

REM

León, Guanajuato; Agosto 2025

ZONAS EN LEÓN

Norponiente

Norte

Nororiente

Poniente

Centro

Oriente

Surponiente

Sur

Salida a Silao

Google Earth

PROYECTOS POR CATEGORÍA DE VIVIENDA			
	Vertical	Horizontal	Terrenos
Proyectos:	27	46	9
Inventario:	440	3,294	1,074
Absorción promedio último mes x desarrollo:	1.3	3.1	2.1
Absorción último mes:	34.2	141.4	19.0
Precio promedio de la unidad + vendida:	\$3,733,540	\$2,285,566	\$1,305,068
Precio promedio x m ² :	\$42,416	\$18,786	\$6,779
Medida promedio:	88.0	123.3	193.6
Estimación de venta de oferta disponible (meses):	12.9	23.3	56.6
% vendido:	78%	55%	51%

*Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.
Nota: Todos los promedios son ponderados. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.*



VIVIENDA VERTICAL

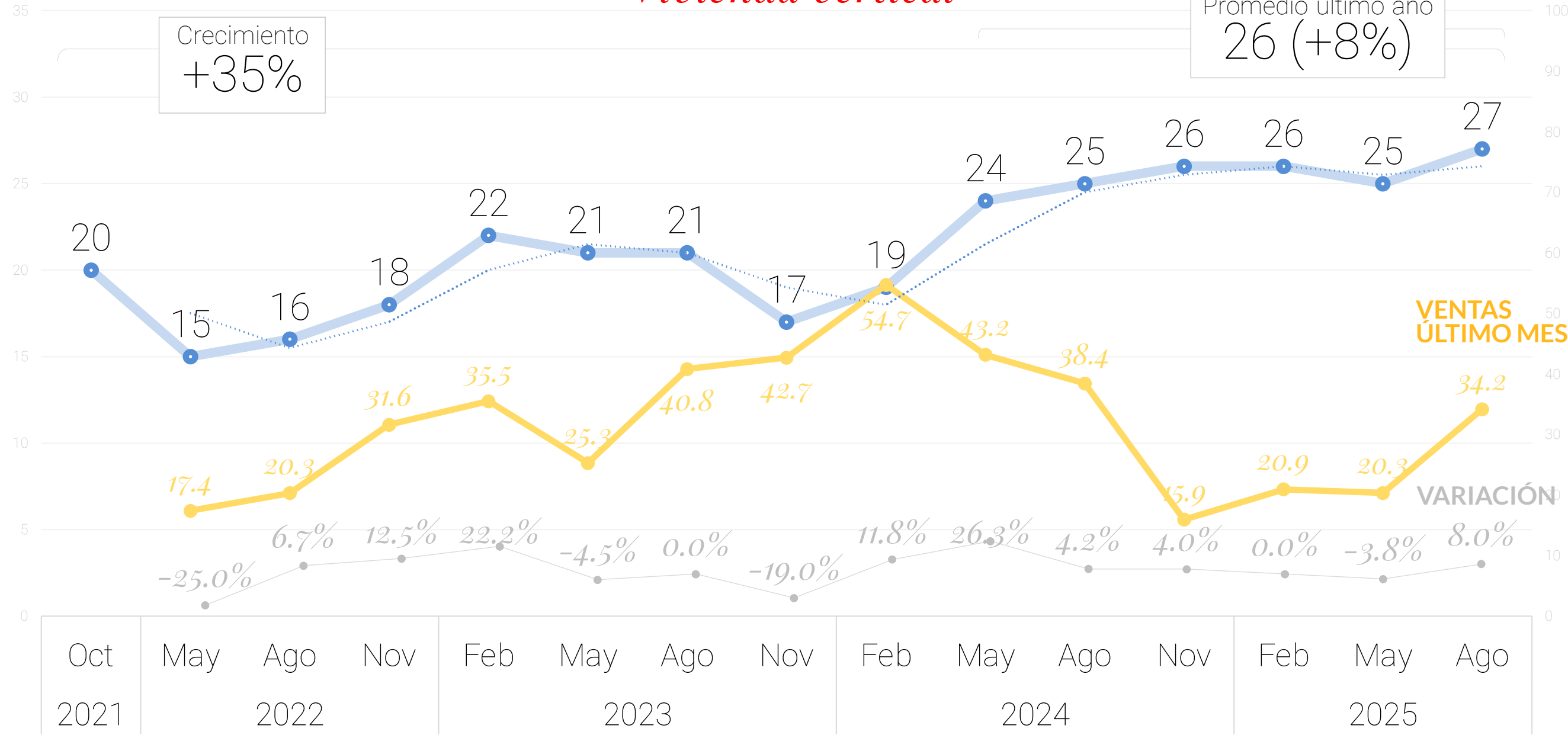
León Guanajuato; Agosto 2025

PROYECTOS

Vivienda vertical

Crecimiento
+35%

Promedio ultimo año
26 (+8%)



**VENTAS
ÚLTIMO MES**

VARIACIÓN

Nota: El dato mostrado representa la suma total de proyectos vivienda vertical.

ESTADO DE LA VIVIENDA VERTICAL

	Ago '25	May '25	Ago'24	Ago '23
Proyectos:	27	25	25	21
Inventario:	440	517	644	833
Absorción prom. x proyecto:	1.3	0.8	1.5	1.7
Absorción último mes cat.:	34.2	20.3	38.4	40.8
Precio prom. unidad:	\$3,733,540	\$3,597,829	\$3,369,351	\$3,070,529
Precio x m ² :	\$42,416	\$42,945	\$39,900	\$36,859
Medida promedio:	88.0	85.5	82.2	100.2
Estimación venta (meses):	12.9	25.4	16.8	19.1
% vendido:	78%	75%	71%	65%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de Agosto de 2025. Nota: Todos los promedios son ponderados. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000.

