

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Monterrey, Nuevo León

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 10 de abril de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,990,000.00	80.0 m²	2	2	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El inmueble analizado es un departamento de 80.0 m² ubicado en C. Mariano Matamoros 100, Centro, Monterrey, Nuevo León. Su configuración de 2 recámaras, 2 baños y 1 estacionamiento lo coloca en un segmento de demanda funcional para ocupación propia o renta de mediano plazo, particularmente dentro de un mercado urbano que muestra una oferta amplia y heterogénea. La antigüedad de 8 años sugiere un producto que ya superó la etapa inicial de absorción del desarrollo y que, al mismo tiempo, aún conserva vigencia comercial dentro del inventario vertical de la ciudad.

Desde la perspectiva de precio, el activo se oferta en \$3,990,000.00 MXN, cifra que se ubica claramente por debajo del nivel central del mercado de Monterrey. Frente al precio promedio de \$5,860,382.42 MXN y la mediana de \$5,645,000.00 MXN, el departamento entra a mercado con un ticket significativamente más accesible. La lectura por superficie confirma esa posición competitiva: su precio de \$49,875.00 MXN/m² se encuentra por debajo del promedio de \$56,862.14 MXN/m², lo que implica un descuento relativo en términos unitarios y mejora su atractivo frente a alternativas de tamaño similar o menor con precios por metro cuadrado superiores.

El enfoque de mercado con homologación estima un valor comercial de \$4,959,476.50 MXN. Comparado con el precio de venta actual, existe una diferencia de \$969,476.50 MXN a favor del comprador, equivalente a una subvaloración de 19.5%. Este diferencial es suficientemente amplio para sostener una tesis de compra con margen de seguridad, sobre todo porque el activo no solamente cotiza por debajo de su valor comercial estimado, sino también por debajo de los indicadores agregados del mercado en precio total y en precio unitario.

La conclusión preliminar es favorable. Aun reconociendo que el mercado de Monterrey presenta dispersión importante entre productos y submercados, la evidencia disponible indica que este departamento se ofrece en la parte baja de la banda competitiva para su configuración. En

consecuencia, el activo muestra fundamentos sólidos para considerarse una oportunidad atractiva, siempre que la revisión física, documental y de régimen de propiedad confirme que no existen castigos ocultos que expliquen el descuento observado.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad corresponde a un departamento localizado en el Centro de Monterrey, dentro de un entorno urbano consolidado y con acceso a una demanda naturalmente amplia por su centralidad. Su distribución de 2 recámaras y 2 baños responde a un formato de vivienda versátil, apto tanto para uso habitacional directo como para estrategias de renta dirigidas a perfiles que requieren un espacio más eficiente que una unidad de una sola recámara, sin migrar aún a tickets de compra de mayor escala. La superficie total de 80.0 m² lo sitúa en una categoría intermedia competitiva dentro del inventario vertical observado.

Concepto	Detalle
Tipo	Departamento
Ubicación	Monterrey, Nuevo León
Superficie Total	80.0 m ²
Distribución (recámaras/baños)	2 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	1
Precio de Venta	\$3,990,000.00 MXN
Precio por m ²	\$49,875.00 MXN/m ²

Desde una óptica crítica, la propiedad presenta varias fortalezas. La primera es su combinación entre metraje y programa arquitectónico, ya que 80.0 m² con 2 recámaras y 2 baños ofrece una relación funcional equilibrada. La segunda es su posicionamiento de precio por m², inferior al promedio y a la mediana del mercado, lo que genera una ventaja competitiva inmediata. La tercera es la ubicación en una zona céntrica, que por definición tiende a sostener liquidez comercial y profundidad de demanda.

Como contrapeso, también existen elementos a vigilar. La propiedad cuenta con un solo estacionamiento, mientras varios comparables de 2 recámaras incorporan dos cajones, lo que puede afectar preferencia de ciertos compradores. Adicionalmente, la antigüedad de 8 años obliga a revisar con atención estado de conservación, cuotas, mantenimiento y actualización de acabados, porque cualquier rezago físico puede absorber parte del descuento observado en el precio. Por ello, los atributos del activo son positivos, pero el cierre de una recomendación definitiva depende de confirmar que la calidad constructiva y operativa esté alineada con la expectativa generada por el valor estimado.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Con base en las estadísticas proporcionadas, el mercado de departamentos en Monterrey durante 2026 muestra una estructura de precios elevada y al mismo tiempo dispersa. El rango de \$2,300,000.00 a \$17,600,000.00 MXN evidencia una amplitud considerable entre productos, lo que es consistente con un mercado segmentado por ubicación, superficie, amenidades y nivel de

especificación. La cercanía entre precio promedio y mediana sugiere que, aunque existe heterogeneidad, el nivel central del mercado se mantiene relativamente consistente en torno a la franja media-alta de precio total.

