



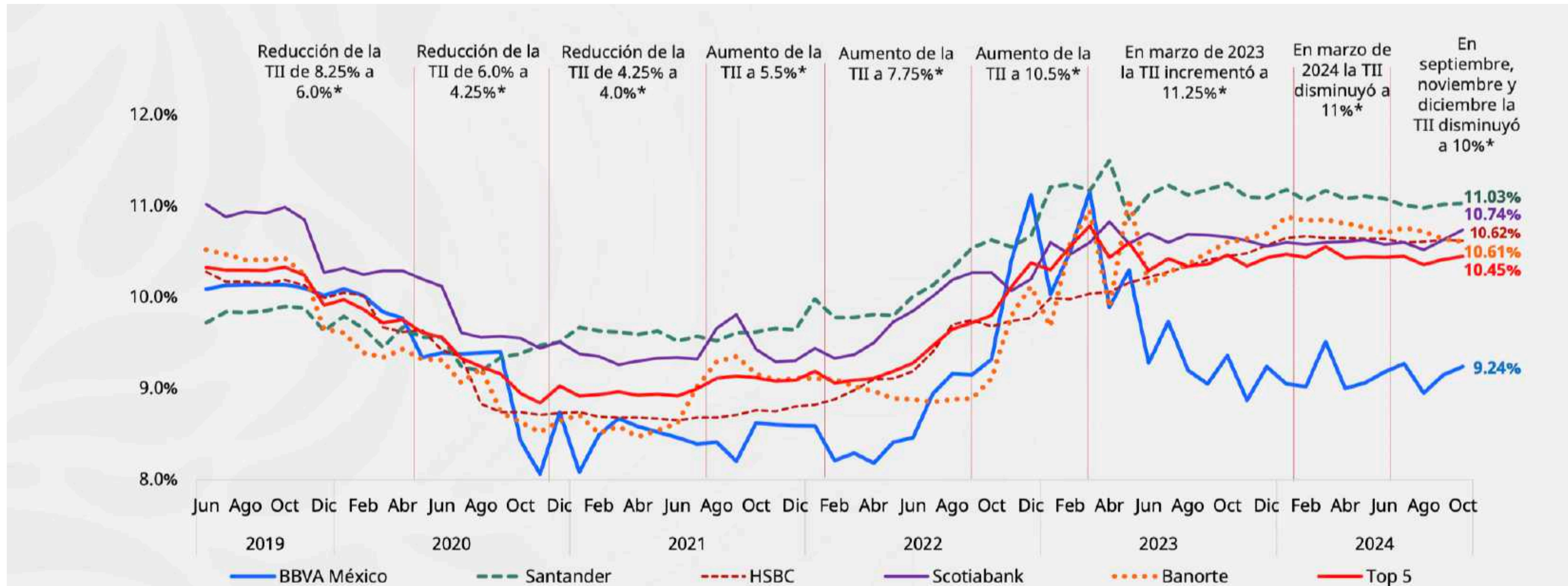
AMPI

**Perspectivas del
mercado de
vivienda en
México 2025**

ENTORNO DE LA VIVIENDA

EVOLUCIÓN DE TASAS HIPOTECARIAS BANCARIAS

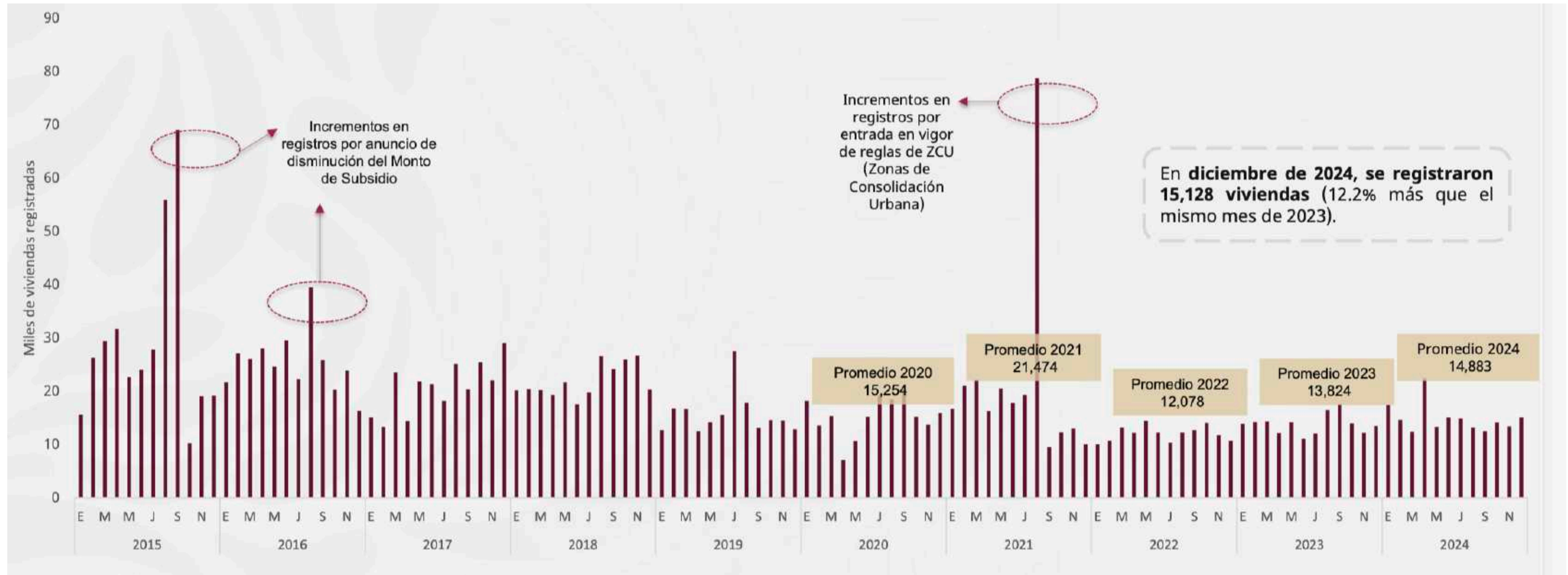
AUNQUE LAS TASAS HIPOTECARIAS EXPERIMENTARON INCREMENTOS SIGNIFICATIVOS, LA RECIENTE ESTABILIZACIÓN Y AJUSTES A LA BAJA PUEDEN INDICAR UN PANORAMA MÁS FAVORABLE PARA LOS CONSUMIDORES EN 2025



ENTORNO DE LA VIVIENDA

REGISTRO DE VIVIENDA NUEVA

EN DICIEMBRE DE 2024 SE REGISTRARON 15,128 VIVIENDAS, UN +12.2% VS. 2023, LOS PICOS EN 2015 Y 2021 EVIDENCIAN EL IMPACTO DE POLÍTICAS COMO LOS SUBSIDIOS Y LAS ZONAS DE CONSOLIDACIÓN URBANA, MIENTRAS QUE EL PROMEDIO DE 2024 (14,883) REFLEJA ESTABILIDAD CON SEÑALES POSITIVAS



PANORAMA INMOBILIARIO

VENTAS VIVIENDA 2023 VS 2024 (ACUM ENE-NOV)

Estado	Viviendas nuevas			Viviendas existentes			TOTAL 2024
	2023	2024	% Var.	2023	2024	% Var.	
Nuevo León	30934	29636	-4%	14,182	17,373	23%	47,009
Jalisco	21,888	21,167	-3%	14,912	17,850	20%	39,017
Edo. Méx	16,054	15,649	-3%	15,492	18,494	19%	34,143
Chihuahua	8,421	8,966	6%	12,409	14,800	19%	23,766
Guanajuato	11,409	11,934	5%	8,967	11,282	26%	23,216
CDMX	12,480	10,781	-14%	14,713	11,860	-19%	22,641
Coahuila	9,266	10,457	13%	8,573	11,012	28%	21,469