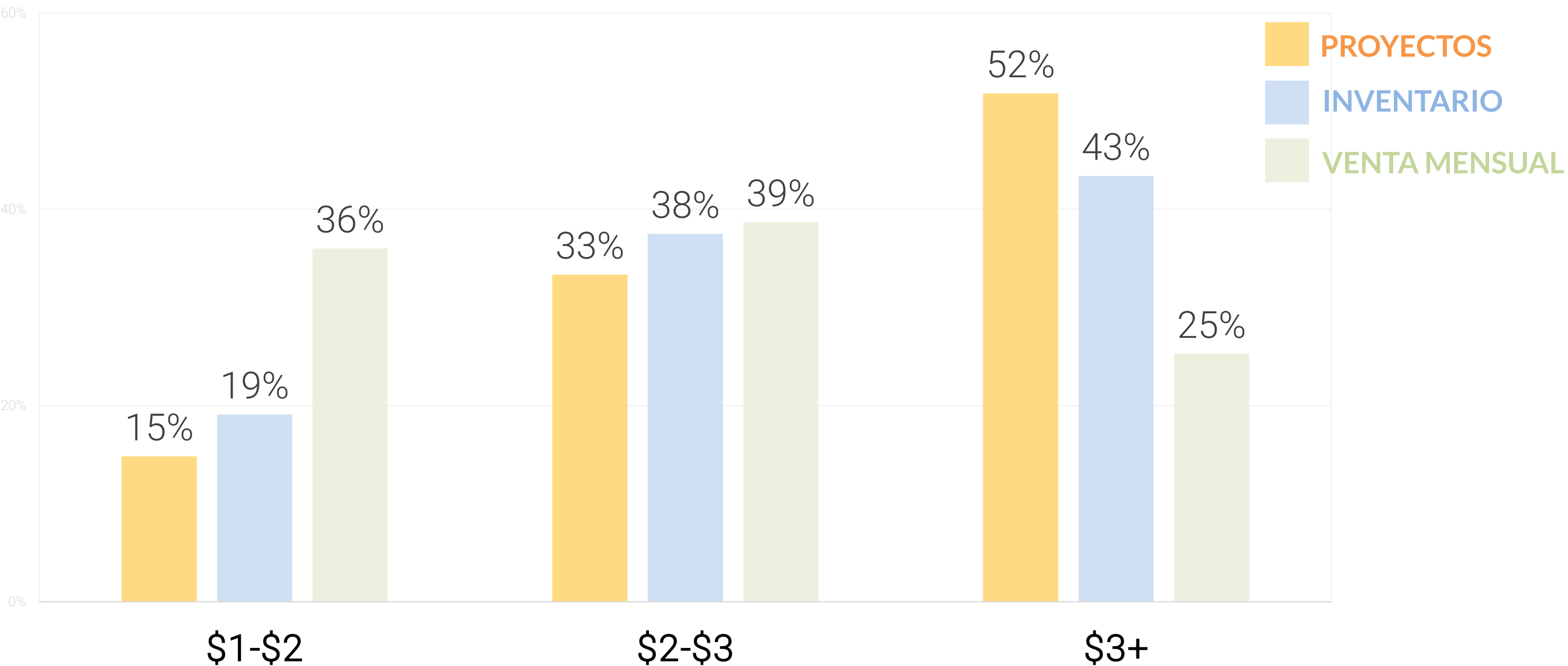
VIVIENDA VERTICAL: RANGO DE PRECIO

	\$1/\$2 mdp	\$2/\$3 mdp	\$3+mdp
Proyectos:	4	9	14
Inventario:	84	165	191
Absorción promedio último mes x desarrollo:	3.1	1.5	0.6
Absorción mensual x último mes:	12.3	13.2	8.6
Precio promedio de la unidad + vendida:	\$1,738,202	\$2,511,748	\$5,666,546
Precio promedio x m²:	\$24,648	\$41,458	\$51,059
Medida promedio:	74.4	67.3	111.9
Venta de oferta disponible (meses):	7	12	22
% vendido:	85%	58%	82%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.
Nota: Todos los promedios son ponderados.

ENTORNO DE MERCADO

Vivienda vertical en León



Fuente: Gráfica realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.

VIVIENDA VERTICAL: RANGO DE PRECIO

	\$1m/\$2m			\$2m/\$3m			\$3+ m		
	Ago' 25	May '25	%	Ago' 25	May '25	%	Ago' 25	May '25	%
Proyectos:	4	3	33%	9	8	13%	14	14	0%
Inventario:	84	93	-10%	165	207	-20%	191	217	-12%
Absorción promedio último mes x desarrollo:	3.1	1.8	71%	1.5	1.3	13%	0.6	0.3	106%
Absorción último mes:	12.3	5.3	132%	13.2	10.3	28%	8.6	4.7	84%
Precio promedio unidad + vendida:	\$1,738,202	\$1,731,649	0%	\$2,511,748	\$2,474,007	2%	\$5,666,546	\$5,469,653	4%
Precio promedio m²:	\$24,648	\$22,686	9%	\$41,458	\$44,969	-8%	\$51,059	\$49,696	3%
Medida promedio:	74.4	80.4	-7%	67.3	61.5	9%	111.9	110.7	1%
Estimación de venta de oferta disponible (meses):	7	17	-60%	12	20	-38%	22	47	-53%
% vendido:	85%	82%	3%	58%	56%	4%	82%	80%	3%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.
Nota: Todos los promedios son ponderados.