La lectura por metro cuadrado resulta especialmente relevante. El promedio de \$56,862.14 MXN/m² y la mediana de \$62,570.36 MXN/m² indican que el mercado reconoce primas importantes en determinados productos, sobre todo aquellos con mejor ubicación relativa, menor metraje o propuesta de valor más intensiva. La mediana superior al promedio unitario sugiere además que existen algunos inmuebles con precios por m² atípicamente bajos que arrastran hacia abajo la media, mientras una parte relevante de la muestra se comercializa en niveles más altos. Esto refuerza la idea de que la competencia real del sujeto debe analizarse con filtros de tipología y no solo con agregados amplios.

En términos de contexto económico inmobiliario, la información entregada permite inferir un mercado con capacidad de absorber productos verticales a precios diferenciados. La presencia de comparables en Centro y en submercados con precios por m² claramente superiores muestra que las zonas con mejor percepción de valor o con oferta más nueva concentran primas de mercado. En ese marco, el Centro de Monterrey mantiene relevancia estratégica por su condición urbana, mientras otros corredores o desarrollos con posicionamiento más aspiracional capturan precios unitarios más altos y amplían la brecha entre segmentos.

La tendencia de precios observable dentro de la muestra sugiere que los departamentos compactos o de mejor especificación comercializan con múltiplos por m² altos, mientras los activos con datos atípicos o configuraciones menos comparables distorsionan a la baja algunos indicadores. Para el inmueble analizado, esto es favorable, porque su precio unitario se ubica por debajo del promedio y de la mediana sin quedar fuera de rango de mercado, lo que mejora su competitividad y abre espacio para una normalización de valor en el tiempo.

Métrica	Mercado Monterrey	Propiedad analizada	Diferencia de la propiedad
Precio promedio	\$5,860,382.42 MXN	\$3,990,000.00 MXN	-31.9%
Precio mediana	\$5,645,000.00 MXN	\$3,990,000.00 MXN	-29.3%
Precio promedio por m ²	\$56,862.14 MXN/m ²	\$49,875.00 MXN/m ²	-12.3%
Precio mediana por m ²	\$62,570.36 MXN/m ²	\$49,875.00 MXN/m ²	-20.3%
Rango de precios	\$2,300,000.00 - \$17,600,000.00 MXN	\$3,990,000.00 MXN	Dentro del rango, en la mitad inferior

Las diferencias muestran que el departamento se ofrece con descuento frente al mercado agregado, tanto en ticket absoluto como en valor unitario. Esto no implica automáticamente que todo el descuento sea capturable como ganancia, pero sí que la propiedad parte de una posición de entrada competitiva. En términos de riesgo-retorno, esa condición mejora el perfil de inversión, ya que reduce la probabilidad de pagar una prima excesiva frente al comportamiento general del mercado.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método comparativo parte de contrastar la propiedad objetivo con departamentos que comparten ubicación urbana, tipología vertical y atributos funcionales semejantes, ajustando después las diferencias de superficie, distribución, estacionamiento y antigüedad relativa. Bajo este enfoque, la información disponible revela un mercado donde unidades pequeñas o con posicionamiento superior alcanzan precios por m² notablemente más altos, mientras inmuebles con características menos homogéneas muestran valores unitarios que deben leerse con cautela para no distorsionar la

conclusión.

