

Evolución y Dinamismo del Mercado Inmobiliario en el Sureste de México

Elaborado por Alvaro Quiñones Aguilar . Director de Decide Market Research

Evolución de precios de vivienda nueva/residencial (2020-2024)

Precio promedio de vivienda nueva/residencial por m² (MXN/m²), 2020–2024

Ciudad	2020	2021	2022	2023	2024	Variación (%)
Cancún	23,000	25,000	28,000	31,000	34,000	+47.8%
Solidaridad / Playa del Carmen	20,500	22,000	25,000	28,000	31,000	+51.2%
Mérida	15,500	17,500	19,500	21,000	22,500	+45.2%
Kanasín	9,500	10,500	12,000	13,000	14,000	+47.4%
Campeche (capital)	10,500	11,500	12,500	13,500	15,000	+42.9%
Ciudad del Carmen	11,500	12,500	13,500	15,000	16,500	+43.5%

Notas de interpretación:

- El cálculo de la variación % corresponde al cambio entre 2020 y 2024 respecto al valor de 2020.
- Todas las ciudades presentan incrementos por encima del 40% en el periodo, con Solidaridad (Playa del Carmen) y Cancún como las de mayor variación absoluta y relativa.

Durante los últimos cinco años, el mercado inmobiliario del sureste de México ha experimentado una aceleración notable en los precios de la vivienda nueva y residencial.

- Cancún y Playa del Carmen lideran tanto en precios como en porcentaje de incremento, gracias al auge turístico, el arribo de nómadas digitales y el atractivo internacional del Caribe Mexicano.
- Mérida muestra un alza sólida, impulsada por migración interna y percepción de calidad de vida.
- Kanasín, Campeche y Ciudad del Carmen mantienen precios más accesibles, pero con crecimientos notables que reflejan su potencial como mercados emergentes.

Los principales factores detrás de este fenómeno son la alta demanda nacional e internacional, la migración interna hacia polos seguros y de calidad, nuevos desarrollos y el efecto post-pandemia en las preferencias residenciales.

Indicadores clave del mercado inmobiliario en el Sureste de México (2024)

El siguiente cuadro presenta los indicadores clave del mercado inmobiliario para las principales ciudades del sureste de México en 2024. Los datos ofrecen una visión panorámica sobre precios de venta y renta, rentabilidad estimada, zonas de mayor demanda y el dinamismo observado en los últimos años. Esta comparación es útil para inversionistas, desarrolladores y público interesado en identificar dónde existen mayores oportunidades, qué zonas lideran el crecimiento y cómo se comporta la demanda inmobiliaria en cada ciudad.

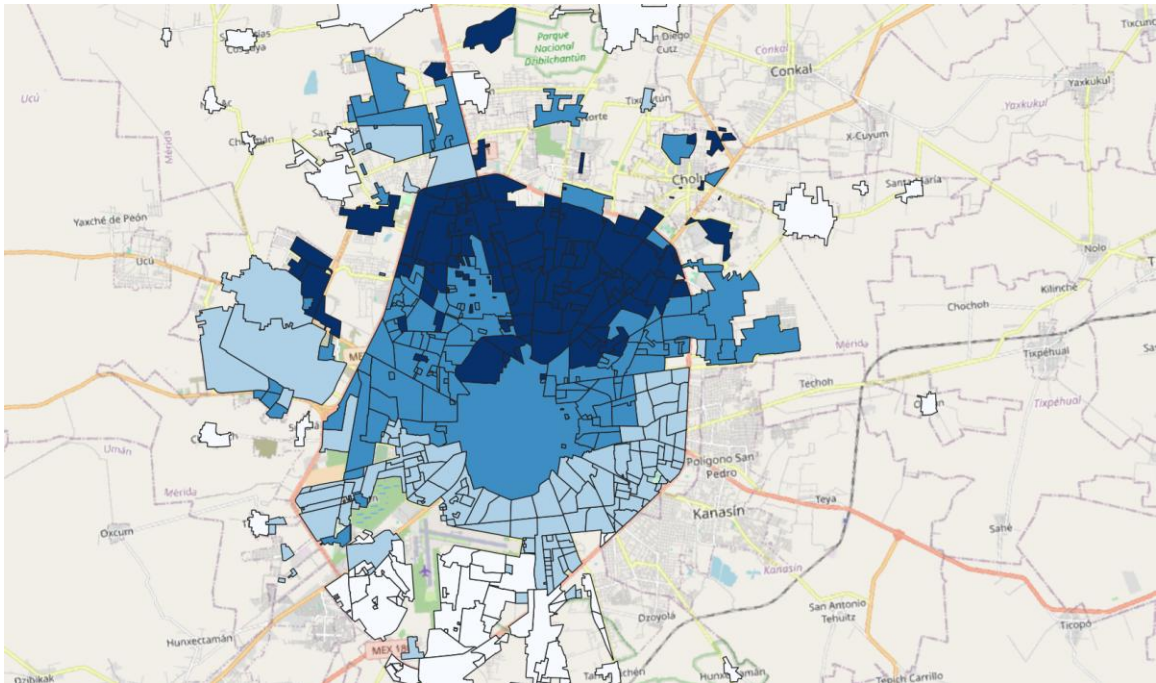
Ciudad	Precio venta (MXN/m ²)	Precio renta (MXN/m ²)	Renta mensual (2 recamas)	Tamaño promedio (m ²)	Colonias líderes	Rentabilidad bruta	Demanda principal	Plusvalía 2020-24 (%)
Cancún	34,000	330	18,000	95-120	Zona Hotelera, SM 15, Puerto Cancún	5.9%	Inversión, renta vacacional, migración	+47.8%
Playa del Carmen	31,000	320	16,000	90-110	Playacar, Centro, Gonzalo Guerrero	6.2%	Inversión, turismo, retiro	+51.2%
Mérida	22,500	210	11,000	85-110	Altabrisa, Montebello, Temozón, Cholul	5.8%	Residencial, migración nacional	+45.2%
Kanasín	14,000	130	7,000	75-90	Gran San Pedro, Villas de Oriente	6.0%	Vivienda social, migración	+47.4%
Campeche (capital)	15,000	150	8,000	80-95	Palmas, Presidentes de México, San Román	6.2%	Local, funcionarios, familias	+42.9%
Ciudad del Carmen	16,500	170	9,000	80-100	Justo Sierra, Residencial Palmira	6.5%	Petroleros, familias	+43.5%