DATOS DE **VIVIENDA VERTICAL** VS AÑO PASADO

Zona	Proyectos:			Absorción prom. último mes x des.:			Absorción mensual último mes:			Precio unidad + vendida:		
	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %
Salida Silao	3	3	0%	4.6	3.3	-28%	13.7	10.0	-27%	\$1,586,482	\$1,772,936	12%
Poniente	2	2	0%	2.8	1.3	-53%	5.7	2.7	-53%	\$2,513,731	\$2,936,191	17%
Nor Poniente	13	15	15%	0.9	1.0	13%	11.1	15.2	37%	\$4,513,303	\$3,959,818	-12%
Norte	1	1	0%	2.3	0.3	-86%	2.3	0.3	-86%	\$8,295,637	\$8,494,215	2%
Oriente	5	5	0%	0.9	0.6	-34%	4.3	3.0	-31%	\$2,653,647	\$2,721,933	3%
Sur	1	1	0%	1.3	3.0	131%	1.3	3.0	131%	\$2,231,000	\$2,468,500	11%
Total/promedio:	25	27	8%	1.5	1.3	-16%	38.4	34.2	-11%	\$3,369,351	\$3,733,540	11%

*Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.
Nota: Todos los promedios son ponderados. Las ventas mostradas incluyen las ventas de los desarrollos que salen (maduros) en este periodo.*

DATOS DE **VIVIENDA VERTICAL** VS PERIODO ANTERIOR

Zona	Proyectos:			Absorción prom. último mes x des.:			Absorción mensual último mes:			Precio unidad + vendida:		
	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %
Salida Silao	3	3	63	1.8	3.3	85%	5.3	10.0	88%	\$1,731,649	\$1,772,936	2%
Poniente	1	2	100%	1	1.3	33%	1.0	2.7	166%	\$3,949,007	\$2,936,191	-26%
Nor Poniente	14	15	7%	0.5	1.0	103%	7.3	15.2	108%	\$3,883,494	\$3,959,818	2%
Norte	1	1	0%	1	0.3	-67%	1.0	0.3	-67%	\$8,389,527	\$8,494,215	1%
Oriente	5	5	0%	0.7	0.6	-15%	3.3	3.0	-10%	\$2,650,014	\$2,721,933	3%
Sur	1	1	0%	2.3	3.0	30%	2.3	3.0	30%	\$2,367,300	\$2,468,500	4%
Total/promedio:	25	27	8%	0.8	1.3	58%	20.3	34.2	68%	\$3,597,829	\$3,733,540	4%

*Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.
Nota: Todos los promedios son ponderados. Las ventas mostradas incluyen las ventas de los desarrollos que salen (maduros) en este periodo.*

DESARROLLOS DE VIVIENDA VERTICAL QUE MÁS VENDIERON EN EL ÚLTIMO MES														
Desarrollo	Desarrollador	Unidad + se vende	Ventas último mes	%p	# meses en venta	Ingreso estimado	%p	Oferta disponible actual	Oferta vendida	Oferta total	% de vendido	Tamaño prom. constr. m²	Precio m² constr.	Zona
Garten living	Grupo Loma y Grupo NUBO	\$2,558,900	5.3	16%	13.0	\$13,638,937	15%	68	57	125	46%	45.0	\$56,864	Nor Poniente
Capittala Departamentos	Impulsa	\$1,696,884	4.7	14%	45	\$7,907,479	9%	26	174	200	87%	60.0	\$28,281	Salida Silao
Rubi Residencial	Independiente	\$1,798,000	4.7	14%	114	\$8,378,680	9%	30	278	308	90%	98.0	\$18,347	Salida Silao
Meridiano 101	Grupo VEQ	\$4,375,423	4.3	13%	87	\$18,945,582	21%	0	124	124	100%	102.0	\$42,896	Nor Poniente
Carranza 44	Grupo Floper	\$2,468,500	3.0	9%	2	\$7,405,500	8%	16	6	22	27%	80.2	\$30,799	Sur
Toronto-Departamentos	BL Real Estate	\$1,634,000	2.3	7%	3	\$3,807,220	4%	21	7	28	25%	55.0	\$29,709	Poniente
Teria Torre	VERTKA	\$3,849,305	2.0	6%	16	\$7,698,610	9%	0	21	21	100%	82.1	\$46,874	Nor Poniente
Punta Nativa	Centauri	\$2,393,000	1.7	5%	32	\$3,972,380	4%	37	71	108	66%	90.0	\$26,589	Oriente
LOKMA torre	Dommar	\$2,365,000	1.3	4%	4	\$2,956,250	3%	4	5	9	56%	52.0	\$45,481	Nor Poniente
Bosques el Dorado Elite-Deptos	Gran Vivir	\$1,948,000	0.7	2%	11	\$1,285,680	1%	7	5	12	42%	84.8	\$22,972	Salida Silao
Harbor Suites	G100 Desarrollos	\$4,438,515	0.7	2%	28	\$2,929,420	3%	18	58	76	76%	73.0	\$60,843	Nor Poniente
Olivias Townhouse-Torre 2	Suma Desarrollos	\$2,694,312	0.7	2%	36	\$1,778,246	2%	14	24	38	63%	90.0	\$29,937	Oriente
<i>Promedios + vendidos:</i>		\$2,386,410	31.2	91%	33	\$74,455,994	82%	241	830	1,071	77%	69.3	\$37,801	-
<i>Resto de la oferta:</i>		\$5,364,989	3.0	9%	41	\$15,934,018	18%	199	761	960	79%	110.7	\$48,006	-
<i>Promedios/ totales:</i>		\$3,733,540	34.2	100%	37	\$90,390,011	100%	440	1,591	2,031	78%	88.0	\$42,416	-