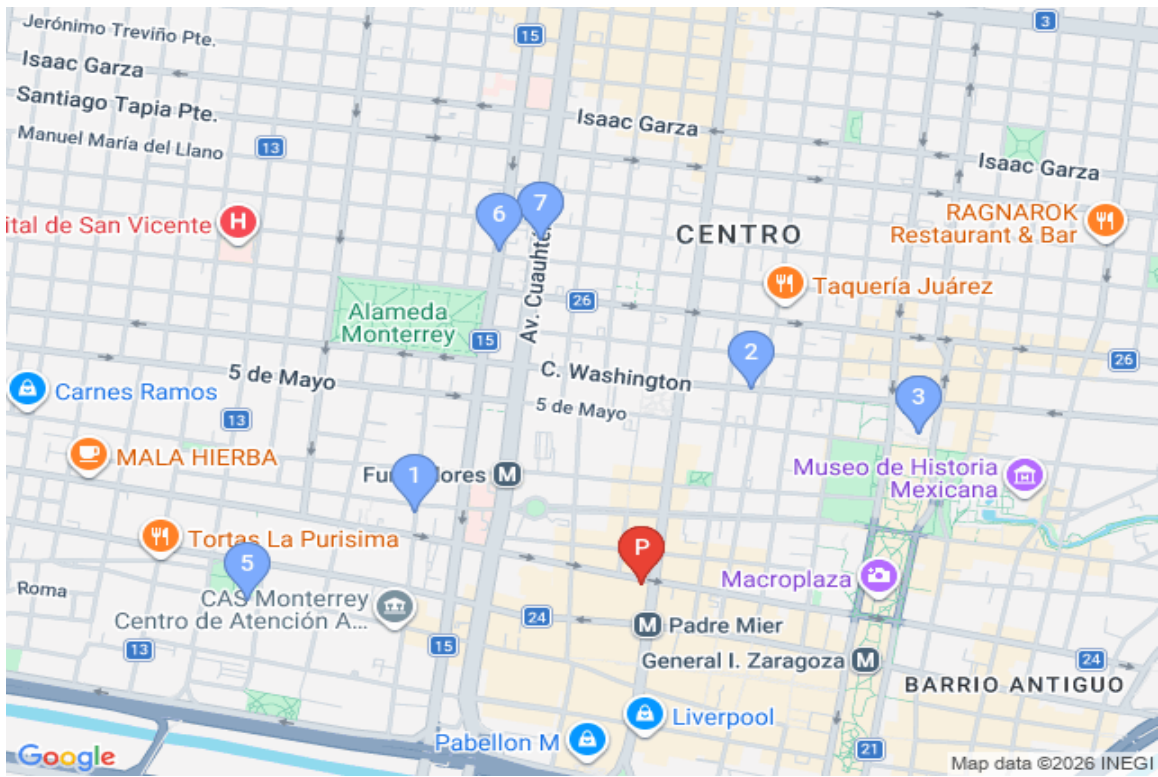
Dentro de la muestra, los comparables de 75.0 m², 78.0 m², 84.0 m² y 100.0 m² son especialmente útiles para contextualizar el activo analizado, porque se acercan de manera más razonable al metraje y al programa del sujeto. Esos casos operan en un rango unitario superior al de la propiedad, y además varios de ellos incluyen dos estacionamientos. En contraste, existen registros con áreas extraordinariamente altas para el nivel de precio reportado, lo que produce precios por m² inusualmente bajos y aconseja tratarlos como observaciones de apoyo, no como referencias dominantes para la valoración final.

Las observaciones críticas favorecen la tesis de que la propiedad está bien valuada e incluso colocada con descuento. El comparable de 78.0 m² y 2 recámaras, por ejemplo, se acerca de forma natural al sujeto y sostiene un precio total mayor, aun cuando la diferencia de metraje es marginal. De igual manera, las referencias de 75.0 m² y 84.0 m² presentan precios unitarios sustancialmente superiores, lo que confirma que un departamento de dos recámaras en este rango de tamaño puede transarse por encima del nivel solicitado por el vendedor del activo analizado.

