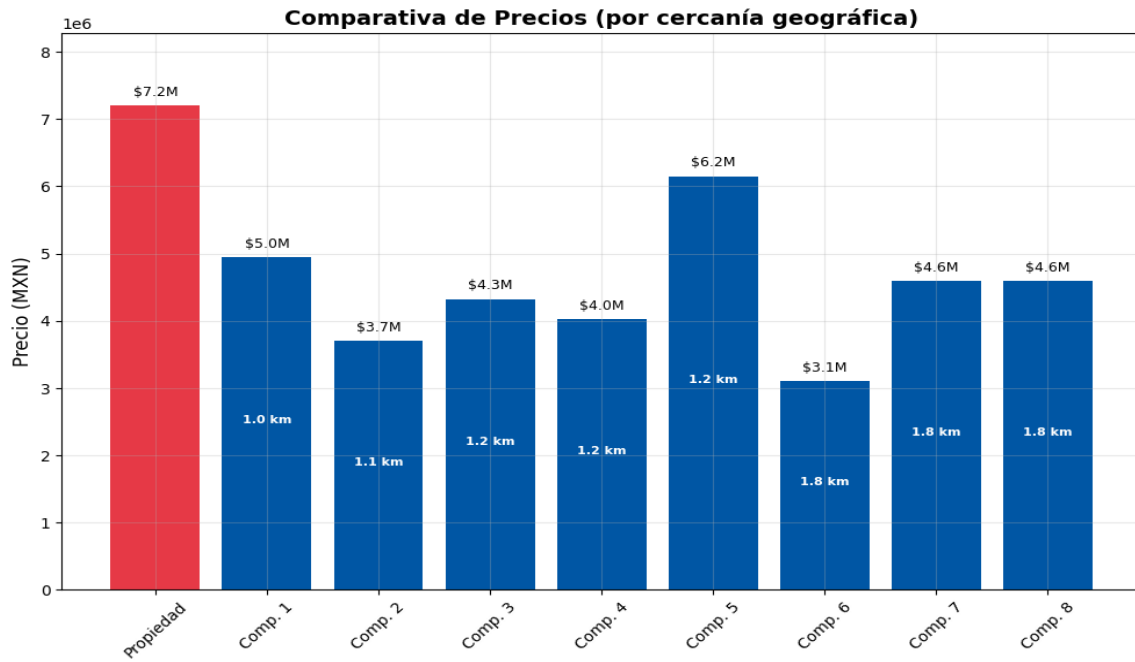
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



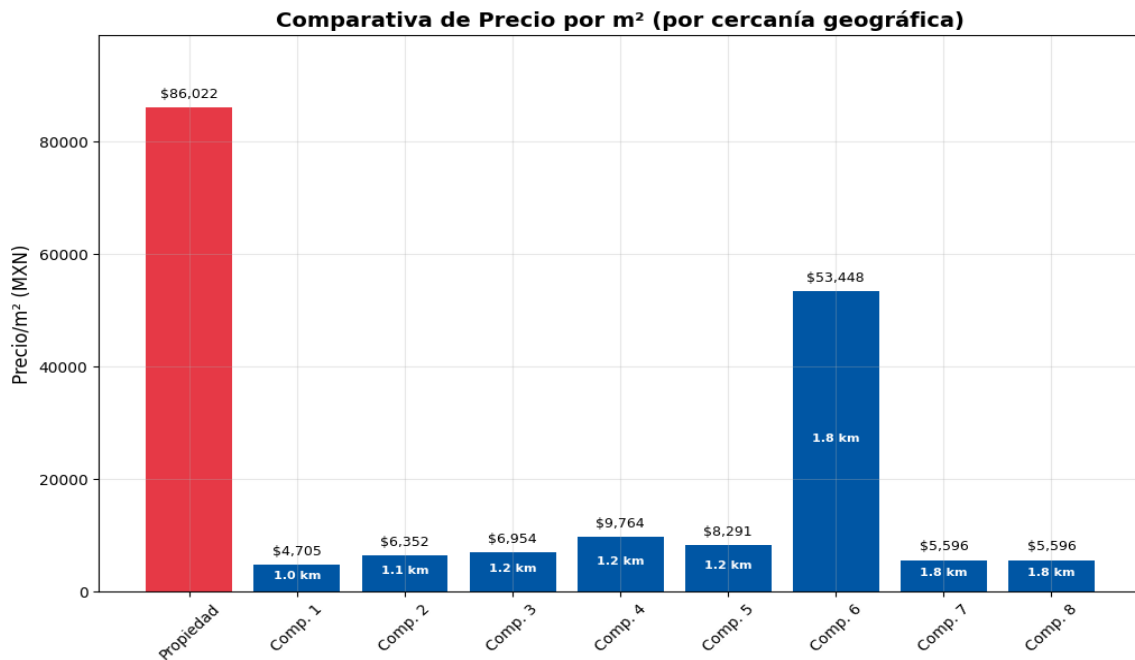
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$4,950,000	1052.0 m²	\$4,705	1.03
2	\$3,696,790	582.0 m²	\$6,352	1.09
3	\$4,325,150	622.0 m²	\$6,954	1.17
4	\$4,022,720	412.0 m²	\$9,764	1.21
5	\$6,151,830	742.0 m²	\$8,291	1.21
6	\$3,100,000	58.0 m²	\$53,448	1.77
7	\$4,600,000	822.0 m²	\$5,596	1.83
8	\$4,600,000	822.0 m²	\$5,596	1.84