TOP + VENTAS EN **VIVIENDA VERTICAL**

Desarrollador	# proy	Ventas último mes	Promedio x proyecto	% part ventas	% acum	Ventas mensuales	% \$	Unidades totales	Unidades vendidas	Unidades en venta	Precio	Precio x m²	m²
Grupo Loma <i>Garten Living</i>	1	5.3	5.3	16%	16%	\$13,638,937	12%	125	57	68	\$2,558,900	\$56,864	45.0
Impulsa <i>Capittala</i>	1	4.7	4.7	14%	29%	\$7,907,479	7%	200	174	26	\$1,696,884	\$28,281	60.0
Grupo VEQ <i>Meridiano 101/ Arbole Garden T2</i>	2	4.7	2.3	14%	43%	\$15,803,787	14%	164	160	4	\$3,391,371	\$40,255	83.0
Carranza 44 <i>Paseos del Sur</i>	1	3.0	3.0	9%	65%	\$7,405,500	7%	22	6	16	\$2,468,500	\$30,799	80.2
Total Top+:	5	17.7	3.5	52%	52%	\$44,755,703	40%	511	397	114	\$2,378,822	\$46,104	54.7
Resto de la oferta:	22	16.5	0.8	48%	48%	\$66,313,707	60%	1,520	1,194	326	\$4,014,147	\$40,990	96.4
Total vertical:	27	34.2	1.3	100%	100%	\$111,069,410	100%	2,031	1,591	440	\$3,789,262	\$40,847	91.6

VIVIENDA HORIZONTAL

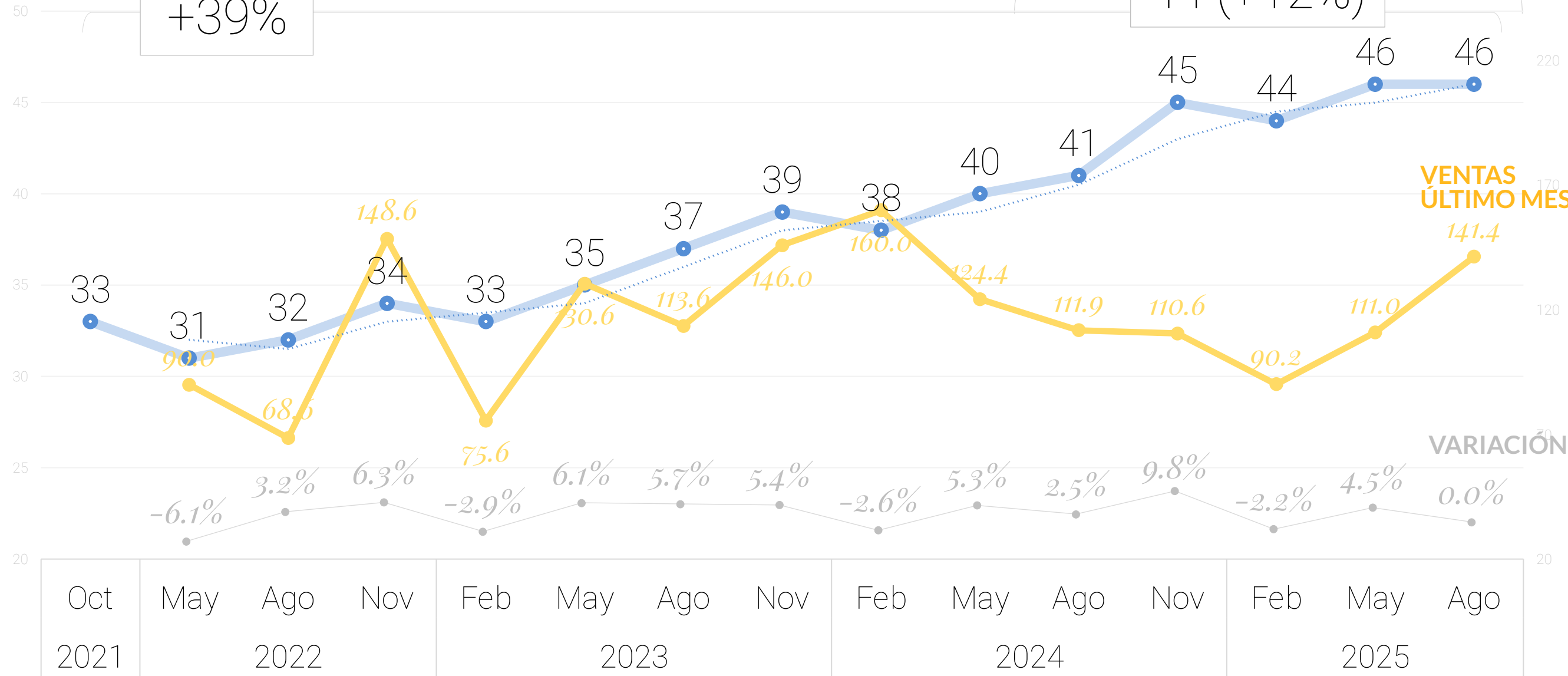
León Guanajuato; Agosto 2025

PROYECTOS

Vivienda horizontal

Crecimiento
+39%

Promedio ultimo año
44 (+12%)



Nota: El dato mostrado representa la suma total de proyectos vivienda horizontal.

ESTADO DE LA VIVIENDA HORIZONTAL

	Ago '25	May '25	Ago'24	Ago '23
Proyectos:	46	46	41	37
Inventario:	3,294	3,364	3,094	2,371
Absorción prom. x proyecto:	3.1	2.4	2.7	3.0
Absorción último mes cat.:	141.4	111.0	111.9	113.6
Precio prom. unidad:	\$2,285,566	\$2,270,891	\$2,284,626	\$2,419,603
Precio x m ² :	\$18,786	\$18,332	\$17,526	\$17,868
Medida promedio:	123.3	125.5	132.9	136.1
Estimación venta (meses):	23.3	30.3	27.7	17.1
% vendido:	55%	56%	54%	65%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de Agosto de 2025. Nota: Todos los promedios son ponderados. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000.