Notas:

- Precios de venta y renta: Estimados con base en Lamudi, Propiedades.com, Inmuebles24 y anuncios de desarrollos.
- Rentabilidad bruta: Calculada como (renta anual típica / precio promedio de compra) × 100%.
- Tamaño promedio: Rango de m² habitables según la oferta de viviendas nuevas de nivel medio y residencial.
- Colonias líderes: Zonas con más dinamismo y mayor volumen de búsqueda/inversión.
- Demanda principal: Perfil predominante según tendencias y reportes de portales inmobiliarios.
- Plusvalía: Basada en evolución de precios entre 2020 y 2024.

Análisis de las tendencias de crecimiento en la zona metropolitana de Mérida (2020-2025)

Las zonas centrales y los corredores urbanos inmediatos a la ciudad muestran el valor unitario de tierra más alto (tonos azul oscuro en el mapa catastral). La periferia (áreas en expansión, donde el crecimiento demográfico es acelerado/explosivo según el primer mapa) suele tener valores catastrales más bajos o intermedios, pero está experimentando el mayor aumento en población.



El mapa muestra **zonas geográficas de Mérida divididas en polígonos**, donde el color indica la magnitud del valor del suelo o predio:

- **Tonos oscuros** = Mayor valor
- **Tonos claros/blancos** = Menor valor

Núcleo urbano y centro tradicional

- El área **más oscura**, que abarca el Centro y los barrios cercanos (Santiago, Santa Ana, Itzimná), concentra **los valores más altos por predio**.
- Aquí están la mayor parte de los servicios históricos, comercios, oficinas, edificios patrimoniales y conectividad urbana.
- Esta zona es muy apreciada para usos mixtos (residencial y comercial), y la revalorización es constante, en parte por el auge de la vivienda patrimonial, Airbnb y oferta turística/cultural.

Zona Norte y Nororiente (Altabrisa, Montebello, Temozón, Montes de Amé, San Ramón)

- Destacan también **zonas de alto valor** en el nororiente y norte de Mérida, en especial los desarrollos recientes y residenciales premium.
- Aquí se ubican los principales fraccionamientos cerrados, plazas comerciales de alto nivel (Altabrisa, City Center), hospitales privados y escuelas privadas.
- El crecimiento de valor es muy notorio en los últimos años por el fenómeno de migración interna y llegada de familias y capitales de otros estados.

Poniente y Noroeste (Francisco de Montejo, Pensiones, Caucel, Chuburná)

- Estas zonas muestran valores **medios a altos**, con predominio de familias locales y clase media establecida.
- La infraestructura es buena y existe una alta demanda de vivienda, aunque los valores no llegan al nivel del norte.

Sur, Oriente y Periferia

- Las **zonas más claras (blancas o azul muy tenue)** corresponden a colonias y fraccionamientos del sur, oriente y algunas partes del poniente lejano.
- Aquí el valor del predio es **notablemente menor**; predominan viviendas de interés social, zonas con menor densidad de servicios privados y mayor antigüedad del parque habitacional.
- Algunas áreas periféricas muestran todavía lotes sin urbanizar o en proceso de consolidación, lo que explica el bajo valor.