La lectura integral de comparables también explica por qué el valor comercial estimado supera el precio de salida. El sujeto no está compitiendo como un producto caro dentro de su segmento; por el contrario, se ubica por debajo de varias alternativas cercanas en funcionalidad y claramente por debajo del mercado unitario agregado. Esa combinación respalda la conclusión de que el precio actual no refleja plenamente el potencial de valor del inmueble y que la posición del comprador es favorable si el estado físico y legal resulta consistente con la información de oferta.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,700,000	56.0 m ²	\$66,071	1/1	Propiedades.com
2	\$5,650,000	75.0 m ²	\$75,333	2/2	inmuebles24
3	\$5,645,000	40.0 m ²	\$141,125	1/1	Propiedades.com
4	\$4,950,000	1052.0 m ²	\$4,705	2/2	Propiedades.com
5	\$4,300,000	78.0 m ²	\$55,128	2/2	Lamudi
6	\$3,696,790	582.0 m ²	\$6,352	1/1	Propiedades.com
7	\$6,013,490	84.0 m ²	\$71,589	2/2	Lamudi
8	\$6,118,240	100.0 m ²	\$61,182	3/2	Lamudi

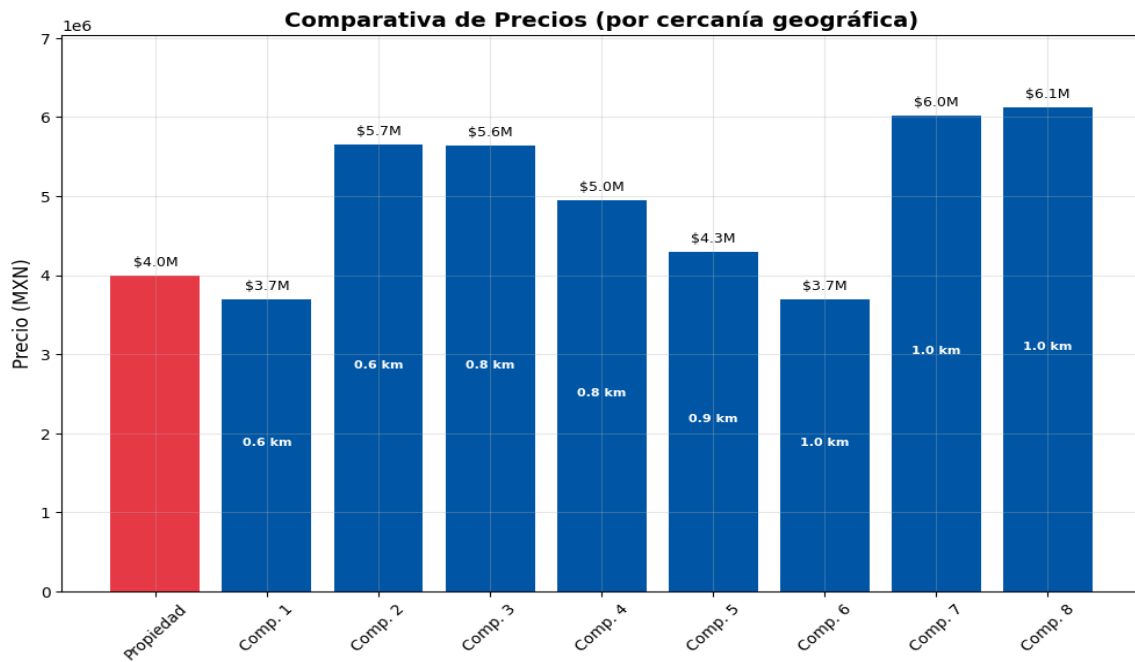
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