Baja California	9,087	11,262	24%	7,344	8,924	22%	20,186
Quintana Roo	12,162	13,985	15%	3,497	4,623	32%	18,608
Querétaro	10,544	10,858	3%	4,856	6,316	30%	17,174
Tamaulipas	7725	7400	-4%	8486	9628	13%	17,028
Veracruz	6,205	5,557	-10%	9,409	11,014	17%	16,571
Sonora	8,187	7,796	-5%	5,848	7,217	23%	15,013
Sinaloa	6,875	6,177	-10%	5,311	6,298	19%	12,475
Hidalgo	7,444	8,078	9%	3,432	4,001	17%	12,079
Puebla	6,809	6,941	2%	4,520	4,983	10%	11,924
San Luis Potosí	5,579	5,613	1%	4,719	5,700	21%	11,313
Yucatán	7,542	7,046	-7%	2622	2,813	7%	9,859
Aguascalientes	6,116	5,517	-10%	2,950	3,381	15%	8,898
Michoacán	3,432	3,683	7%	3,628	4,436	22%	8,119
Durango	2,227	1,943	-13%	3,295	4,139	26%	6,082
Morelos	2,599	2,534	-3%	2,367	2,924	24%	5,458
Chiapas	2,127	2,152	1%	2,720	3,005	10%	5,157
Tabasco	2,113	1,519	-28%	2,706	3,027	12%	4,546
Colima	2,035	2,314	14%	1,753	2,120	21%	4,434
Nayarit	2,152	2,076	-4%	1,514	1,625	7%	3,701
Baja California Sur	1,497	1,361	-9%	1,604	1,907	19%	3,268
Guerrero	1,420	1,074	-24%	1,787	1,852	4%	2,926
Zacatecas	1613	1426	-12%	1,087	1,292	19%	2,718
Oaxaca	904	799	-12%	1,133	1,124	-1%	1,923
Tlaxcala	778	616	-21%	1,066	1,067	0%	1,683
Campeche	193	205	6%	1,507	1,442	-4%	1,647
Total	229,840	228,546	-1%	180,432	209,553	16%	438,099