Kanasín y fraccionamientos colindantes

- Al oriente y sureste, la zona de Kanasín muestra en general valores bajos, acorde con su perfil como municipio dormitorio y polo de vivienda de expansión reciente.
- Sin embargo, algunos fraccionamientos nuevos en el límite con Mérida comienzan a mostrar incrementos en el valor de suelo, aunque siguen por debajo del promedio de la ciudad.

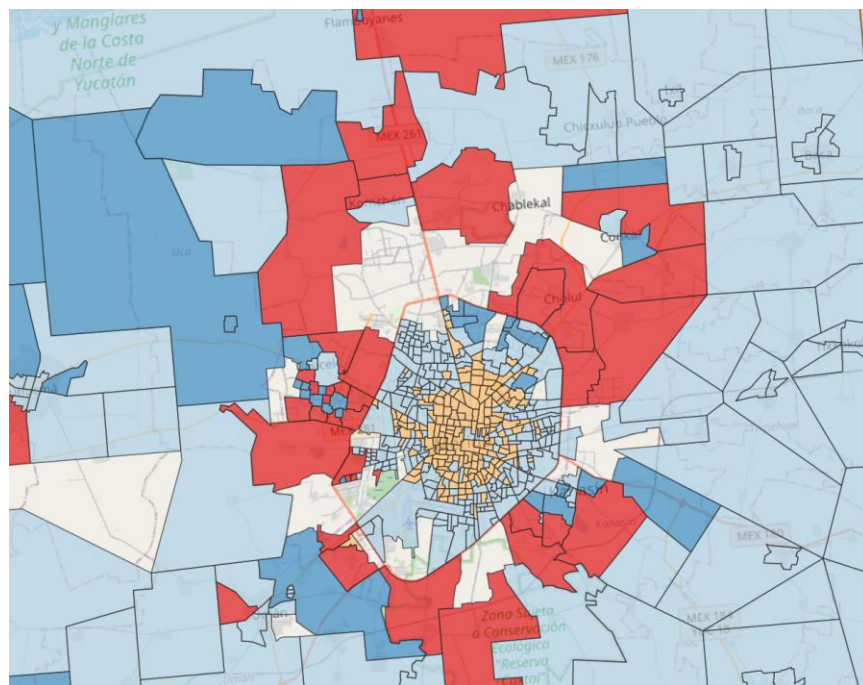
Conclusión y oportunidades

- **La mayor plusvalía y valor por m² se localiza en el Centro histórico y la franja norte-nororiente.**
- **El sur, oriente y periferia** mantienen precios más accesibles, lo que representa oportunidades para desarrolladores y compradores primerizos, aunque con menor potencial de revalorización inmediata.

- **Zonas en transición** (límite sur de Itzimmá, oriente de Altabrisa, poniente medio) son interesantes para anticipar la próxima ola de apreciación de predios.
- La expansión y conectividad con municipios vecinos (Kanasín, Umán) está creando nuevas subzonas con potencial de crecimiento a mediano plazo.

Dinámica expansiva de Mérida

El mapa revela una fuerte **dinámica expansiva** en la periferia de Mérida, donde predominan los colores rojos (acelerado) y blanco (explosivo o sin datos históricos). Estas zonas han experimentado los mayores incrementos porcentuales de población entre 2020 y 2025, al grado de requerir la creación de nuevas secciones electorales (blanco).



Tipologías de zona que se pueden identificar al combinar valor del suelo y crecimiento

Zonas de Alta Plusvalía y Bajo Crecimiento

Ubicación: Centro histórico y colonias tradicionales.

Colonias representativas: Centro (Santa Ana, Santa Lucía, Santiago, San Juan, San Sebastián), Itzimná, García Ginerés, México, Buenavista, Campestre, Alemán, Chuburná de Hidalgo (tradicional), Jesús Carranza, Paseo de Montejo.

Características:

- Valor del suelo: Muy alto (mayores de 1,593 hasta 5,600 según el rango).
- Crecimiento poblacional: Estancado o negativo (disminuye población).

Interpretación: Son zonas consolidadas, maduras, con vocación residencial premium, servicios completos y, cada vez más, uso comercial, turístico y de oficinas.

Oportunidad: Desarrollos verticales, boutique, reconversión de casas a usos mixtos, inversiones de largo plazo centradas en valor del suelo más que en demanda habitacional masiva.

Zonas de Alta Plusvalía y Crecimiento Natural

Ubicación: Anillo de colonias cercanas al centro y clústeres al norte y noreste.

Colonias representativas: Altabrisa, Montes de Amé, Montebello, Temozón Norte, Santa Gertrudis Copó, Los Pinos, San Ramón Norte, Real Montejo (zona residencial premium), Sodzil Norte, San Antonio Cucul, Vista Alegre Norte.

Características:

- Valor del suelo: Alto.
- Crecimiento: Natural, sostenido, pero no explosivo.