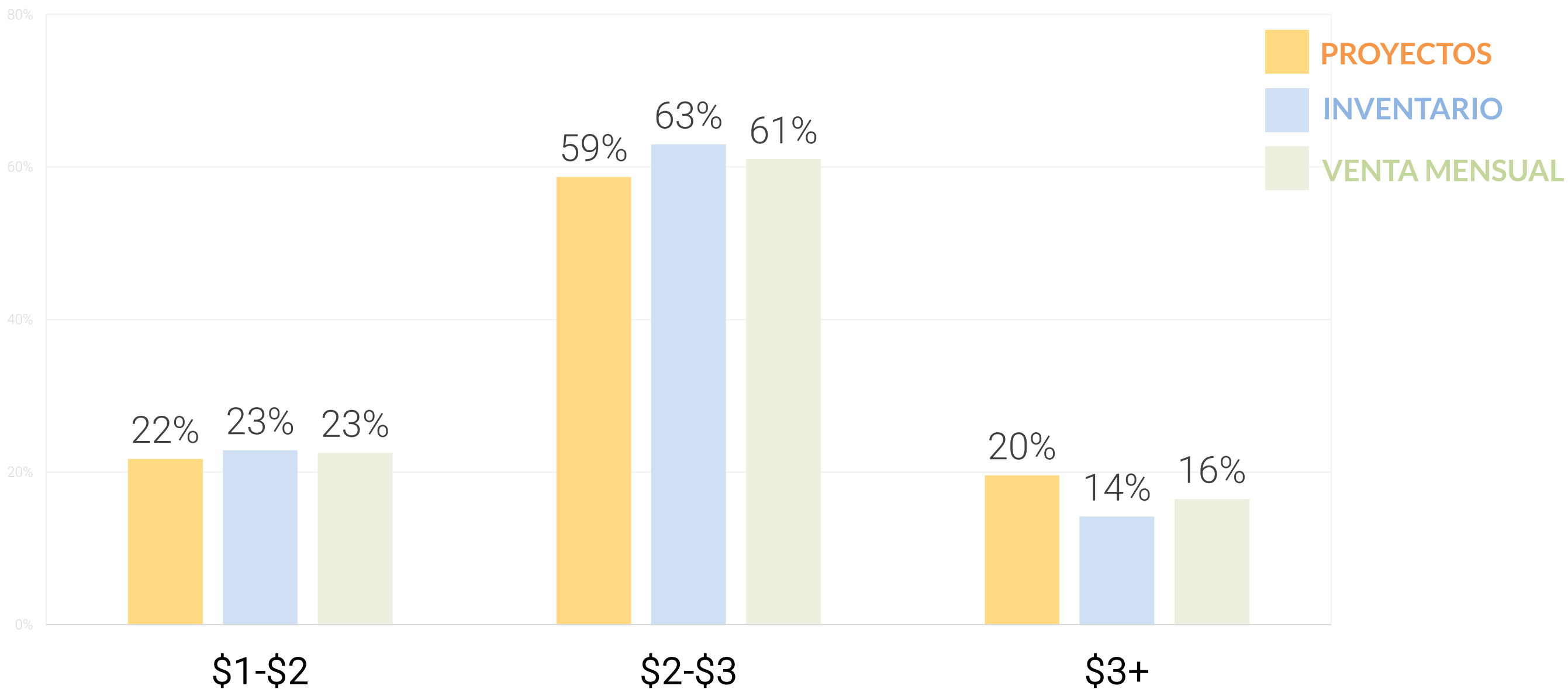
VIVIENDA HORIZONTAL: RANGO DE PRECIO

	\$1/\$2 mdp	\$2/\$3 mdp	\$3+mdp
Proyectos:	10	27	9
Inventario:	753	2,074	467
Absorción promedio último mes x desarrollo:	3.2	3.2	2.6
Absorción mensual x último mes:	31.8	86.2	23.3
Precio promedio de la unidad + vendida:	\$1,641,341	\$2,269,439	\$3,395,943
Precio promedio x m ² :	\$18,698	\$18,653	\$19,522
Medida promedio:	88.4	124.4	174.6
Estimación de venta de oferta disponible (meses):	24	24	20
% vendido:	51%	55%	58%

*Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.
Nota: Todos los promedios son ponderados.*

ENTORNO DE MERCADO

Vivienda horizontal en León



Fuente: Gráfica realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.

VIVIENDA HORIZONTAL: RANGO DE PRECIO

	\$1m/\$2m			\$2m/\$3m			\$3+ m		
	Ago' 25	May '25	%	Ago' 25	May '25	%	Ago' 25	May '25	%
Proyectos:	10	10	0%	27	29	-7%	9	7	29%
Inventario:	753	1086	-31%	2074	1,906	9%	467	372	26%
Absorción promedio último mes x desarrollo:	3.2	2.6	22%	3.2	2.3	39%	2.6	2.7	-4%
Absorción último mes:	31.8	25.7	24%	86.2	66.7	29%	23.3	18.7	25%
Precio promedio unidad + vendida:	\$1,641,341	\$1,731,913	-5%	\$2,269,439	\$2,340,258	-3%	\$3,395,943	\$3,488,947	-3%
Precio promedio m²:	\$18,698	\$18,071	3%	\$18,653	\$18,343	2%	\$19,522	\$19,037	3%
Medida promedio:	88.4	96.5	-8%	124.4	130.6	-5%	174.6	184.1	-5%
Estimación de venta de oferta disponible (meses):	24	42	-44%	24	29	-17%	20	20	0%
% vendido:	51%	52%	-2%	55%	58%	-5%	58%	57%	2%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.
Nota: Todos los promedios son ponderados.