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial del inmueble se ha realizado utilizando el enfoque comparativo de mercado, un método estándar en la industria que se basa en la homologación de precios de propiedades similares. Para este análisis, se han considerado factores clave como la superficie, la antigüedad y el

estado de conservación. Dado que la propiedad es de nueva construcción, se le asigna una ventaja en términos de estado de conservación y vida útil remanente. Sin embargo, su superficie de 83.7 m² se ajusta contra el promedio de los comparables para normalizar el valor. Este proceso metodológico permite obtener una estimación objetiva y fundamentada del valor que un comprador informado estaría dispuesto a pagar en el mercado actual.

El resultado de esta valoración arroja un **valor comercial estimado de 1,134,154.36 MXN**. Esta cifra representa el precio más probable que la propiedad alcanzaría en un mercado competitivo y abierto. Es fundamental entender que este valor no es una oferta de compra, sino una estimación técnica basada en evidencia de mercado. La diferencia entre este valor comercial y el precio de venta solicitado por el desarrollador es el indicador más claro del posicionamiento del activo en el mercado.

El análisis de sobrevaloración revela una situación extrema. Con un precio de venta de 7,200,000.00 MXN, la propiedad se encuentra un **534.8% por encima de su valor comercial estimado**. Esta discrepancia, que asciende a 6,065,845.64 MXN, es extraordinariamente alta y rara vez se observa en mercados inmobiliarios funcionales. Un diferencial de esta magnitud indica que el precio de lista no está anclado a los fundamentos del mercado, sino que probablemente responde a una estrategia de precios especulativa o a una valoración interna del desarrollador que no se alinea con la realidad transaccional.