Interpretación: Áreas de transición, donde todavía hay llegada de familias jóvenes de alto poder adquisitivo y hay espacio para vivienda nueva de gama media-alta y premium.

Oportunidad: Proyectos residenciales de alta calidad, departamentos, equipamiento premium, servicios especializados.

Zonas de Baja Plusvalía y Crecimiento Explosivo/Acelerado

Ubicación: Franja periférica poniente, sur y nor-oriental.

Colonias representativas: Ciudad Caucel (I y II), Las Américas, Gran Santa Fe, Los Héroes, Cholul (zona nueva), Francisco de Montejo III, Santa Cruz Palomeque, San Pedro Nohpat (zona nueva), Dzityá (fraccionamientos recientes), San José Tzal, Xcumpich (nueva), Tixcacal Opichén.

Características:

- Valor del suelo: Bajo a intermedio (0-895, algunos hasta \$1,593).
- Crecimiento poblacional: Acelerado o explosivo (rojo y blanco en el mapa de crecimiento).

Interpretación: Son el nuevo motor demográfico de Mérida. Aquí se concentran grandes desarrollos de vivienda accesible y de interés social, atrayendo a migrantes urbanos e internos, así como a quienes buscan su primera vivienda.

Oportunidad: Desarrollo inmobiliario masivo, vivienda de interés social y media, retail de

conveniencia, centros de salud y educación básica, parques industriales ligeros.

Alerta: Atención a la planeación urbana para evitar saturación de servicios, falta de equipamiento y fenómenos de marginación futura si no se acompaña de infraestructura.

Zonas de Baja Plusvalía y Bajo Crecimiento

Ubicación: Periferia extrema, pueblos satélites y colonias rurales anexas a Mérida.

Colonias representativas: Komchén, Sierra Papacal, Chablekal, Tixcuytún, Kikteil, Xcanatún (áreas periféricas), Hunucmá (zona pegada a Mérida), Kanasín (periferia rural: Mulchechén, San Antonio Tehuizt), Dzidzilché, Cosgaya.

Características:

- Valor del suelo: Bajo.

- Crecimiento: Estancado o muy bajo.

Interpretación: Zonas de oportunidad futura, actualmente con baja densidad y poca inversión, pero con potencial de desarrollo a mediano plazo conforme la mancha urbana avance.

Oportunidad: Reserva territorial para proyectos a largo plazo, inversión especulativa de tierra, desarrollos sustentables, ecoparques, logística.

Nuevas Zonas Emergentes y Sectores de Oportunidad Costa Yucateca: Progreso, Chicxulub, Telchac y Zonas Emergentes

En los últimos años, la costa norte de Yucatán ha consolidado su posición como uno de los polos inmobiliarios más atractivos y dinámicos del sureste mexicano. Zonas como Progreso, Chicxulub Puerto y Telchac experimentan un fuerte incremento en demanda tanto para vivienda vacacional como para inversiones de renta de corta y mediana estancia. El atractivo de su cercanía a Mérida, la mejora de infraestructura carretera y portuaria, y la percepción de mayor seguridad han sido detonadores clave de su auge.

Progreso

Progreso es el principal puerto y balneario del estado, con un mercado inmobiliario que se ha sofisticado notablemente en la última década. El segmento de vivienda frente al mar ha visto precios de venta que oscilan entre \$30,000 y \$45,000 MXN/m², con un crecimiento anual de más del 10% en los últimos cinco años. La renta vacacional ha consolidado una rentabilidad bruta anual típica del 6–7%, impulsada por la llegada de turistas nacionales e internacionales, así como de residentes temporales (“snowbirds”) provenientes de EE. UU. y Canadá.

La zona del malecón y los nuevos desarrollos de condominios verticales han cambiado el paisaje urbano, mientras que la demanda de lotes para construcción se mantiene alta, especialmente en la zona este hacia Chicxulub. Progreso también se beneficia de infraestructura como el Puerto de Altura, el malecón internacional y la cercanía con Mérida (35 minutos), lo que la hace ideal para segunda vivienda y proyectos de uso mixto.

Chicxulub Puerto

Chicxulub ha pasado de ser un destino tradicional de veraneo a convertirse en un foco de inversión de alta plusvalía. Los precios de venta de vivienda nueva rondan los \$22,000–35,000 MXN/m², mientras que los departamentos con vista al mar alcanzan precios cercanos a los de Progreso. El dinamismo ha motivado el desarrollo de residenciales privados y pequeñas plazas comerciales que buscan capitalizar la llegada de nuevas familias, inversionistas y turistas. El mercado de renta

vacacional es sumamente activo, con alta ocupación en temporadas altas y una rentabilidad promedio de 6–7.5% anual.