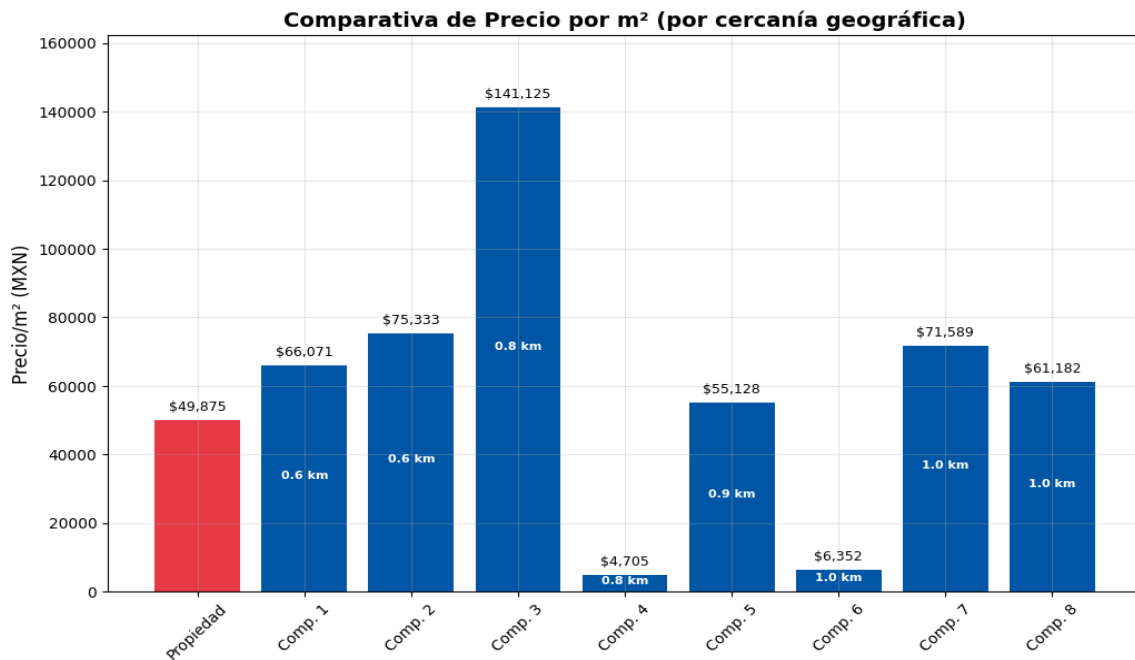
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,700,000	56.0 m²	\$66,071	0.57
2	\$5,650,000	75.0 m²	\$75,333	0.58
3	\$5,645,000	40.0 m²	\$141,125	0.77
4	\$4,950,000	1052.0 m²	\$4,705	0.77
5	\$4,300,000	78.0 m²	\$55,128	0.94
6	\$3,696,790	582.0 m²	\$6,352	0.95
7	\$6,013,490	84.0 m²	\$71,589	0.96
8	\$6,118,240	100.0 m²	\$61,182	0.96

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial se sustenta en el enfoque de mercado con homologación, metodología que toma como base la comparación con inmuebles similares y corrige las diferencias observadas entre ellos y el activo sujeto. En este caso, la homologación considera variables decisivas para

departamentos urbanos: superficie, edad y estado de conservación. El propósito de estos ajustes es llevar cada comparable a una condición equivalente, de forma que el valor resultante no dependa solamente del precio anunciado, sino de su verdadera proximidad económica al inmueble analizado.

Bajo ese procedimiento, el valor comercial estimado asciende a \$4,959,476.50 MXN. Esta cifra es consistente con el comportamiento de los comparables más cercanos por tamaño y programa, y además se alinea con la lectura del mercado de Monterrey, donde el precio por m² del sujeto se ubica por debajo de los parámetros centrales. El valor concluido, por tanto, no parece agresivo; más bien representa una normalización razonable del inmueble dentro de su segmento competitivo.

La comparación entre valor comercial y precio de oferta es clara. Con un precio actual de \$3,990,000.00 MXN, la propiedad se encuentra \$969,476.50 MXN por debajo de su valor estimado, equivalente a una subvaloración de 19.5%. En términos de inversión, este diferencial funciona como margen de seguridad, porque reduce la exposición a sobrepago y deja abierta una ventana de recuperación de valor incluso antes de considerar la plusvalía de mediano plazo.

