

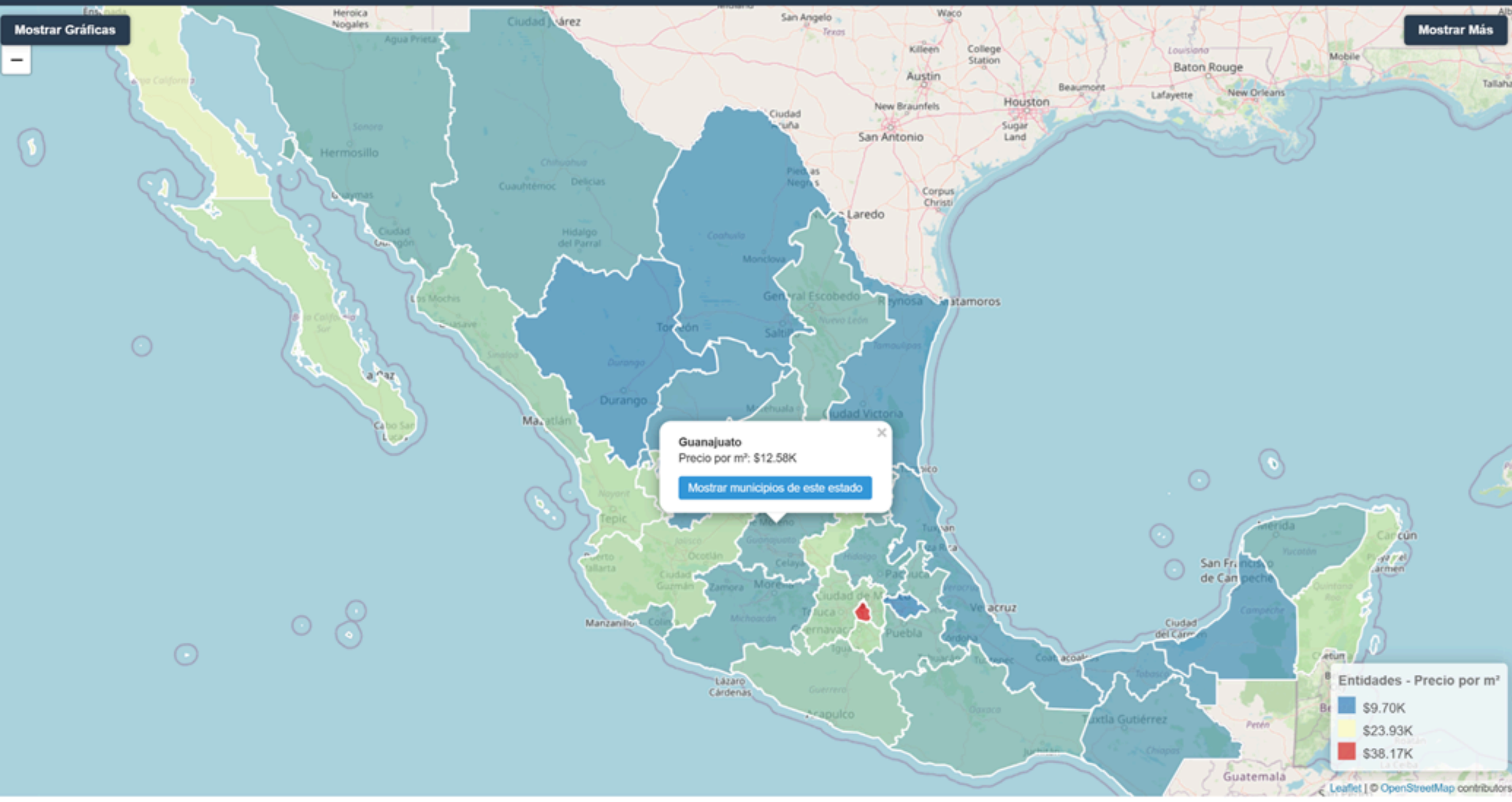
Caso de Uso **San Miguel de Allende**





Vista general: Indicadores por entidad y municipio

Variable para colorear: Precio por m²





Vista general del país:

La vista general a nivel nacional revela una clara y notable heterogeneidad en el valor inmobiliario a lo largo y ancho de México. Respecto al valor de los precios por metro cuadrado a nivel de entidad, podemos observar que Guanajuato, si bien presenta un valor considerable de \$12.53K por metro cuadrado, no se posiciona entre las entidades con los valores más elevados a nivel nacional.

Sin embargo, a fin de obtener un detalle más específico y comprender las dinámicas locales que no son evidentes en una vista tan amplia, nuestro análisis profundizará, llegando a un nivel de agregación más pequeño para examinar el área de San Miguel de Allende.