Telchac y San Crisanto

Telchac Puerto se destaca como un “nuevo imán” para inversiones de mediano y largo plazo. El precio promedio de vivienda y departamentos frente al mar se sitúa en \$15,000–30,000 MXN/m². En los últimos años, ha habido un auge de proyectos de condominios, residenciales cerrados y hoteles boutique, con un enfoque en compradores nacionales de alto poder adquisitivo y extranjeros que buscan tranquilidad y un entorno natural privilegiado. La plusvalía se ha incrementado considerablemente desde la pandemia, duplicando el valor de algunos lotes en menos de 5 años. San Crisanto, Chuburná, Chelem y Sisal también viven procesos similares, aunque con menor densidad y mayor potencial especulativo.

Oportunidades y Retos

El boom inmobiliario en la costa yucateca presenta oportunidades relevantes en:

- Proyectos de vivienda vacacional y uso mixto (comercio + vivienda).
- Inversión en lotes con potencial de desarrollo turístico o residencial.
- Diversificación hacia el turismo alternativo y de naturaleza.

Sin embargo, existen retos como la presión sobre los servicios públicos, limitaciones en la infraestructura, riesgos ambientales y cambios normativos en el alquiler de corta estancia. La demanda es cíclica y puede fluctuar con la estacionalidad y factores externos.

Umán como Polo Industrial y Logístico de Yucatán

El municipio de Umán y su zona de influencia se ha consolidado como el principal nodo industrial y logístico del estado de Yucatán. Su posición estratégica al sur de Mérida y la conexión directa con los corredores carreteros y ferroviarios (incluyendo el Tren Maya) han impulsado la llegada de inversiones nacionales e internacionales en los últimos cinco años.

Parques Industriales y Logística

La zona de Umán alberga parques industriales clave como el Parque Industrial Umán, el Parque Industrial Hunucmá y nuevos desarrollos logísticos de empresas líderes. Entre 2019 y 2024, el precio del suelo industrial ha pasado de \$450–600/m² a \$900–1,500/m² en ubicaciones con acceso directo a vías principales y servicios.

Empresas de sectores como logística, agroindustria, automotriz y manufactura ligera han establecido centros de distribución y plantas productivas, aprovechando la cercanía a Mérida y la infraestructura vial moderna. Destacan inversiones recientes como la planta de distribución de Bimbo, centros logísticos de FEMSA y la expansión de Prologis, así como desarrollos de naves para pymes orientadas a proveeduría de cadenas nacionales.

Potencial de Plusvalía y Oportunidad

El potencial de plusvalía y retorno para desarrolladores e inversionistas industriales en la zona Umán es alto, especialmente ante la saturación y encarecimiento del suelo en Mérida. La demanda de bodegas, parques logísticos y naves industriales para e-commerce y exportación sigue creciendo, con tasas de ocupación superiores al 90% en los mejores corredores.

Retos

Los retos incluyen la provisión de servicios públicos, la mejora en transporte para empleados y la planeación urbana para evitar congestionamiento y desorden en la expansión industrial.

Corredor Médico del Norte de Mérida

El corredor médico del norte de Mérida es hoy una de las zonas de mayor plusvalía y especialización en servicios de salud del sureste. Ubicado en las áreas de Altabrisa, Montebello, Temozón Norte y Santa Gertrudis Copó, concentra hospitales de prestigio, clínicas de especialidad, laboratorios y desarrollos de consultorios boutique.

Infraestructura y Dinamismo

En este corredor se encuentran hospitales como Star Médica, Clínica Mérida Norte, Hospital El Faro, así como desarrollos verticales de consultorios (Torre Cenit, Torre Onix, Med City) con ocupaciones superiores al 90%. El precio de venta por m² en consultorios médicos de nueva generación oscila entre \$35,000 y \$45,000 MXN/m², mientras que la renta varía de \$400 a \$600 MXN/m², dependiendo del equipamiento y la ubicación.

Perfil y Oportunidad

La llegada de médicos de todo el sureste, la consolidación de Mérida como destino de turismo médico y la demanda de servicios complementarios (farmacias, laboratorios, cafés, hospedaje) han detonado un auge de desarrollos de usos mixtos, donde oficinas, comercios y servicios conviven en torres de alta gama. La plusvalía anual en la zona supera el 10% y la ocupación se mantiene estable incluso en tiempos de incertidumbre económica.

Casos Concretos de Desarrollos de Uso Mixto en Mérida

Torre Zaguán

Ubicada en el norte de Mérida, Torre Zaguán es un desarrollo de uso mixto que combina departamentos residenciales, oficinas y locales comerciales en un solo edificio. Los precios de venta en departamentos y oficinas se ubican entre \$38,000 y \$45,000 MXN/m², mientras que las rentas de oficinas y locales oscilan entre \$350 y \$450 MXN/m². La absorción ha sido rápida tras su lanzamiento, con alta demanda de profesionales, empresas creativas y firmas de servicios legales.