EL MERCADO A NIVEL NACIONAL CRECIÓ 7%
EN 2024

LA VIVIENDA NUEVA SE CONTRAJÓ 1%,
MIENTRAS QUE LA USADA SIGUE
GANANDO PARTICIPACIÓN CON UN
CRECIMIENTO DEL 16%, CON
CRECIMIENTOS DE MÁS DEL 30% EN
QUERÉTARO Y QUINTANA ROO

PANORAMA INMOBILIARIO

VENTAS POR SEGMENTO

Estado	Interés social	Media	Residencial	Residencial plus
Nuevo León	62%	17%	15%	6%
Jalisco	54%	26%	15%	5%
Edo. Méx	58%	23%	14%	5%
Chihuahua	62%	25%	10%	2%
Guanajuato	61%	28%	9%	2%
CDMX	6%	34%	38%	22%
Coahuila	63%	27%	8%	2%
Baja California	56%	27%	12%	5%
Quintana Roo	61%	24%	13%	3%
Querétaro	33%	40%	24%	4%
Tamaulipas	81%	15%	3%	1%
Veracruz	70%	23%	6%	1%
Sonora	61%	25%	10%	3%
Sinaloa	49%	32%	16%	4%
Hidalgo	62%	34%	4%	0%
Puebla	52%	33%	13%	3%
SLP	55%	33%	9%	2%
Yucatán	50%	31%	14%	4%
Aguascalientes	58%	30%	10%	2%
Michoacán	62%	26%	10%	2%
Durango	75%	20%	4%	1%
Morelos	32%	48%	14%	5%
Chiapas	67%	27%	4%	1%
Tabasco	68%	23%	8%	2%
Colima	68%	24%	7%	2%
Nayarit	55%	36%	8%	2%
Baja California Sur	39%	37%	18%	6%
Guerrero	57%	34%	6%	3%
Zacatecas	69%	26%	4%	1%
Oaxaca	60%	32%	6%	2%
Tlaxcala	61%	36%	3%	0%
Campeche	58%	33%	7%	1%
Total	56%	27%	13%	4%

EN MÉXICO HA CRECIDO LA PARTICIPACIÓN DE **VIVIENDA MEDIA**, SIENDO DE CASI UNA TERCERA PARTE DE LAS TRANSACCIONES TOTALES.

APRECIACIÓN DE LA VIVIENDA 3T2023-3T2024

Tabla 2. Índice SHF estatal, 2024.9M
[Variación Porcentual]

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Baja California Sur	13.9%	Yucatán	9.8%
Quintana Roo	12.5%	Querétaro	9.6%
Baja California	12.4%	Nacional	9.4%
Puebla	11.8%	Jalisco	9.3%
Oaxaca	11.7%	Tamaulipas	9.2%
Sonora	11.4%	Aguascalientes	9.1%
Nayarit	11.4%	Tlaxcala	8.9%
Nuevo León	11.3%	Hidalgo	8.6%
Chiapas	11.2%	Veracruz	8.4%
Guanajuato	10.8%	Sinaloa	8.2%
Campeche	10.7%	Coahuila	8.0%
Colima	10.7%	México	8.0%
San Luis Potosí	10.5%	Zacatecas	7.8%
Tabasco	10.3%	Michoacán	6.9%
Morelos	10.1%	Guerrero	6.8%
Chihuahua	10.0%	Ciudad de México	5.8%
Durango	10.0%		

Elaborada por SHF con información del Índice SHF de Precios de la Vivienda.

LAS CIUDADES TURÍSTICAS SON LAS QUE MÁS SE HAN APRECIADO.

- EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS A TRAVÉS DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO CRECIÓ 9.2% EN EL TERCER TRIMESTRE DEL AÑO.
- EN EL PERIODO ENERO – SEPTIEMBRE DE 2024, A NIVEL NACIONAL, EL PRECIO PROMEDIO DE UNA VIVIENDA FUE DE \$1,734,535 PESOS

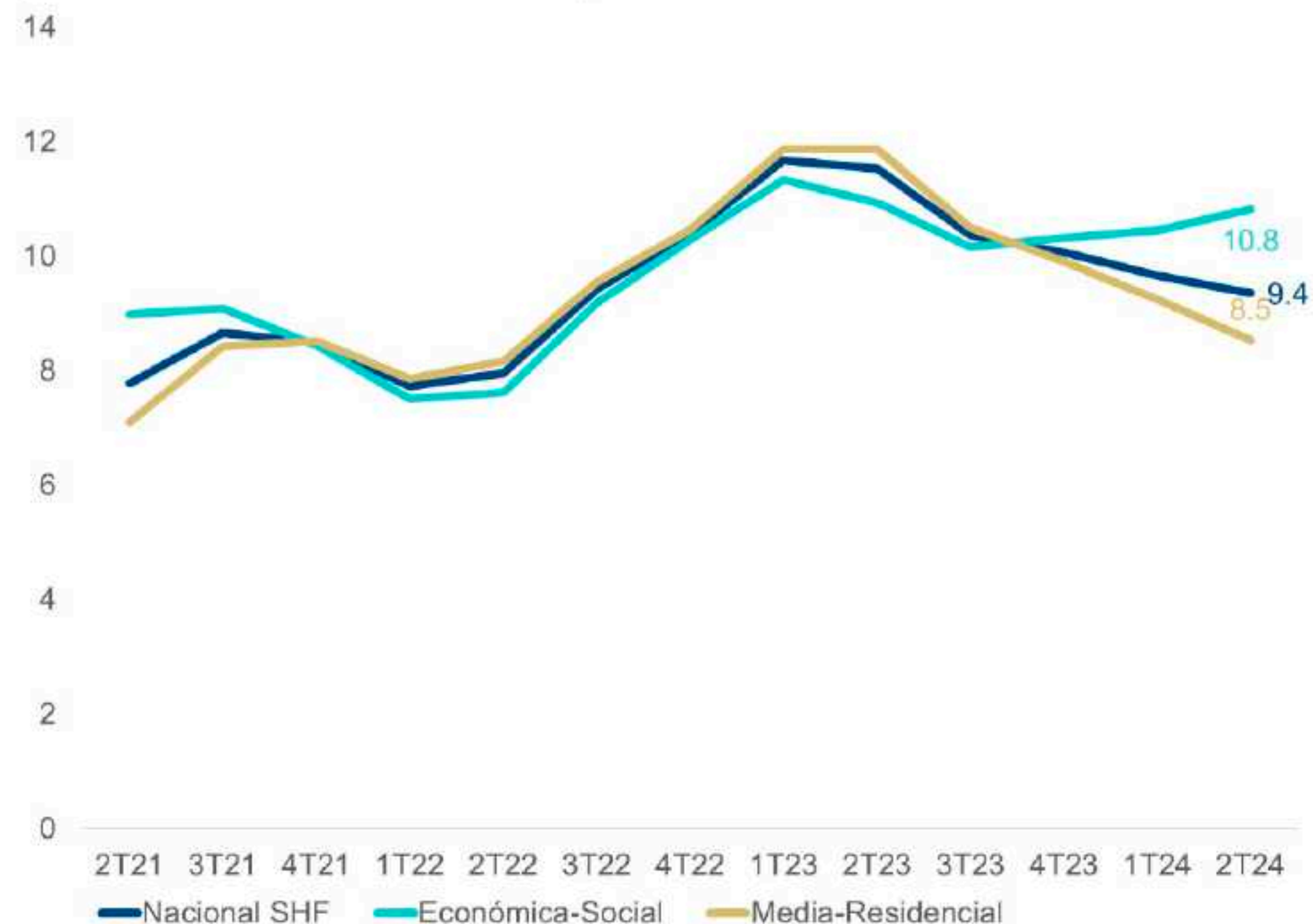
PANORAMA INMOBILIARIO

ÍNDICE DE PRECIOS

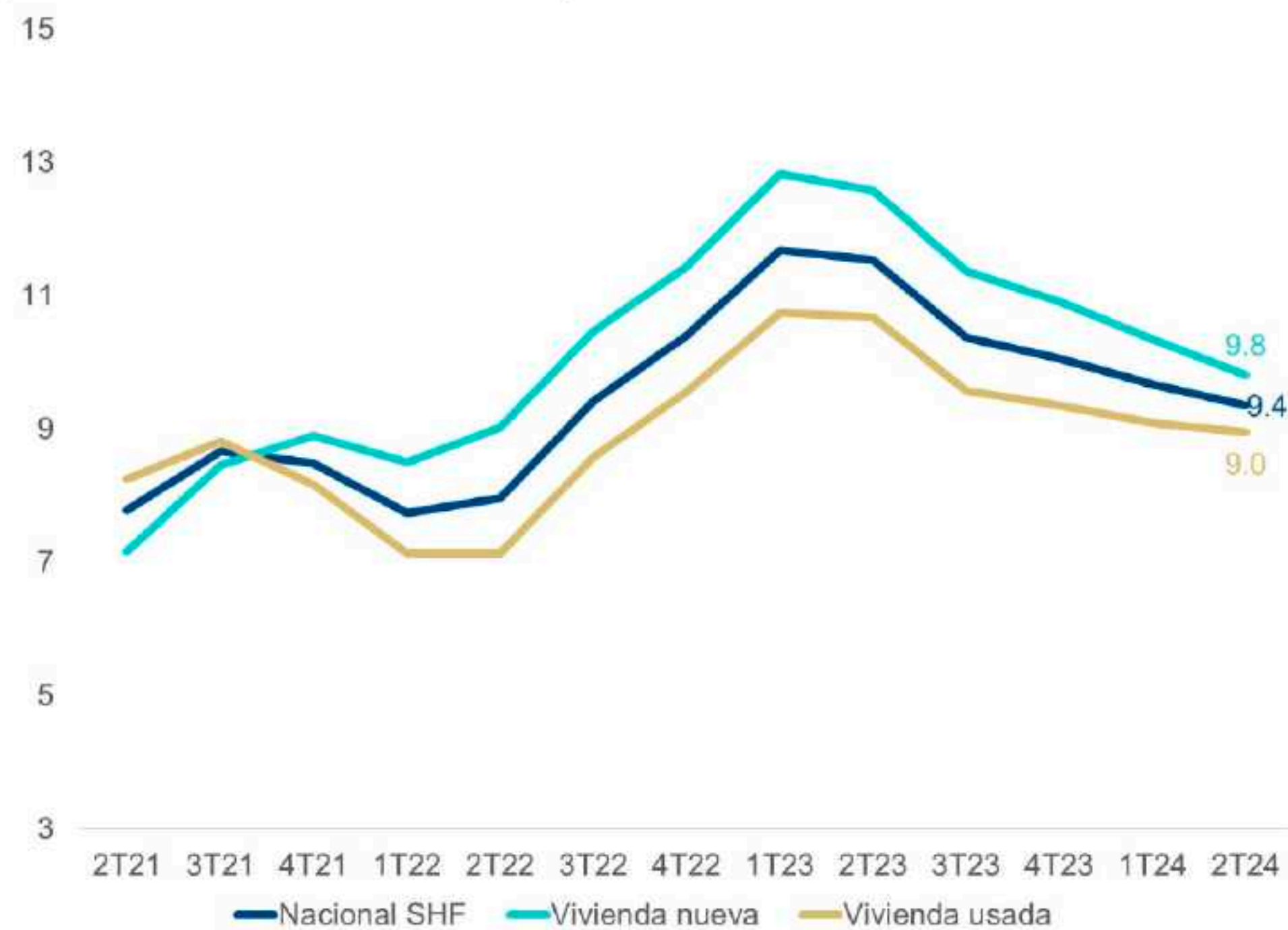
EL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA MUESTRA UNA MODERACIÓN EN LA VARIACIÓN ANUAL PARA EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2024.

LA VIVIENDA ECONÓMICA-SOCIAL ALCANZÓ UN CRECIMIENTO DEL 10.8%, SUPERIOR A LA MEDIA-RESIDENCIAL CON 8.5%

ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA - SEGMENTO (VARIACIÓN % ANUAL)



ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA - USO (VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

PANORAMA INMOBILIARIO

VARIACIONES EN VALORES NACIONALES PESOS CORRIENTES

Variación General \$M2 SV y VALOR CONCLUIDO - Pesos Corrientes - Vienda: Todo - Entidad: Todo - Municipio: Todo



Elaborado por METRIC ANALYSIS SYSTEM en base a datos de SHF

EL VALOR PROMEDIO DEL METRO CUADRADO (\$M2) CRECIÓ UN 67% DESDE 2019, ALCANZANDO \$19,000 EN 2025, CON UN INCREMENTO PROMEDIO ANUAL DEL 11%.