Municipios de Guanajuato

Variable para colorear: Precio por m²

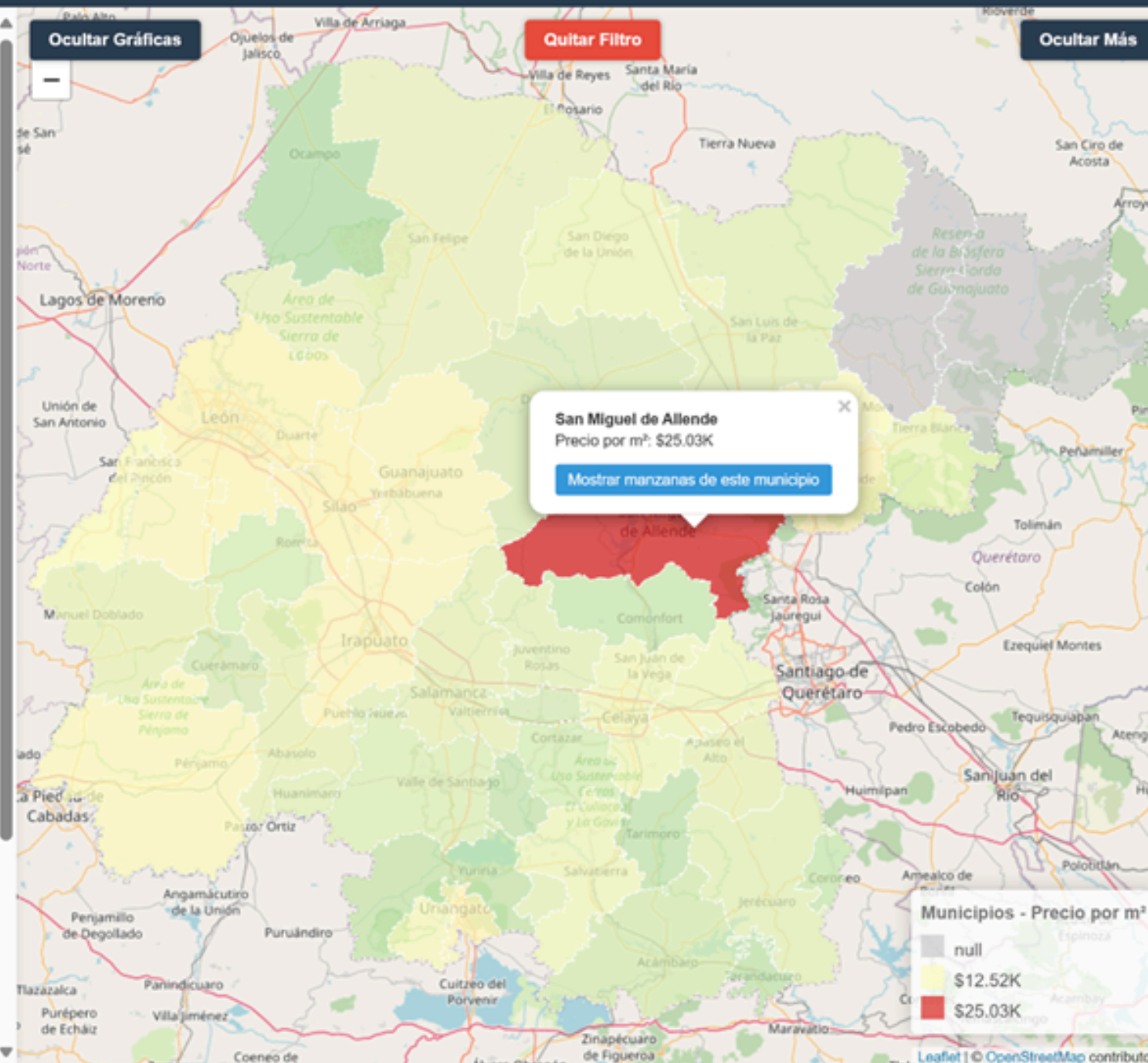
Evolución histórica de la variable seleccionada