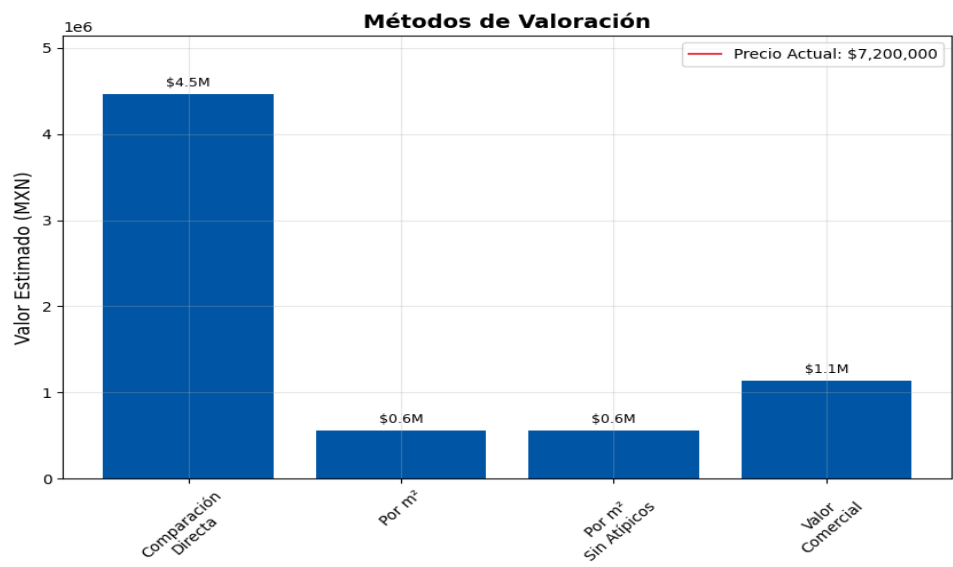
Existen pocos factores que podrían justificar, aunque sea parcialmente, un precio tan elevado. Amenidades exclusivas de ultra lujo, acabados de marcas de prestigio internacional o una arquitectura icónica firmada por un arquitecto de renombre mundial podrían añadir una prima al valor. Sin embargo, sin evidencia de estos diferenciadores extraordinarios, el precio actual parece insostenible. La ubicación céntrica y la condición de ser una obra nueva son factores positivos, pero ya están considerados en la valoración y no son suficientes para explicar una diferencia de más del 500% sobre el valor de mercado.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$4,705	0.90	1.04	1.10	1.03	\$4,845
2	\$6,352	0.90	1.01	1.10	1.00	\$6,351
3	\$6,954	0.90	1.01	1.10	1.00	\$6,953
4	\$9,764	0.90	1.00	1.10	0.99	\$9,666
5	\$8,291	0.90	1.00	1.10	0.99	\$8,208
6	\$53,448	1.10	1.02	1.00	1.12	\$59,969
7	\$5,596	0.90	1.12	1.10	1.11	\$6,205
8	\$5,596	0.90	1.12	1.10	1.11	\$6,205

Valor Comercial Estimado: \$1,134,154.36 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para evaluar el potencial de revalorización del capital, se han realizado proyecciones de plusvalía basadas en el valor comercial estimado de 1,134,154.36 MXN, no en el precio de venta. Se ha determinado una tasa de apreciación anual del 6.5%, una cifra realista y conservadora para un mercado dinámico como el de Monterrey. Esta tasa se justifica al combinar la tasa de inflación objetivo en México, que ronda el 4.5%, con una plusvalía real del 2.0% anual, impulsada por el crecimiento económico de la región y la demanda sostenida de vivienda. Partiendo de una base de valor justa, este rendimiento es alcanzable en condiciones normales de mercado.

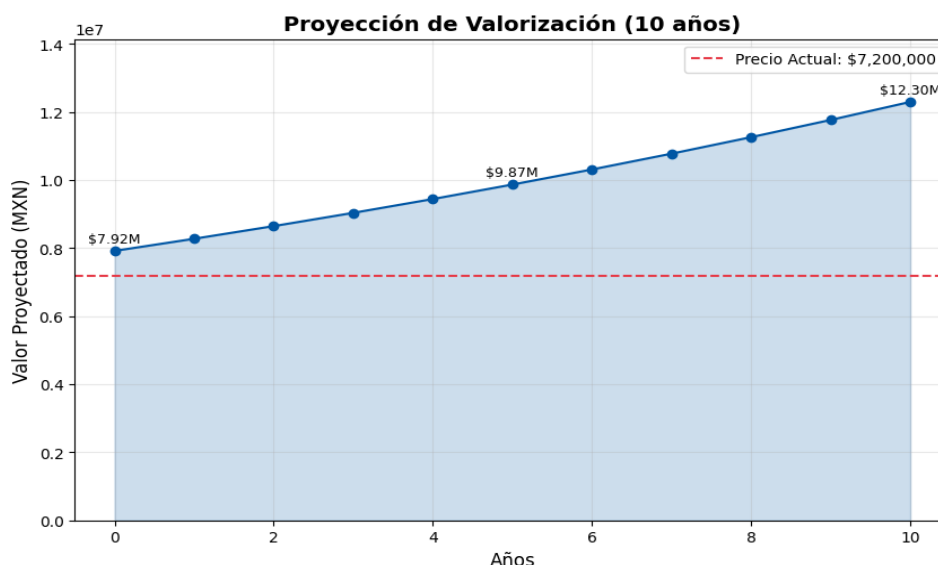
Bajo este supuesto, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de **1,553,889.76 MXN**, lo que representaría una ganancia acumulada del 37.0% sobre el valor comercial actual. A 10 años, el valor proyectado alcanzaría los **2,128,963.64 MXN**, con una apreciación acumulada del 87.7%. Es crucial notar que incluso después de una década de apreciación constante al 6.5% anual, el valor del inmueble seguiría estando muy por debajo del precio de venta actual de 7,200,000.00 MXN. De hecho, se necesitarían aproximadamente 29.3 años de apreciación continua para que el valor comercial alcance el precio de lista, lo que evidencia la magnitud de la sobrevaloración.