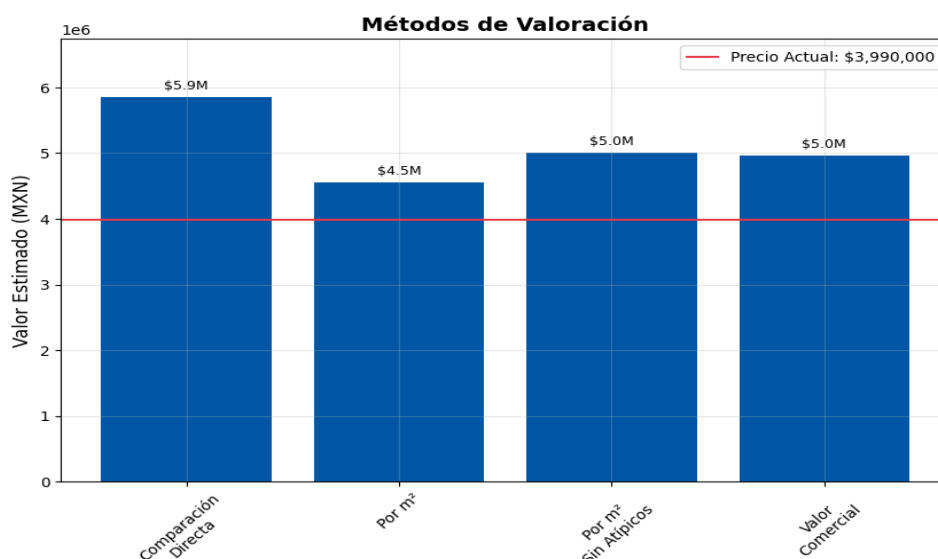
Aun así, es importante interpretar el descuento con criterio. Un precio por debajo de valor puede obedecer a motivación de venta, estrategia comercial agresiva, necesidad de liquidez o factores específicos del inmueble que todavía no se reflejan plenamente en la ficha resumida. Por ello, el precio actual de \$3,990,000.00 MXN sí parece justificadamente atractivo desde la valoración, pero la conveniencia definitiva exige validar conservación física, calidad de administración, costos recurrentes y situación documental. Si esas variables no presentan castigos extraordinarios, el precio actual resulta defendible como oportunidad de compra.

Tabla de Homologación

#	Precio/m ²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$66,071	1.10	0.93	1.10	1.13	\$74,350
2	\$75,333	1.03	0.97	1.10	1.10	\$82,893
3	\$141,125	1.10	0.93	1.00	1.02	\$144,371
4	\$4,705	0.90	0.96	1.10	0.95	\$4,472
5	\$55,128	1.01	0.97	1.10	1.08	\$59,557
6	\$6,352	0.90	0.93	1.00	0.84	\$5,317
7	\$71,589	0.97	0.91	1.10	0.98	\$69,869
8	\$61,182	0.90	0.91	1.10	0.90	\$55,119

Valor Comercial Estimado: \$4,959,476.50 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar la plusvalía se adopta una tasa anual de apreciación de 5.5% aplicada sobre el valor comercial estimado de \$4,959,476.50 MXN. Esta tasa se considera realista para una lectura prudente del mercado de Monterrey porque combina tres elementos: un punto de partida con descuento de 19.5% frente al valor comercial, un mercado local que ya opera con niveles unitarios superiores al precio del sujeto y la necesidad de mantener una hipótesis moderada ante la dispersión observada en el rango de precios. La tasa no supone un escenario exuberante; refleja más bien una trayectoria de crecimiento sostenible para un activo bien ubicado y correctamente comprado.

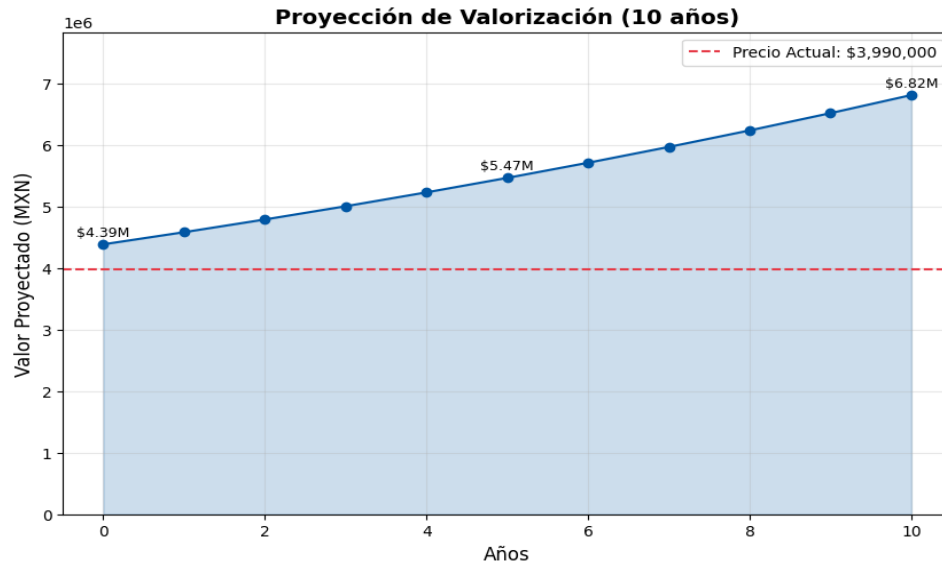
Con esa tasa, el valor proyectado a 5 años asciende a \$6,481,837.44 MXN y el valor proyectado a 10 años a \$8,471,502.30 MXN. Estas cifras sugieren un potencial de apreciación acumulada relevante desde la base del valor comercial actual. Si además se considera que el precio de adquisición propuesto está por debajo de ese valor comercial, el inversionista parte con una ventaja de entrada que mejora la relación entre riesgo y retorno esperado.