Transporte al trabajo



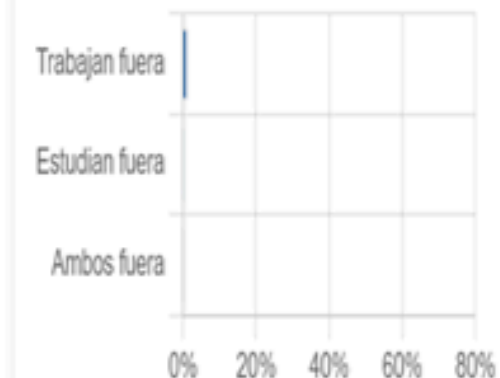
Tiempos de traslado al trabajo



Evolución histórica del conteo de propiedades



Movilidad fuera del municipio



Transporte a la escuela

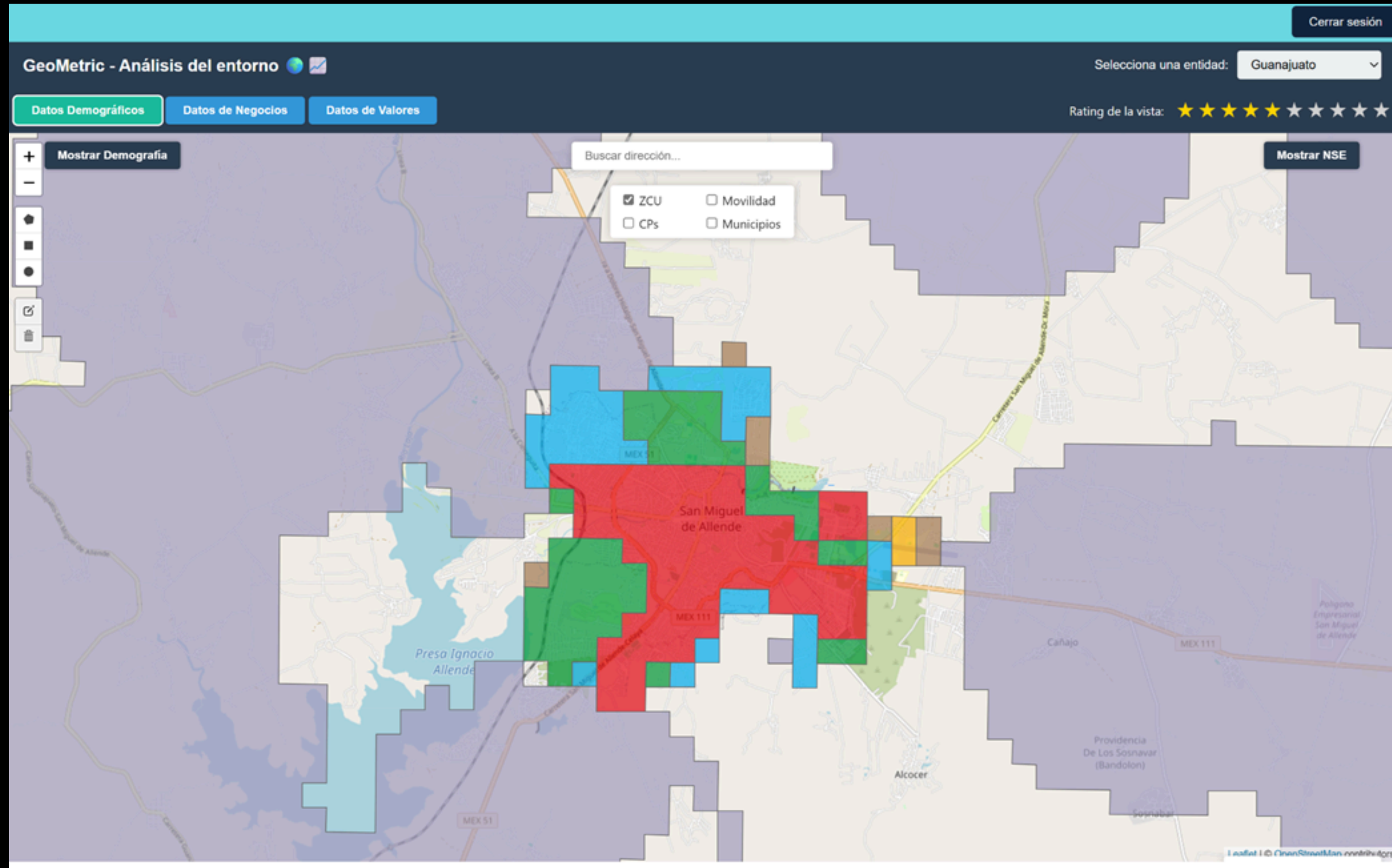




Análisis a nivel municipio:

Al adentrarnos en el análisis a nivel municipal dentro del estado de Guanajuato, resulta evidente cómo San Miguel de Allende se distingue notablemente en este panorama, presentando precios por metro cuadrado significativamente superiores al promedio del estado. Específicamente, este municipio se encuentra muy por encima del promedio de la entidad, que es de \$12.53K, alcanzando un precio por metro cuadrado de \$25.03K, lo que lo convierte en un claro foco de interés y una oportunidad destacada para inversionistas en el sector inmobiliario.

Esta disparidad subraya la importancia de un análisis granular para identificar las áreas de mayor valor y potencial dentro de una misma entidad.