Vía Montejo

Uno de los complejos de usos mixtos más grandes del sureste, Vía Montejo integra torres residenciales, oficinas y espacios comerciales. Los departamentos se venden entre \$34,000 y \$40,000 MXN/m², oficinas entre \$32,000 y \$37,000 MXN/m², y las rentas de oficinas llegan a \$420 MXN/m² en espacios premium. La demanda proviene de ejecutivos, empresas nacionales y extranjeros que buscan espacios integrados con alta conectividad y servicios de primer nivel.

The Harbor & Cabo Norte

Ambos desarrollos destacan por su modelo de integración entre centros comerciales, oficinas y vivienda premium. En The Harbor, los departamentos de lujo superan los \$40,000 MXN/m², mientras que locales comerciales premium pueden rentarse hasta en \$650 MXN/m². Cabo Norte es igualmente reconocido por su enfoque en lifestyle y comunidades integradas, con una ocupación residencial y comercial alta.

Tabla Comparativa de Rentabilidad (2024): Residencial, Comercial, Mixto e Industrial

Tipo de Desarrollo	Precio Venta (MXN/m ²)	Renta Mensual (MXN/m ²)	Rentabilidad Bruta (%)	Demanda Actual	Zonas Clave
Residencial Premium	\$34,000–48,000	\$180–250	5.0–5.5	Alta	Altabrisa, Montebello, Temozón
Comercial (Locales)	\$45,000–65,000	\$350–650	7.0–10.0	Media-Alta	City Center, The Harbor
Oficinas Premium	\$32,000–45,000	\$350–450	5.0–6.5	Alta	Vía Montejo, Torre Cenit
Mixto (Deptos + Oficinas)	\$38,000–45,000	\$200–450	5.5–7.5	Alta	Vía Montejo, Torre Zaguán
Industrial/Bodegas	\$8,000–16,000	\$60–120	8.0–12.0	Muy Alta	Umán, Hunucmá

Notas:

- Rentabilidad bruta = $[(\text{Renta mensual} \times 12) / \text{Precio de venta}] \times 100$
- Cifras estimadas a partir de portales inmobiliarios, brokers y entrevistas de mercado.
- Las zonas clave destacan por su dinámica, infraestructura y plusvalía.

Análisis Estratégico y Tendencias

El crecimiento demográfico está presionando la frontera urbana hacia zonas donde el valor del suelo todavía es accesible. Los grandes desarrolladores compran tierra barata en periferia, construyen fraccionamientos y, conforme llegan habitantes, se detona la plusvalía.

El centro y los barrios premium incrementan su valor por reconversión de usos, no por llegada masiva de población. Tienden a convertirse en zonas comerciales, turísticas y de alta densidad de servicios.

El riesgo principal: La brecha entre valor catastral y demanda real. Si no hay equipamiento suficiente en las zonas de crecimiento explosivo, podría haber depreciación futura.

Oportunidad para el inversionista: Anticipar el crecimiento. Adquirir tierra y desarrollar proyectos en zonas de frontera urbana donde la población está llegando (poniente, norponiente, sur) pero antes de que la plusvalía se dispare.

Mérida es una ciudad de contrastes: El suelo más caro no necesariamente coincide con el mayor crecimiento poblacional. La plusvalía histórica está en el centro y el norte, pero el crecimiento real está en los nuevos barrios periféricos.

La mejor estrategia de inversión depende del perfil del inversionista: Corto plazo (desarrollo masivo en periferia), largo plazo (reserva y reconversión en centro), o proyectos de nicho (servicios, equipamiento, desarrollos verticales).

Monitorear ambos mapas en conjunto es clave para la toma de decisiones inteligentes en real estate, infraestructura y planeación urbana.

•	Valor del suelo	Crecimiento demográfico	Ejemplos de colonias/zonas	Oportunidad de inversión
Premium consolidado	Muy alto (1,593–5,600)	Bajo o negativo	Centro, Itzimná, García Ginerés, México, Santa Ana, Paseo Montejo, Santa Lucía	Reconversión a usos comerciales/turísticos; hoteles boutique, oficinas, departamentos premium; compra a largo plazo para preservación de valor.
Premium en transición	Alto (895–1,593)	Crecimiento natural (positivo)	Altabrisa, Montes de Amé, Temozón, Montebello, Santa Gertrudis Copó, Los Pinos	Desarrollos residenciales verticales, vivienda premium, servicios médicos/educativos, plazas de servicios.
Periferia dinámica	Bajo-medio (525–1,593)	Acelerado/explosivo (rojo/blanco)	Ciudad Caucel, Cholul, Las Américas, Gran Santa Fe, Fracc. Los Héroes, San Pedro Nohpat, Santa María Chuburná	Desarrollos de vivienda de interés social/media; centros comerciales de conveniencia; escuelas y clínicas; adquisición de tierra antes del alza de plusvalía.
Periferia latente	Bajo (0–525)	Bajo o incipiente	Komchén, Sierra Papacal, Chablekal (áreas rurales próximas), Tixcuytún, Kanasín periferia rural	Reserva territorial, inversión especulativa en tierra, proyectos ecológicos y sustentables, parques logísticos.