EL VALOR CONCLUIDO TAMBIÉN MOSTRÓ UN CRECIMIENTO ACUMULADO DEL 54%, DESTACANDO LA SOLIDEZ DEL MERCADO.

PANORAMA INMOBILIARIO

VARIACIONES EN VALORES NACIONALES PESOS CONSTANTES



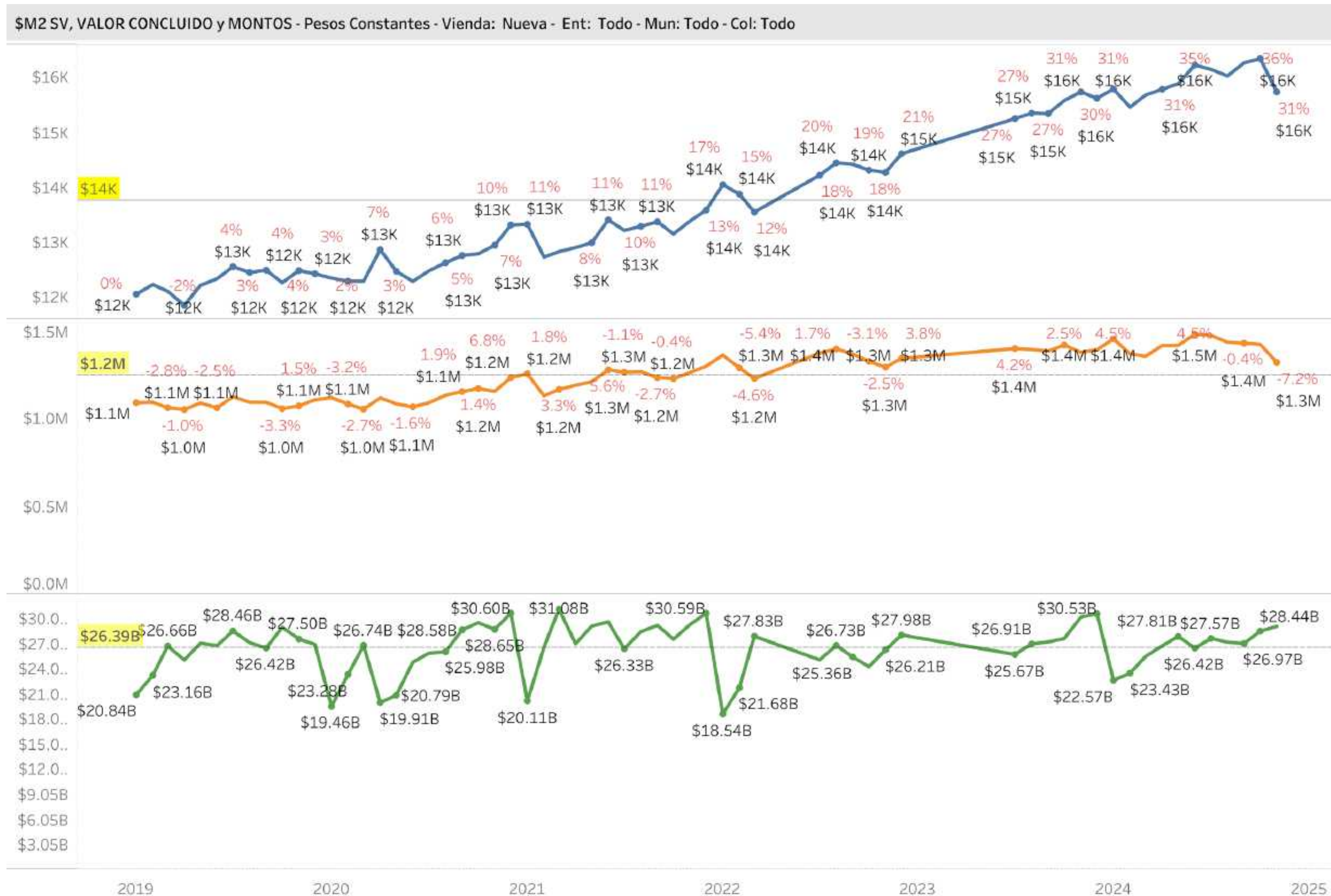
Elaborado por METRIC ANALYSIS SYSTEM en base a datos de SHF

CONSIDERANDO PRECIOS CONSTANTES, ES DECIR, DESCONTANDO EL EFECTO DE LA INFLACIÓN, EL VALOR PROMEDIO DEL METRO CUADRADO (\$M2) CRECIÓ UN 26% ENTRE 2019 Y 2025, ALCANZANDO \$15,000.