DATOS DE VIVIENDA HORIZONTAL VS AÑO PASADO												
Zona	Proyectos:			Absorción prom. último mes x des.:			Absorción mensual último mes:			Precio unidad + vendida:		
	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %
Salida Silao	18	21	17%	3	3.0	0%	53.6	63.3	18%	\$2,157,164	\$2,122,131	-2%
Poniente	12	14	17%	2.4	3.1	27%	28.6	42.8	50%	\$2,354,010	\$2,386,108	1%
Nor Poniente	1	1	0%	3.7	4.3	17%	3.7	4.3	17%	\$2,358,000	\$2,374,200	1%
Norte	3	2	-33%	2.7	5.3	97%	8	10.7	33%	\$2,671,779	\$3,215,714	20%
Nor Oriente	3	4	33%	1.3	1.9	47%	4	7.7	92%	\$1,451,143	\$1,503,091	4%
Oriente	1	1	0%	4.3	2.7	-38%	4.3	2.7	-38%	\$3,289,000	\$3,679,200	12%
Sur	1	1	0%	3.7	4.3	17%	3.7	4.3	17%	\$2,368,000	\$2,437,000	3%
Sur Poniente	2	2	0%	3	2.8	-6%	6	5.7	-6%	\$2,136,214	\$2,220,209	4%
Total/promedio:	41	46	12%	2.7	3.1	14%	111.9	141.4	26%	\$2,284,626	\$2,285,566	0%

*Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.
Nota: Todos los promedios son ponderados. Las ventas mostradas incluyen las ventas de los desarrollos que salen (maduros) en este periodo.*

DATOS DE **VIVIENDA HORIZONTAL VS PERIODO ANTERIOR**

Zona	Proyectos:			Absorción prom. último mes x des.:			Absorción mensual último mes:			Precio unidad + vendida:		
	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %
Salida Silao	22	21	-5%	2.8	3.0	8%	60.7	63.3	4%	\$2,065,050	\$2,122,131	3%
Poniente	14	14	0%	1.6	3.1	91%	22.3	42.8	92%	\$2,443,048	\$2,386,108	-2%
Nor Poniente	1	1	0%	2	4.3	117%	2	4.3	117%	\$2,374,200	\$2,374,200	0%
Norte	2	2	0%	5.3	5.3	1%	10.7	10.7	0%	\$3,156,840	\$3,215,714	2%
Nor Oriente	3	4	33%	1	1.9	92%	3	7.7	155%	\$1,471,405	\$1,503,091	2%
Oriente	1	1	0%	3	2.7	-11%	3	2.7	-11%	\$3,538,000	\$3,679,200	4%
Sur	1	1	0%	4	4.3	8%	4	4.3	8%	\$2,389,000	\$2,437,000	2%
Sur Poniente	2	2	0%	2.7	2.8	5%	5.3	5.7	7%	\$2,220,475	\$2,220,209	0%
Total/promedio:	46	46	0%	2.4	3.1	28%	111	141.4	27%	\$2,270,891	\$2,285,566	1%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025.
Nota: Todos los promedios son ponderados. Las ventas mostradas incluyen las ventas de los desarrollos que salen (maduros) en este periodo.

DESARROLLOS DE VIVIENDA HORIZONTAL QUE MÁS VENDIERON EN EL ÚLTIMO MES														
Desarrollo	Desarrollador	Unidad + se vende	Ventas último mes	%p	# meses en venta	Ingreso estimado	% p	Oferta disponible actual	Oferta vendida	Oferta total	% de vendido	Tamaño prom. constr. m²	Precio m² constr.	Zona
Lyrata residencial	Casas Yes	\$3,253,000	9.7	7%	26	\$31,423,980	10%	139	161	300	54%	175.8	\$18,507	Norte
Arras Norte- Cluster 2	Casas Yes	\$2,499,000	9.3	7%	39	\$23,315,670	7%	84	112	200	56%	145.2	\$17,208	Poniente
Bosque San Carlos	Ruba	\$2,260,000	8.7	6%	3	\$19,571,600	6%	161	26	187	14%	116.6	\$19,387	Salida Silao
Cartagena Residencial Etapa 2	Gp Vivienda	\$1,620,000	7.2	5%	5	\$11,664,000	4%	89	36	125	29%	84.0	\$19,286	Poniente
De Alba Residencial	Gp Vivienda	\$2,134,000	5.3	4%	51	\$11,374,220	4%	31	173	204	85%	129.0	\$16,543	Salida Silao
Murano Residencial II	Plasgo Construcciones	\$2,367,000	5.0	4%	26	\$11,835,000	4%	87	104	191	54%	126.0	\$18,792	Salida Silao
Portugal Residencial - Sector Oporto	Gp Vivienda	\$2,077,000	4.7	3%	3	\$9,678,820	3%	61	14	75	19%	118.0	\$17,602	Salida Silao
Puerta Lisboa	Gp Vivienda	\$2,098,000	4.7	3%	11	\$9,776,680	3%	243	50	293	17%	110.0	\$19,073	Salida Silao
Arzua Quinta Residencial	Anta Desarrollos	\$2,230,000	4.3	3%	15	\$9,655,900	3%	160	48	208	23%	100.2	\$22,253	Salida Silao
Benevento Residencial	Ruba	\$2,437,000	4.3	3%	39	\$10,552,210	3%	65	246	311	79%	118.4	\$20,585	Sur
Cataluña Residencial	Gp Vivienda	\$2,374,200	4.3	3%	39	\$10,280,286	3%	63	128	191	67%	124.9	\$19,009	Nor Poniente
<i>Promedios + vendidos:</i>		\$2,319,101	67.5	48%	23	\$156,516,133	48%	1,183	1,098	2,285	48%	121.2	\$19,280	-
<i>Resto de la oferta:</i>		\$2,266,772	73.9	52%	28	\$167,446,470	52%	2,111	2,864	4,975	58%	124.5	\$18,510	-
<i>Promedios/ totales:</i>		\$2,285,566	141.4	100%	27	\$323,962,603	100%	3,294	3,962	7,260	55%	123.3	\$18,786	-