- Las colonias listadas son representativas de cada tipología pero pueden ampliarse según nuevos desarrollos o tendencias.
- El valor catastral es una referencia; el valor de mercado suele ser mayor, especialmente en zonas premium o de alta demanda.
- La oportunidad varía según perfil del inversor: desarrollo inmediato (zonas dinámicas), plusvalía a largo plazo (premium/latente), o reconversión (centro histórico).
- Zonas de crecimiento acelerado/explosivo son ideales para nuevos desarrollos inmobiliarios antes de que el suelo suba de precio.
- El centro y colonias premium pueden tener menor crecimiento poblacional, pero el valor inmobiliario es más resiliente y con potencial de reconversión a otros usos.

Perfil del comprador y dinámica de absorción/vacancia (2024)

La siguiente tabla presenta un resumen del perfil del comprador predominante, los motivos principales de compra, y la dinámica estimada de absorción (velocidad de venta) y vacancia en renta para las principales ciudades del sureste de México. Esta información es clave para comprender las tendencias del mercado, orientar productos inmobiliarios y tomar mejores decisiones de inversión y desarrollo.

Ciudad / Zona	Perfil del comprador predominante	Motivo principal de compra	Absorción/Velocidad de venta	Vacancia en renta (estimada)
Cancún	Inversionistas nacionales y extranjeros (35-55 años), NSE alto	Inversión, renta vacacional, segunda vivienda	Alta (3-7 unidades/mes en desarrollos premium)	Baja en zonas turísticas, moderada en periferia
Playa del Carmen	Inversionistas extranjeros, retirados, jóvenes profesionales	Inversión, renta vacacional, retiro	Alta (3-6 unidades/mes en proyectos nuevos)	Baja a media (según temporada y ubicación)
Mérida	Familias jóvenes/profesionales (30-45 años), migrantes nacionales	Residencia permanente, seguridad	Alta (6-12 meses para vender proyectos completos)	Baja en norte, media en periferia
Kanasín	Familias locales, trabajadores, migrantes recientes, compradores primerizos	Vivienda económica, acceso a créditos	Moderada (depende de infraestructura)	Media a alta en etapas iniciales de fraccionamientos
Campeche	Familias locales, funcionarios, empleados de servicios	Residencia permanente, empleo local	Moderada a lenta (venta de departamentos pequeños)	Media en general
Ciudad del Carmen	Petroleros, familias, empleados de sector industrial	Trabajo temporal, renta ejecutiva	Moderada (proyectos industriales y residenciales)	Media, fluctuante según ciclo petrolero
Notas: - Absorción/Velocidad de venta: Estimada según reportes sectoriales, entrevistas a brokers y observación en portales; varía por segmento y ubicación. - Vacancia: Aproximada; más baja en zonas premium/turísticas y más alta en periferia o vivienda económica nueva. - Motivo de compra: Incluye tanto residencia permanente como inversión y renta vacacional, según la ciudad.				

Evolución del mercado inmobiliario en 20 años (2005-2025)

El Índice SHF de Precios de la Vivienda muestra que todas las ciudades analizadas presentan una tendencia creciente y constante en el precio de la vivienda, con un ritmo especialmente acelerado a partir de 2016. Cancún y Solidaridad lideran la región en incremento de precios, pero Mérida y Kanasín también destacan por un 'boom' inmobiliario. Campeche capital y Carmen igualmente muestran un aumento considerable. En resumen, los precios de la vivienda en el sureste se han multiplicado hasta 4 veces en dos décadas, consolidando la región como una de las más dinámicas del país.

Ciudad	Índice 2005	Índice 2025
Cancún	48.89	234.25
Solidaridad	49.51	227.75
Kanasín	50.55	188.26
Mérida	44.34	194.44
Campeche	49.07	200.83
Carmen	48.3	208.32

La plusvalía ha sido garantizada en todo el sureste, con Cancún, Playa del Carmen y Mérida

como epicentro. Kanasín ofrece alta apreciación relativa; Campeche y Carmen, potencial de mercado emergente.

Análisis 2020-2025: Dinamismo inmobiliario en el Sureste

El contexto post-pandemia, la migración interna, el auge del teletrabajo y la percepción de seguridad han sido motores clave.