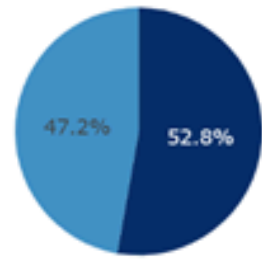
Análisis del municipio a partir de su Zona de Consolidación Urbana

Al observar el análisis demográfico a nivel municipal, específicamente en San Miguel de Allende, se puede apreciar que una proporción significativa de la zona se encuentra categorizada como una zona de consolidación urbana primordialmente rural.

Esto sugiere un entorno donde la urbanización aún no ha alcanzado su máxima densidad, manteniendo características de asentamientos menos compactos. Sin embargo, en contraste, se observa una mayor concentración de las zonas consolidadas y plenamente desarrolladas cerca del centro de la ciudad.

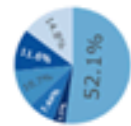


Distribución por género



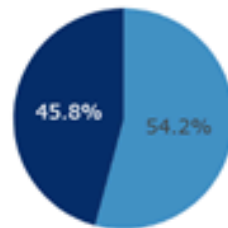
■ Mujeres ■ Hombres

Distribución por grupos de edad

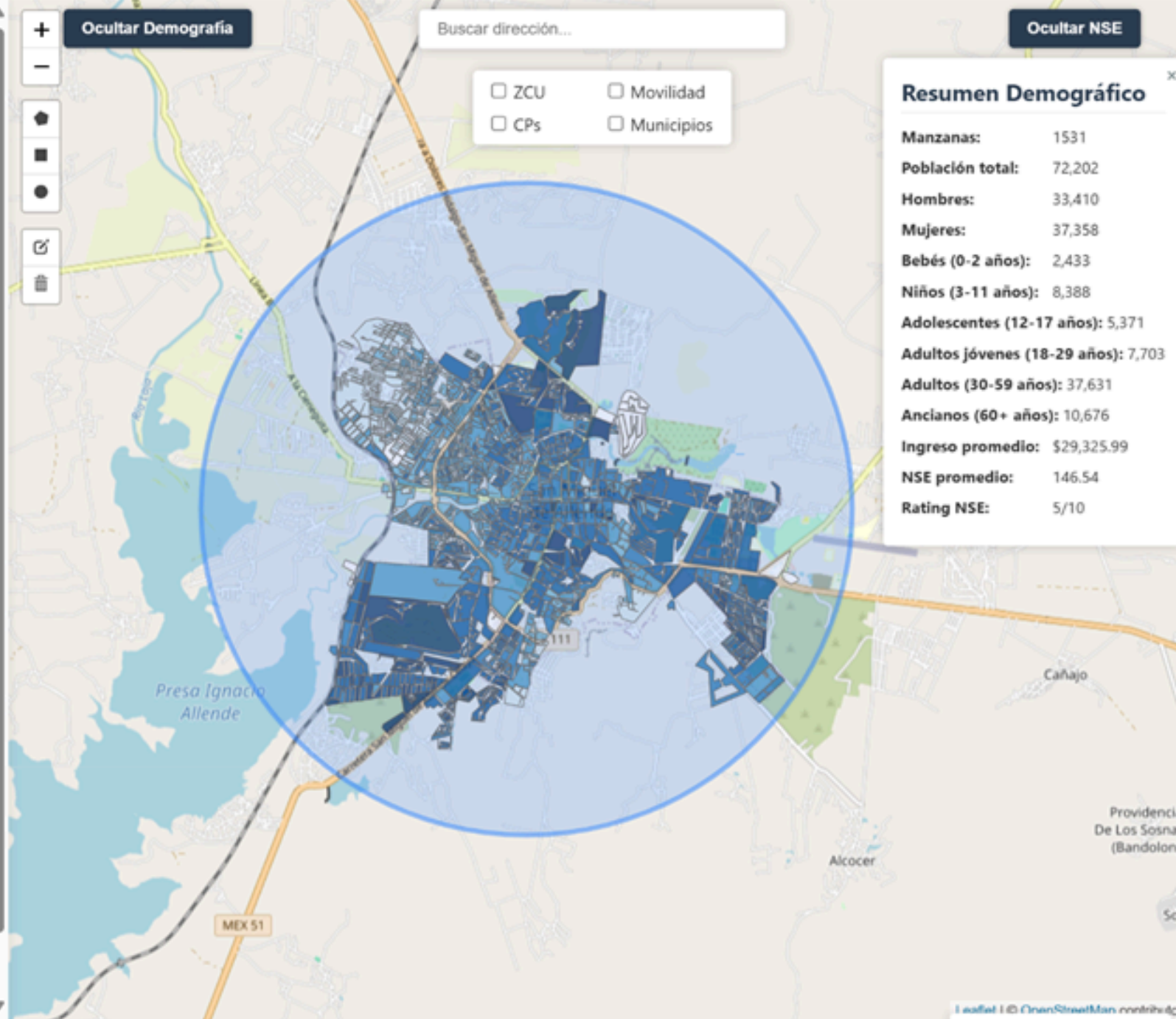


■ Adultos
■ Ancianos
■ Niños
■ Adultos Jóvenes
■ Adolescentes
■ Bebes

Participación de población ocupada



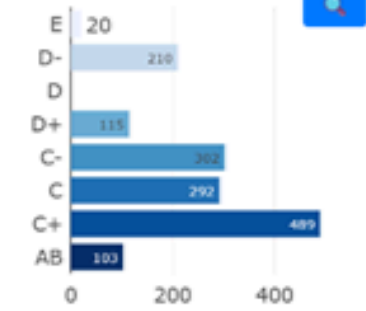
■ Ocupada



Resumen Demográfico

Manzanas:	1531
Población total:	72,202
Hombres:	33,410
Mujeres:	37,358
Bebés (0-2 años):	2,433
Niños (3-11 años):	8,388
Adolescentes (12-17 años):	5,371
Adultos jóvenes (18-29 años):	7,703
Adultos (30-59 años):	37,631
Ancianos (60+ años):	10,676
Ingreso promedio:	\$29,325.99
NSE promedio:	146.54
Rating NSE:	5/10

Distribución por Categoría NSE



Ingreso promedio por NSE



Distribución del gasto



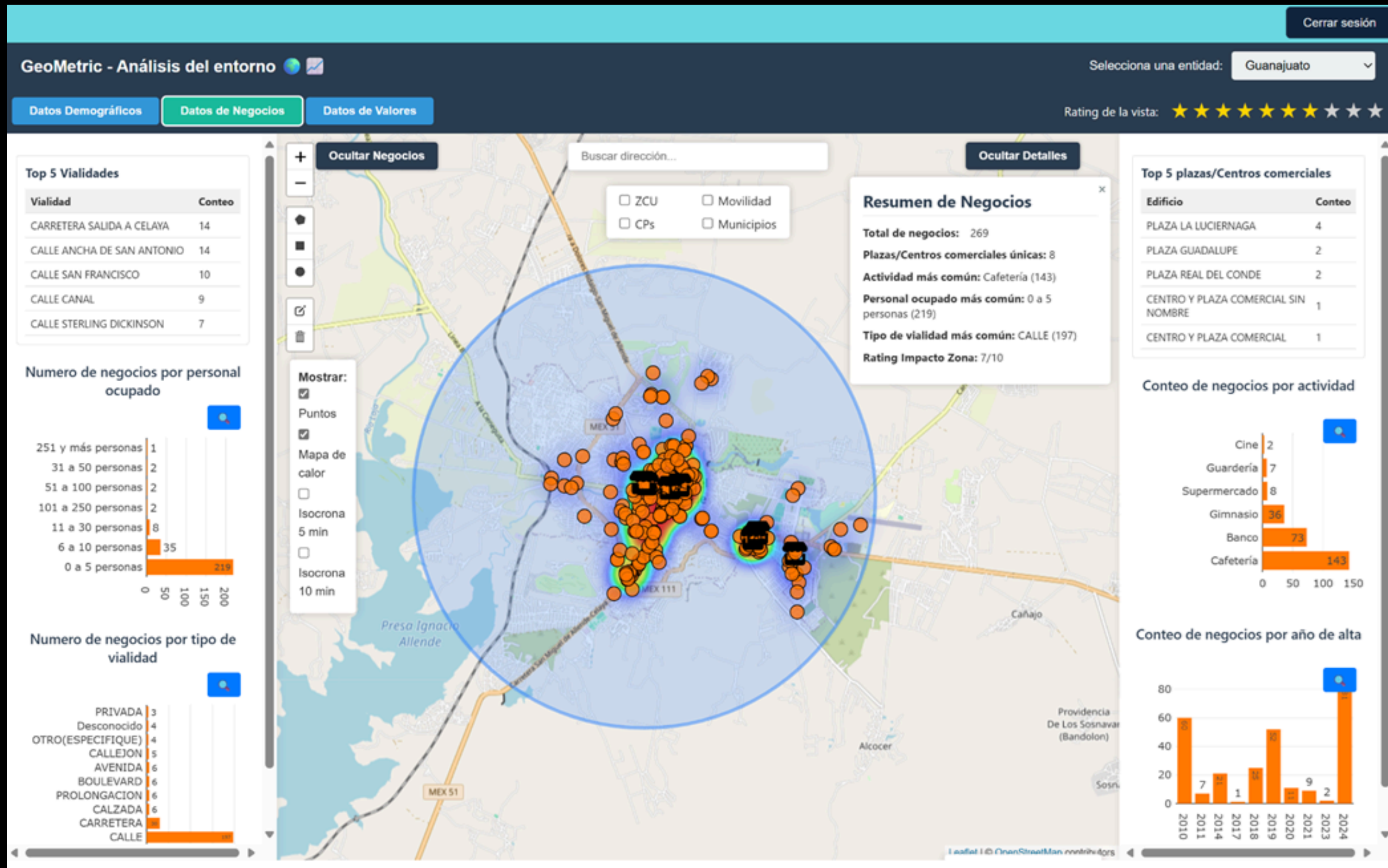
■ Alimentos
■ Transporte
■ Vivienda
■ Personales
■ Limpieza