TOP + VENTAS EN VIVIENDA HORIZONTAL													
Desarrollador	# proy	Ventas último mes	Promedio x proyecto	% part ventas	% acum	Ventas mensuales	% \$	Unidades totales	Unidades vendidas	Unidades en venta	Precio	Precio x m²	m²
GP Vivienda <i>Puerta Lisboa/ De Alba Res/ Portugal Res E4, E5 y Oporto/ Cataluña Res/ Airen Res Cartagena Res. y E2 /</i>	9	35.5	3.9	25%	25%	\$70,686,811	21%	1,117	593	524	\$1,991,178	\$18,167	110.0
Ruba <i>Benevento Res./ Interlomas/ Bosques de Breda/ Bosque San Carlos</i>	4	19.7	4.9	14%	39%	\$51,194,145	15%	1,053	459	594	\$2,605,300	\$19,919	129.4
Casas Yes <i>Arras Norte/ Lyrata Res.</i>	2	19.0	9.5	13%	52%	\$54,644,000	16%	200	112	84	\$2,876,000	\$17,858	160.5
Plasgo Constr. <i>Lugano Res. E1 y E2/ Murano Res./ Canah Res.</i>	4	13.3	3.3	9%	62%	\$30,656,500	9%	510	326	184	\$2,305,000	\$17,991	129.2
AIVIA <i>Sacromonte Res. 3 y 4/ Lombardía Res. E2</i>	3	8.3	2.8	6%	68%	\$28,874,283	9%	475	252	223	\$3,470,467	\$19,978	177.7
Total Top+:	22	95.8	4.4	68%	68%	\$236,055,739	71%	3,355	1,742	1,609	\$2,504,999	\$19,029	131.4
Resto de la oferta:	24	45.6	1.9	32%	32%	\$95,137,098	29%	3,605	2,059	1,546	\$2,086,340	\$18,737	115.0
Total vertical:	46	141.4	3.1	100%	100%	\$331,192,837	100%	7,260	3,962	3,294	\$2,400,267	\$18,630	129.9

Ideas
Frescas®



TERRENOS

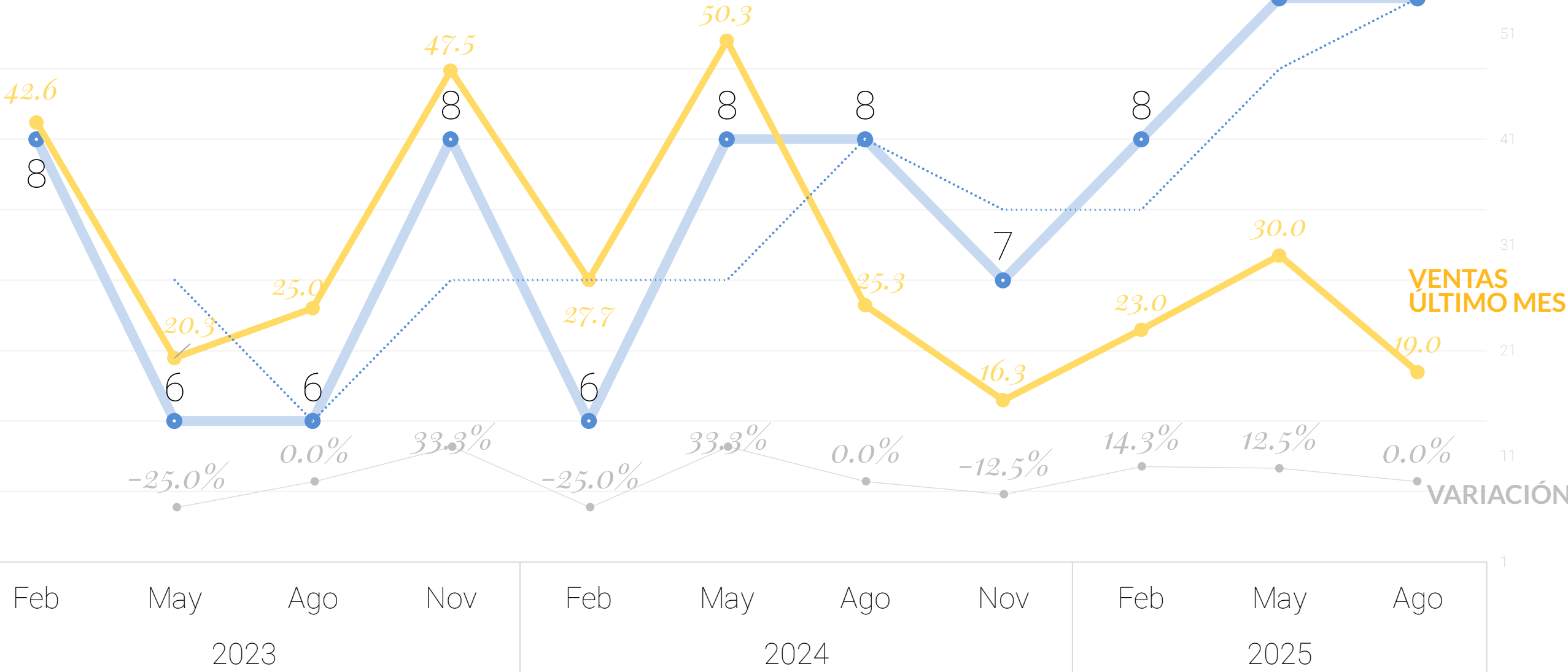
León Guanajuato; Agosto 2025

PROYECTOS

Terrenos

Crecimiento
+13%

Promedio ultimo año
8 (+13%)



Nota: El dato mostrado representa la suma total de proyectos de terrenos.

