

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en San Nicolás de los Garza, Nuevo León

Preparado por: Analista Inmobiliario Experto

Fecha: 13 de abril de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$8,000,000.00	178.0 m²	4	2	3

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

Este informe presenta un análisis detallado del mercado inmobiliario para una propiedad ubicada en San Nicolás de los Garza, Nuevo León. La propiedad analizada es Casa de 4 recámaras con 178.0 m² de construcción.

El precio de oferta es de \$8,000,000.00 MXN, lo que equivale a \$44,943.82 MXN por metro cuadrado. Este valor se encuentra por encima del promedio del mercado local que es de \$29,348.12 MXN/m².

Tras el análisis del mercado local y la evaluación de propiedades comparables, se ha determinado que la propiedad requiere una evaluación cuidadosa considerando los factores de ubicación, características específicas y condiciones del mercado actual en Chihuahua.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble analizado es Casa ubicado en San Nicolás de los Garza, Nuevo León, con características que lo posicionan en el mercado local según los siguientes atributos:

Característica	Detalle
Tipo de Propiedad	Casa

Ubicación	San Nicolás de los Garza, Nuevo León
Superficie Total	178.0 m²
Distribución	4 Recámaras / 2 Baños
Estacionamiento	3 espacios
Precio de Venta	\$8,000,000.00 MXN
Precio por m²	\$44,943.82 MXN

La propiedad cuenta con 4 recámaras y 2 baños completos, distribución que la posiciona para atender las necesidades de familias o profesionales. Incluye 3 cajones de estacionamiento.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en San Nicolás de los Garza, Nuevo León, presenta condiciones dinámicas influenciadas por factores macroeconómicos y tendencias locales. El sector residencial en Chihuahua ha experimentado crecimiento sostenido, impulsado por la demanda de vivienda y el desarrollo económico de la región.

Métrica de Mercado	Valor	Comparativa con Propiedad
Precio Promedio	\$7,579,000.00 MXN	+5.6%
Precio Mediana	\$5,275,000.00 MXN	+51.7%
Precio Promedio m²	\$29,348.12 MXN	+53.1%

El análisis de estas métricas permite contextualizar la propuesta de valor de la propiedad dentro del mercado local.

ANÁLISIS FINANCIERO

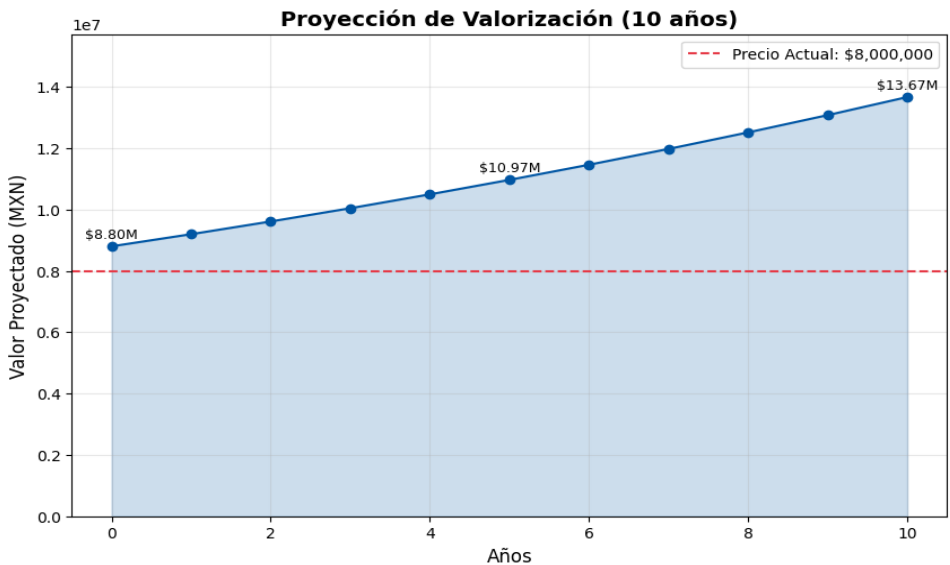
El análisis financiero considera escenarios de inversión a largo plazo, evaluando tanto potencial de renta como apreciación de capital. Para este tipo de propiedad en la zona, se estima una renta mensual aproximada de \$48,000 MXN.

El rendimiento bruto anual estimado se ubicaría alrededor del 6-7%, considerando las condiciones actuales del mercado de renta en Chihuahua. Las proyecciones de plusvalía para la zona sugieren un crecimiento moderado en los próximos años.

Ventajas	Desventajas
Ubicación en zona con potencial de crecimiento	Requiere análisis detallado de precio vs. mercado
Características adecuadas para el segmento objetivo	Condiciones específicas a verificar

Recomendación: Se recomienda realizar una visita física a la propiedad para verificar acabados y condiciones específicas, así como negociar el precio considerando los valores promedio del mercado local. La inversión requiere análisis detallado del contexto específico de ubicación y características finales.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La propiedad presenta características que la posicionan dentro del mercado de San Nicolás de los Garza. El análisis de mercado indica que el precio solicitado se encuentra por encima del promedio, factor importante a considerar en la estrategia de negociación.

Se recomienda al inversionista realizar due diligence adicional, incluyendo inspección física, verificación de documentación legal y análisis comparativo detallado con propiedades específicas de la zona. La decisión de inversión debe fundamentarse en objetivos financieros específicos y tolerancia al riesgo del inversionista.

El mercado de Chihuahua ofrece oportunidades, pero cada inversión debe evaluarse individualmente considerando factores micro y macroeconómicos.

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.