Ventajas	Desventajas
Ubicación estratégica con alta demanda ejecutiva	Precio de venta masivamente superior al valor de mercado
Potencial de renta atractivo por nearshoring	Un solo cajón de estacionamiento para 3 recámaras
Diseño moderno y acabados de estreno	Riesgo elevado de una corrección de precios a la baja

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de 7,200,000.00 MXN. Las tres razones principales son las siguientes. Primera, la sobrevaloración extrema del 534.8% anula cualquier potencial de plusvalía a corto o mediano plazo, convirtiendo la inversión en una apuesta especulativa de altísimo riesgo. Segunda, el precio de venta es incongruente con todas las métricas del mercado y los precios de propiedades comparables, indicando un riesgo financiero inaceptable

para un inversionista prudente. Tercera, el capital requerido de 7,200,000.00 MXN podría ser invertido en múltiples propiedades con valuaciones justas dentro del mismo mercado de Monterrey, diversificando el riesgo y obteniendo un rendimiento superior.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad revela un estado de sobrevaloración crítico. El departamento, a pesar de su atractiva ubicación en el centro de Monterrey y su condición de obra nueva, presenta un precio de venta de 7,200,000.00 MXN que se encuentra un 534.8% por encima de su valor comercial estimado de 1,134,154.36 MXN. Esta discrepancia no se sostiene al ser contrastada con las estadísticas del mercado local ni con un análisis detallado de propiedades comparables, las cuales se transan a precios por metro cuadrado sustancialmente inferiores. La valoración actual del inmueble es, por tanto, especulativa y no refleja los fundamentos económicos del sector inmobiliario de la región.

La estrategia recomendada para un inversionista interesado en esta propiedad es descartar la compra al precio actual y, en su lugar, buscar activamente alternativas en el mercado. El capital necesario para esta adquisición permitiría comprar varias propiedades a precios de mercado, diversificando la inversión y mitigando el riesgo. Si el interés en esta unidad específica es muy alto, la única vía viable sería iniciar una negociación agresiva con el objetivo de reducir el precio a un nivel cercano al valor comercial estimado, lo que parece improbable dada la magnitud del ajuste requerido. La estrategia de *buy and hold* no es aplicable aquí, ya que tomaría aproximadamente 29 años para que el valor comercial, con una apreciación optimista, alcance el precio de venta actual.

El factor crítico de riesgo a mitigar es el riesgo de mercado, específicamente la posibilidad de una corrección de precios. Adquirir un activo a un precio tan inflado expone al comprador a una pérdida de capital significativa si el mercado se estanca o si los precios en la zona se ajustan a niveles más realistas. Otro riesgo es la liquidez; vender una propiedad tan cara en el futuro podría ser extremadamente difícil, ya que el universo de compradores dispuestos a pagar una prima tan elevada es muy reducido. La falta de un segundo cajón de estacionamiento también limita su atractivo para familias, reduciendo su mercado potencial.

En consecuencia, el veredicto definitivo es claro y accionable: la inversión en este departamento al precio de 7,200,000.00 MXN no es recomendable bajo ninguna circunstancia prudente de inversión. Representa una apuesta de alto riesgo con una probabilidad muy baja de obtener rendimientos positivos en un horizonte de tiempo razonable. Se aconseja al inversionista redirigir su atención hacia otras oportunidades en el mercado de Monterrey que ofrezcan una relación precio-valor equilibrada y un potencial de crecimiento fundamentado en la realidad económica y no en la especulación.