EL VALOR CONCLUIDO SE ESTABILIZÓ EN \$1.4 MILLONES, LO QUE REFLEJA UN MERCADO QUE HA MANTENIDO SU VALOR ADQUISITIVO REAL.

PANORAMA INMOBILIARIO

VARIACIONES EN VALORES NACIONALES PESOS CONSTANTES: VIVIENDA NUEVA



DESCONTANDO LA INFLACIÓN, EL VALOR PROMEDIO DEL METRO CUADRADO (\$M2) PARA VIVIENDA NUEVA MOSTRÓ UN CRECIMIENTO ACUMULADO DEL 36% DESDE 2019, ALCANZANDO \$16,000 EN 2024.

EL VALOR CONCLUIDO SE ESTABILIZÓ EN \$1.4 MILLONES, MIENTRAS QUE LOS MONTOS TOTALES DEL MERCADO REGISTRARON \$28.44 MIL MILLONES EN 2025

PANORAMA INMOBILIARIO

VARIACIONES EN VALORES NACIONALES PESOS CONSTANTES: VIVIENDA USADA

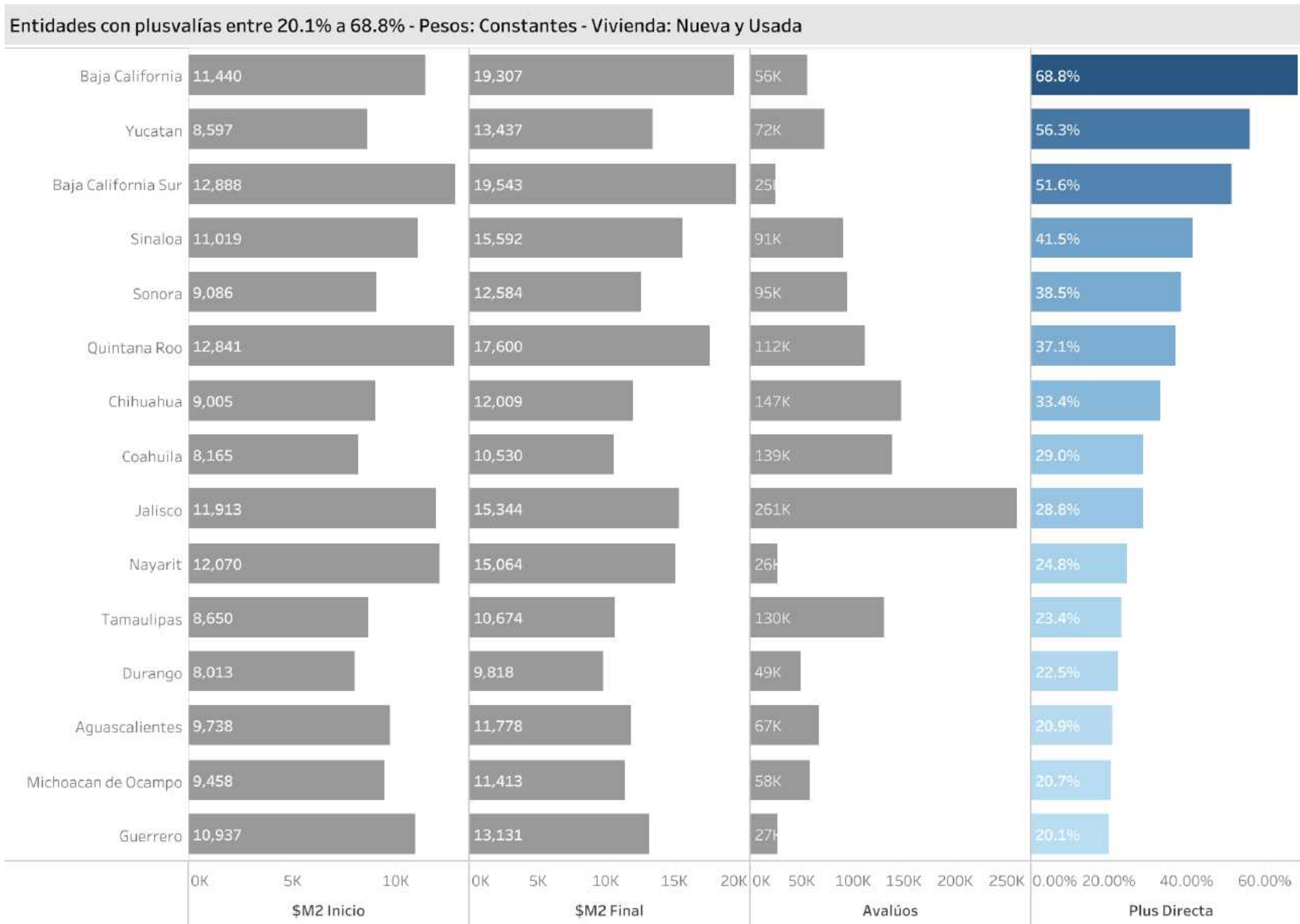


Elaborado por METRIC ANALYSIS SYSTEM en base a datos de SHF

EN VIVIENDA USADA, EL VALOR PROMEDIO DEL METRO CUADRADO (\$M2) CRECIÓ UN 17% DESDE 2019, ALCANZANDO \$17,000 EN 2025, LO QUE REFLEJA UN INCREMENTO SOSTENIDO EN TÉRMINOS REALES.