Análisis del entorno, de todo San Miguel Allende

Se observa que San Miguel de Allende es una zona que, en general, se mantiene en niveles socioeconómicos comunes. Cuenta con una población aproximada de 72,202 personas, de las cuales 37,358 son mujeres y 33,410 son hombres.

La composición por grupos de edad muestra una predominancia de adultos, con 37,631 personas entre 30 y 59 años, y ancianos (60+ años) con 10,676, mientras que los jóvenes (18-29 años) suman 7,703. El ingreso promedio por NSE es de \$29,325 y la calificación de la zona es de 5/10.

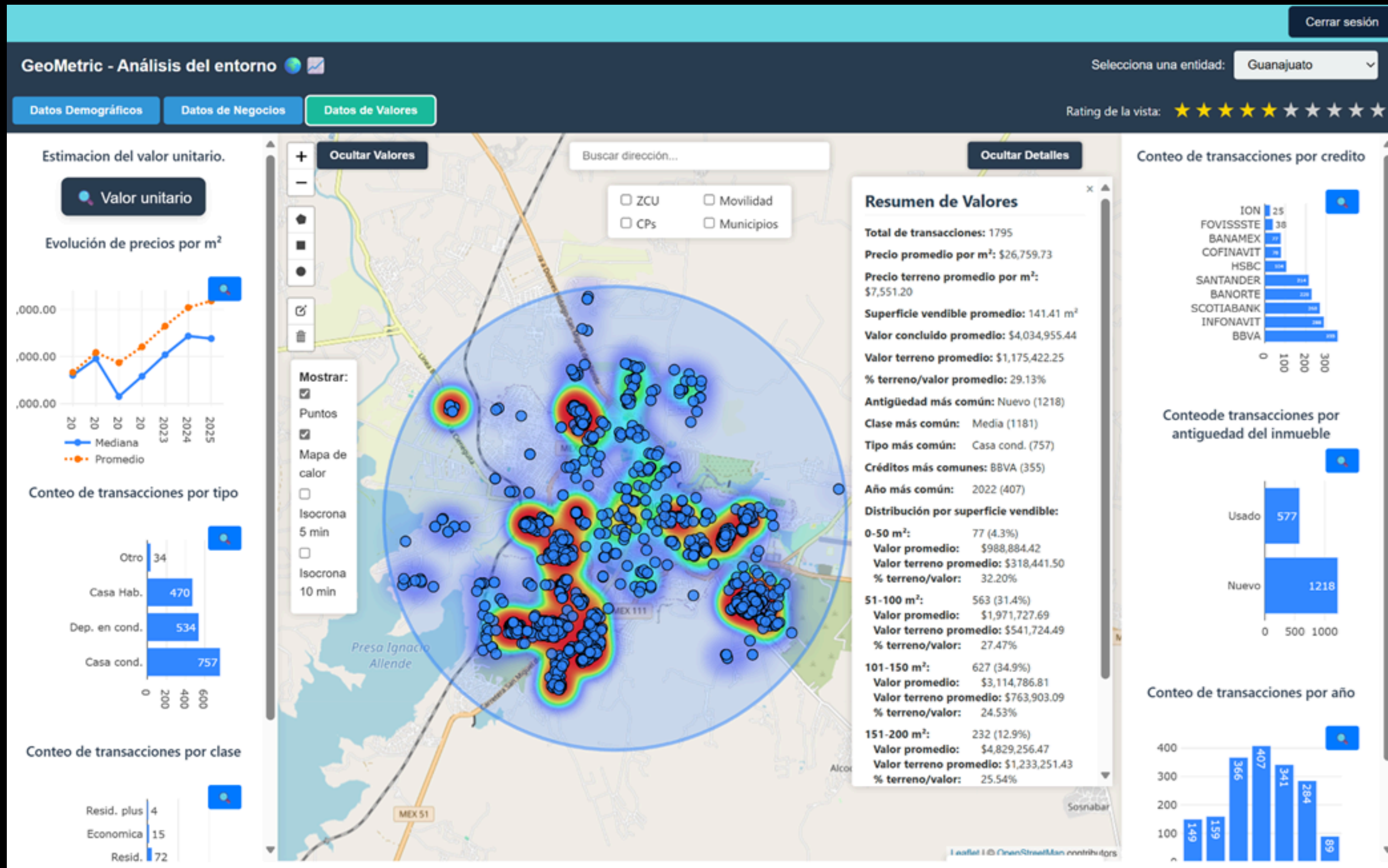




Análisis de la zona para la vista de negocios:

La vista de negocios en San Miguel de Allende ofrece una perspectiva clara de la actividad comercial y la oferta de servicios en el entorno inmobiliario.