ESTADO DE TERRENOS				
	Ago '25	May '25	Ago'24	Ago '23
Proyectos:	9	9	8	6
Inventario:	1,074	1,131	883	370
Absorción prom. x proyecto:	2.1	3.3	3.2	4.4
Absorción último mes cat.:	19.0	30.0	25.3	25.0
Precio prom. unidad:	\$1,305,068	\$1,288,372	\$1,297,795	\$1,174,174
Precio x m ² :	\$6,779	\$6,718	\$6,910	\$6,056
Medida promedio:	193.6	193.0	189.4	195.0
Estimación venta (meses):	56.6	37.7	34.9	10.4
% vendido:	51%	48%	56%	68%
Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de Agosto de 2025. Nota: Todos los promedios son ponderados. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000.				

DATOS DE TERRENOS VS AÑO PASADO												
Zona	Proyectos:			Absorción prom. último mes x des.:			Absorción mensual último mes:			Precio unidad + vendida:		
	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %
Salida Silao	2	2	0%	3.3	1.0	-70%	6.7	2.0	-70%	\$1,042,012	\$1,085,984	4%
Poniente	2	3	50%	3.8	1.8	-53%	7.7	5.3	-31%	\$1,200,379	\$1,278,389	6%
Nor Oriente	3	2	-33%	2.4	3.2	32%	7.3	6.3	-13%	\$1,421,626	\$1,484,682	4%
Oriente	1	1	0%	3.7	2.7	-28%	3.7	2.7	-28%	\$1,071,000	\$1,120,000	5%
Sur	-	1	-	-	2.7	-	-	2.7	-	-	\$1,107,698	-
Total/promedio:	8	9	13%	3.2	2.1	-34%	25.3	19.0	-25%	\$1,297,795	\$1,305,068	1%
<i>Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025. Nota: Todos los promedios son ponderados. Las ventas mostradas incluyen las ventas de los desarrollos que salen (maduros) en este periodo.</i>												

DATOS DE TERRENOS VS PERIODO ANTERIOR												
Zona	Proyectos:			Absorción prom. último mes x des.:			Absorción mensual último mes:			Precio unidad + vendida:		
	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %
Salida Silao	2	2	0%	2	1.0	-50%	4	2.0	-50%	\$1,082,110	\$1,085,984	0%
Poniente	3	3	0%	4.4	1.8	-60%	13.3	5.3	-60%	\$1,269,551	\$1,278,389	1%
Nor Oriente	2	2	0%	3.3	3.2	-4%	6.7	6.3	-6%	\$1,453,068	\$1,484,682	2%
Oriente	1	1	0%	2.3	2.7	16%	2.3	2.7	16%	\$1,120,000	\$1,120,000	0%
Sur	1	1	0%	3.7	2.7	-28%	3.7	2.7	-28%	\$1,107,698	\$1,107,698	0%
Total/promedio:	9	9	0%	3.3	2.1	-36%	30	19.0	-37%	\$1,288,372	\$1,305,068	1%
<i>Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de León al mes de agosto de 2025. Nota: Todos los promedios son ponderados. Las ventas mostradas incluyen las ventas de los desarrollos que salen (maduros) en este periodo.</i>												

DESARROLLOS DE TERRENOS QUE MÁS VENDIERON EN EL ÚLTIMO MES														
Desarrollo	Desarrollador	Unidad + se vende	Ventas último mes	%p	# meses en venta	Ingreso estimado	% p	Oferta disponible actual	Oferta vendida	Oferta total	% de vendido	Tamaño prom. terreno m ²	Precio m ² terrno.	Zona
Lomas Punta del Este- Privada Punta FRESNO	Qualen SA de CV	\$1,378,872	3.7	19%	16	\$5,046,672	20%	236	64	300	21%	191.5	\$7,200	Nor Oriente
Aldaba 3 - Etapa 2	Ruiz Arellano	\$1,120,000	2.7	14%	27	\$2,979,200	12%	44	97	141	69%	140.0	\$8,000	Oriente
Canah Residencial- Etapa 3	Plasgo Construcciones	\$986,761	2.7	14%	27	\$2,624,784	11%	26	105	131	80%	142.0	\$6,950	Poniente
Fincas de Andalucia Residencial - Privada Olivo	QDI	\$1,107,698	2.7	14%	9	\$2,946,477	12%	247	33	280	12%	189.4	\$5,850	Sur
Lomas Punta del Este- Privada Punta ENSENADA	Qualen SA de CV	\$1,603,029	2.7	14%	16	\$4,264,057	17%	211	49	260	19%	227.4	\$7,050	Nor Oriente
Lombardia Parque Residencial- Etapa 3	AIVIA	\$1,264,000	2.7	14%	5	\$3,362,240	14%	144	24	168	14%	200.0	\$6,320	Poniente
Mayorca - Palma Navarra	Promo Residenciales	\$1,033,676	2.0	11%	90	\$2,067,352	8%	53	263	316	83%	178.2	\$5,800	Salida Silao
<i>Promedios + vendidos:</i>		\$1,299,678	19.0	100%	27	\$24,641,902	100%	961	635	1,596	40%	195.7	\$6,641	-
<i>Resto de la oferta:</i>		\$1,350,900	0.0	0%	48	\$0	0%	113	482	595	81%	175.6	\$7,952	-
<i>Promedios/ totales:</i>		\$1,305,068	19.0	100%	32	\$24,641,902	100%	1,074	1,117	2,191	51%	193.6	\$6,779	-