Crecimiento por ciudad (2020-2025):

Ciudad	Índice 2020	Índice 2025	Incremento Absoluto	% Crecimiento
Cancún	125.72	234.25	108.53	86.3%
Solidaridad	124.97	227.75	102.78	82.2%
Kanasín	120.11	188.26	68.15	56.8%
Mérida	123.97	194.44	70.47	56.9%
Campeche	122.15	200.83	78.68	64.4%
Carmen	126.37	208.32	81.95	64.8%

Cancún y Solidaridad son las más dinámicas (más del 80% de crecimiento en 5 años). Mérida y Kanasín también sobresalen, mientras que Campeche y Carmen aceleran su recuperación.

- Cancún y Solidaridad: mayores oportunidades para plusvalía acelerada.
- Mérida y Kanasín: mercados sólidos y seguros para inversión estable.
- Campeche y Carmen: mercados emergentes con potencial de crecimiento futuro.

El periodo 2020-2024 destaca por un ciclo de fuerte expansión, con variaciones de 40% a 51% en los precios de vivienda nueva. El sureste se consolida como uno de los mercados más dinámicos y atractivos de México, tanto para inversionistas como para familias en búsqueda de nuevas oportunidades residenciales.

Proyección de precios a 2026 (MXN/m²)

La siguiente tabla muestra la proyección del precio promedio por m² para vivienda nueva y residencial en 2026, basada en el crecimiento anual compuesto (TCAM) de 2020-2024. El escenario asume un mercado con condiciones similares a las recientes:

Ciudad	Precio 2024 (MXN/m ²)	TCMA (%)	Proyección 2026 (MXN/m ²)
Cancún	\$34,000	10.3%	\$41,400
Playa del Carmen	\$31,000	10.5%	\$37,950
Mérida	\$22,500	9.8%	\$27,170

Si el mercado mantiene su dinamismo reciente, Cancún superará los \$41,000 MXN/m² en 2026, Playa del Carmen rondará \$38,000 y Mérida superará los \$27,000. Esta proyección es útil para inversionistas que deseen anticipar retornos y evaluar oportunidades de entrada temprana.

Zonas estrella 2025–2026: Principales focos de oportunidad inmobiliaria

Las siguientes zonas concentran la mayor demanda, plusvalía y rentabilidad para proyectos residenciales y de inversión en el sureste:

CANCÚN: Zona Hotelera, Puerto Cancún, SM 15 y 16, Región Av. Huayacán

PLAYA DEL CARMEN: Playacar, Centro/Gonzalo Guerrero, Colonia Zazil-Ha y Coco Beach

MÉRIDA: Altabrisa, Montebello, Temozón Norte, Cholul y Santa Gertrudis Copó

Estas zonas son polos de inversión y migración, con el mejor equilibrio entre precio, demanda, rentabilidad y proyección de plusvalía. Cuentan con infraestructura moderna, cercanía a servicios y ambiente seguro.

Análisis de riesgos inmobiliarios por ciudad

La siguiente tabla resume los principales riesgos a considerar en cada ciudad, para invertir de manera informada y con estrategias de mitigación adecuadas.

Ciudad	Principales riesgos actuales	Observaciones clave
Cancún	Sobreoferta en departamentos turísticos; alta dependencia del turismo internacional; riesgo de huracanes; inseguridad en periferia; regulaciones para renta vacacional.	Diversificar portafolio, preferir ubicaciones premium, evaluar riesgos ambientales.
Playa del Carmen	Saturación en zonas centrales; riesgo de caída temporal en demanda internacional; huracanes y erosión costera; gentrificación y problemas de uso de suelo; seguridad en colonias periféricas.	Verificar permisos y uso de suelo, considerar zonas emergentes.
Mérida	Sobreoferta incipiente en vivienda media/residencial; infraestructura periférica incompleta; desaceleración de demanda posible; riesgo de inundaciones en zonas bajas.	Priorizar zonas consolidadas, analizar demanda real antes de invertir en macrodesarrollos.
Kanasín	Lentitud en consolidación urbana; infraestructura deficiente en fraccionamientos nuevos; mercado sensible a crisis económica; vacancia alta en proyectos recientes.	Ideal para proyectos escalonados y vivienda accesible, estudiar conectividad y servicios.
Campeche	Demanda interna limitada; lentitud en venta de vivienda nueva; dependencia de empleo público; riesgo de inundación; baja rotación del mercado.	Invertir en zonas con acceso a empleo formal y servicios, evaluar plusvalía histórica.
Ciudad del Carmen	Alta volatilidad ligada al sector petrolero; fluctuación en demanda y precios; vacancia significativa en periodos de crisis; riesgos ambientales.	Estrategia de inversión debe ser de mediano plazo, buscar nichos ejecutivos, diversificar.

Decide Market Research

Consultoría en inteligencia de mercados

www.decidemr.mx

alvaroqaguilar@hotmail.com

WhatsApp: +52 999 129 7759

Mérida, Yucatán, México

© 2024 Decide Market Research. Prohibida la reproducción total o parcial de este informe sin autorización expresa. Para informes personalizados o estudios de factibilidad, contáctanos.