Se han identificado cerca de nuestro punto de interés 8 plazas o centros comerciales, lo que indica una buena infraestructura de servicios y comercio que beneficia la habitabilidad y el atractivo de la zona. La única debilidad identificada, es la cercanía de las plazas entre sí, y la lejanía de estas a zonas en específico dentro del municipio, detalle que puede ser un área de oportunidad interesante.



The background of the slide features a photograph of a large, ornate cathedral with multiple spires and a cross on top, set against a sky with dramatic, sunlit clouds. A dark blue rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing white text. In the top left corner of the blue box, there is a small white icon consisting of several vertical bars of varying heights.

Análisis de la zona para la vista de valores:

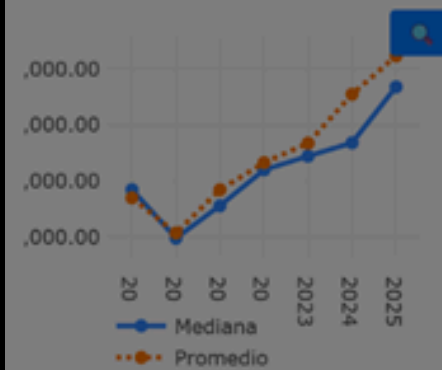
Con un total de 1785 transacciones registradas y un precio promedio por metro cuadrado de \$26,759.73, esta información es la base para la generación de propuestas de valor sólidas y bien fundamentadas, basadas en la información disponible.

Además, se detalla la distribución de la superficie vendida, con el 31.4% de las propiedades entre 51 y 100 metros cuadrados, y el 34.9% entre 101 y 150 metros cuadrados, lo que ofrece un panorama claro del tipo de propiedades que predominan en el mercado local.



Estimación del valor unitario.

Valor unitario

Evolución de precios por m²

Conteo de transacciones por tipo



Conteo de transacciones por clase



Estadísticos de Precios

Basado en 32 transacciones que coinciden con los criterios

Precio por Metro Cuadrado

Media:	Mediana:
\$28,264.80	\$28,629.69
Desviación Estándar:	Coef. Variación:
\$2,269.86	8.03%
Mínimo:	Máximo:
\$23,620.19	\$32,152.44

Percentiles de Precio por m²

5%:	25%:	75%:	95%:
\$24,079.03	\$27,081.23	\$29,607.21	\$31,799.39

Valor Concluido Estimado

Para superficies entre 62 y 278 m²

Media (136.33 m ²):	Mediana (104.00 m ²):
\$3,853,233.90	\$2,977,487.48

Ocultar Detalles

Valores

2025, 2024, 2023,
2019

Transacciones: 633

Precio por m²: \$26,984.61

Promedio por m²:

Promedio: 145.09 m²

Promedio: \$3,911,625.28

Promedio: \$1,036,523.08

Promedio: 26.50%

Común: Nuevo (383)

Media (345)

Casa cond. (219)

Transacciones: SCOTIABANK (126)

2023 (132)

Superficie vendible:

7 (1.1%)
\$846,857.14

Promedio: \$508,461.35

60.04%

213 (33.6%)
\$2,055,889.67

Promedio: \$568,206.91

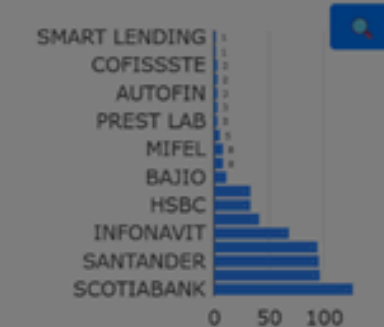
27.64%

184 (29.1%)
\$3,639,592.93

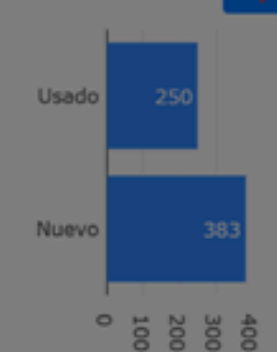
Promedio: \$808,931.87

22.23%

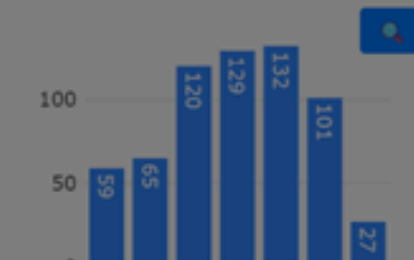
Conteo de transacciones por credito

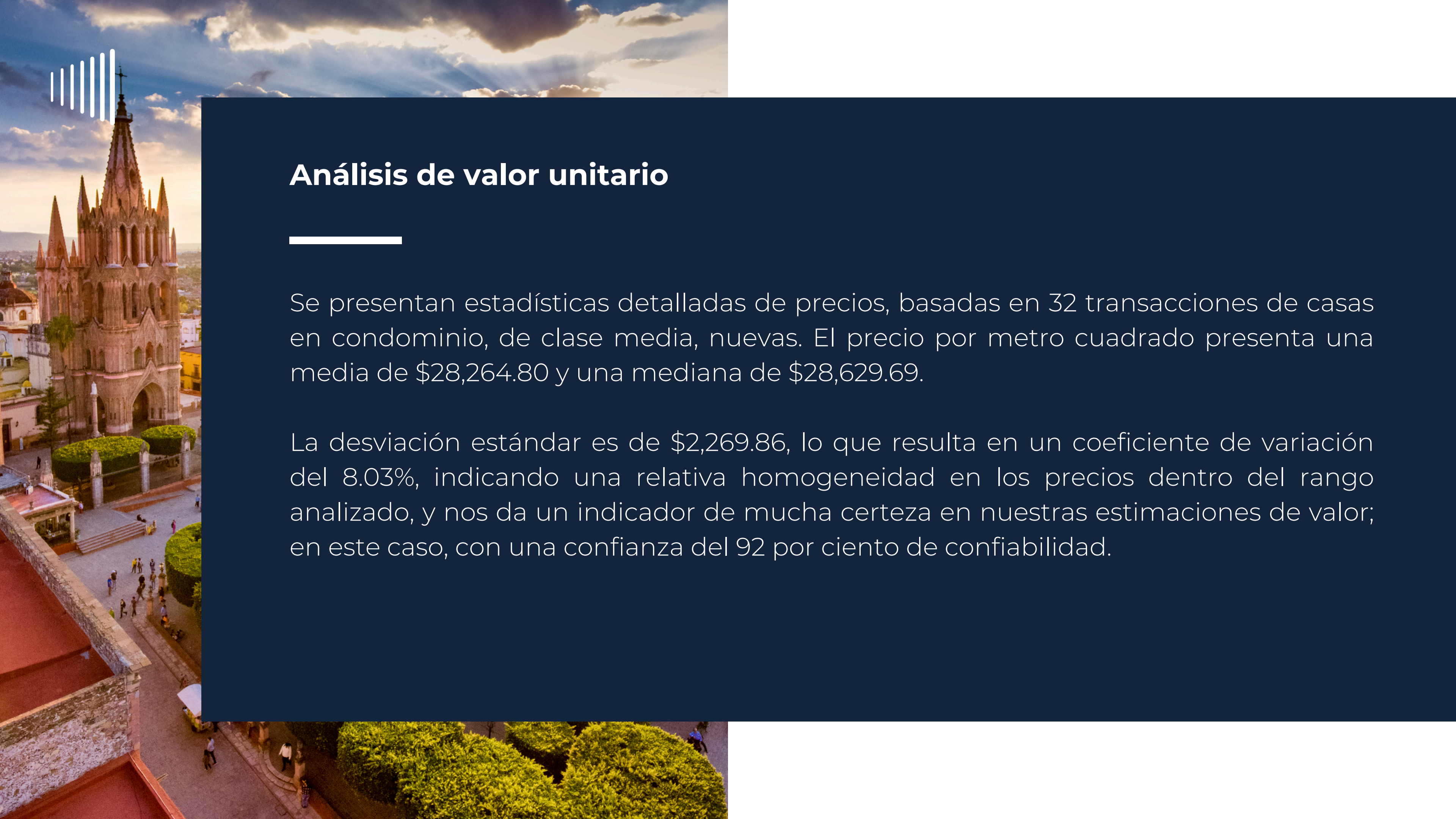


Conteo de transacciones por antigüedad del inmueble



Conteo de transacciones por año





Análisis de valor unitario

Se presentan estadísticas detalladas de precios, basadas en 32 transacciones de casas en condominio, de clase media, nuevas. El precio por metro cuadrado presenta una media de \$28,264.80 y una mediana de \$28,629.69.

La desviación estándar es de \$2,269.86, lo que resulta en un coeficiente de variación del 8.03%, indicando una relativa homogeneidad en los precios dentro del rango analizado, y nos da un indicador de mucha certeza en nuestras estimaciones de valor; en este caso, con una confianza del 92 por ciento de confiabilidad.