La justificación económica de la tasa elegida descansa en un equilibrio entre presión alcista y prudencia. Por un lado, la propiedad entra con descuento frente al mercado y frente a su valoración homologada, lo que favorece una convergencia de precio. Por otro, la muestra de comparables evidencia heterogeneidad y la existencia de segmentos con valores unitarios extremos, lo que obliga a no extrapolar los precios más altos como norma general. Una tasa de 5.5% anual reconoce el potencial de apreciación del activo sin ignorar la posibilidad de ajustes en ciclos de mercado o diferencias de absorción entre submercados.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con demanda ejecutiva	Presión competitiva frente a productos con tickets alternativos dentro del mismo mercado
Potencial de renta vinculado a la dinámica de nearshoring	Solo un estacionamiento frente a comparables que ofrecen dos cajones
Diseño moderno y formato funcional de 2 recámaras y 2 baños	Riesgo de corrección de precios en segmentos con dispersión elevada

Recomendación: Sí se recomienda la inversión al precio actual de \$3,990,000.00 MXN, principalmente porque el inmueble se compra con una subvaloración de 19.5% respecto de su valor comercial estimado, porque su precio por m² de \$49,875.00 MXN se ubica por debajo del promedio y de la mediana del mercado de Monterrey, y porque las proyecciones de apreciación desde una base de entrada descontada muestran una relación favorable entre potencial de plusvalía y riesgo asumido.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La conclusión central del análisis es que la propiedad se encuentra subvalorada. El precio de venta de \$3,990,000.00 MXN está \$969,476.50 MXN por debajo del valor comercial estimado de \$4,959,476.50 MXN, lo que representa una brecha de 19.5% a favor del comprador. Esta condición se confirma además por su precio por m², inferior al promedio y a la mediana del mercado de Monterrey, por lo que el activo no muestra señales de sobreprecio dentro de la información disponible.

La estrategia recomendada es de compra con visión de conservación patrimonial y captura de plusvalía, equivalente a un enfoque de buy and hold. No obstante, dado que el inmueble ya presenta una posición atractiva de entrada, también existe espacio para intentar una negociación adicional sustentada en la antigüedad de 8 años, en el hecho de contar con un solo estacionamiento y en la necesidad de corroborar el estado físico real. Si el vendedor mantiene el precio, la operación sigue siendo defendible; si acepta un ajuste, la tesis de inversión mejora todavía más.

Los factores críticos de riesgo a mitigar son principalmente de ejecución y verificación. Es indispensable confirmar que el estado de conservación corresponda al valor observado en el análisis, que la documentación esté completa y que no existan costos ocultos que erosionen el diferencial favorable frente al valor comercial. También conviene revisar con detalle la competitividad del único cajón de estacionamiento y el posicionamiento exacto del edificio dentro de su microentorno, porque esos elementos inciden en liquidez y capacidad de renta.

En términos de decisión, el activo ofrece una combinación saludable entre funcionalidad, ubicación urbana y entrada con descuento. No se trata solamente de una propiedad más barata que el promedio; se trata de un departamento cuya relación entre precio total, superficie y programa es competitiva frente a una muestra de mercado donde varios comparables relevantes transan por arriba de su nivel unitario. Esa diferencia otorga margen para absorber fluctuaciones normales del mercado sin comprometer de inmediato la lógica de inversión.

El veredicto definitivo es claro y accionable: sí conviene avanzar en la compra, siempre que la debida diligencia física, legal y operativa confirme que el descuento no responde a un problema estructural oculto. Bajo la información entregada, la propiedad presenta un perfil favorable para adquisición inmediata, con argumentos sólidos tanto para uso propio como para estrategia patrimonial de mediano y largo plazo.

Nota

La disponibilidad de las publicaciones de las propiedades comparables está sujeta a sitios externos y puede no estar disponible al momento de que se consulte este análisis.