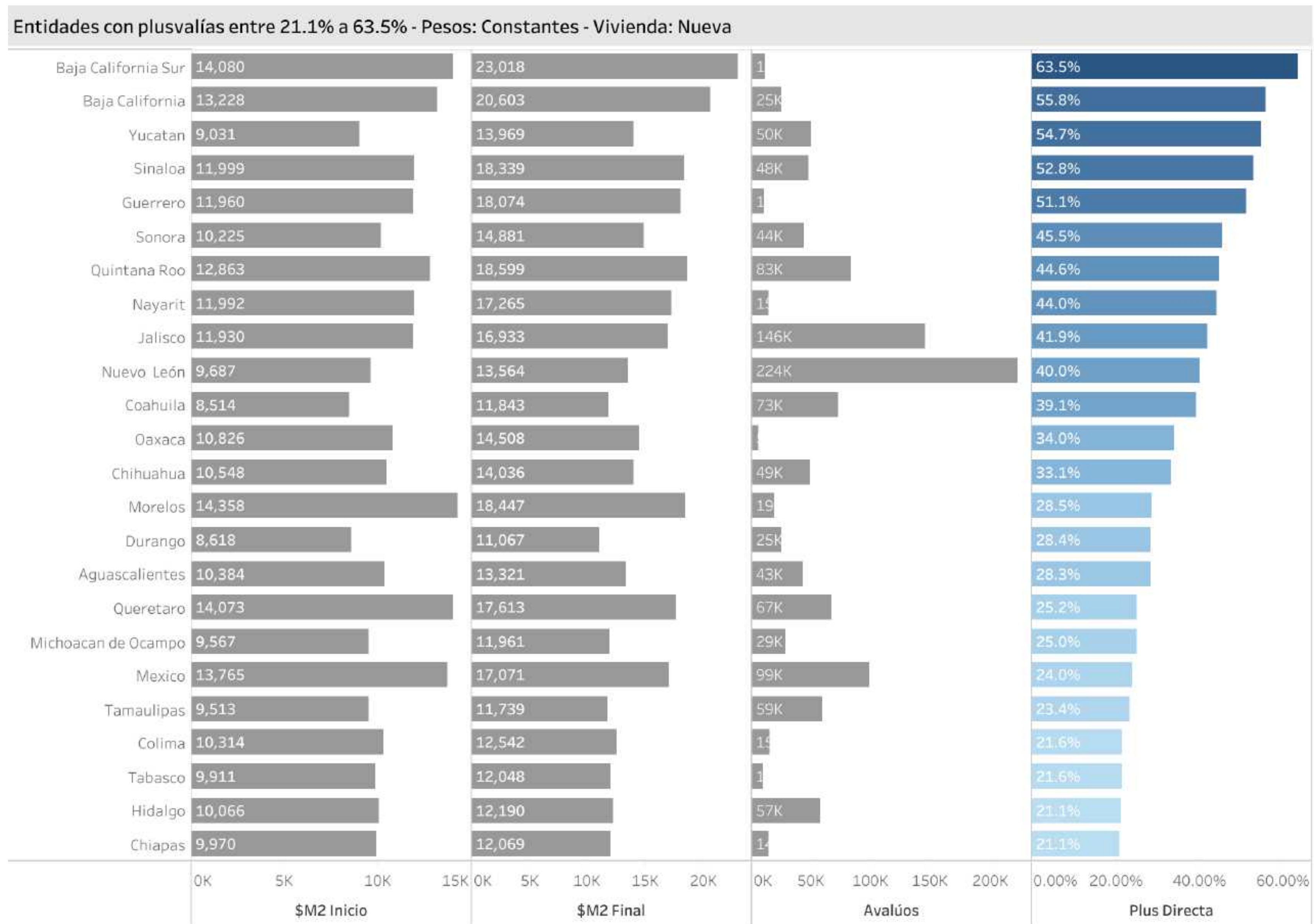
EL VALOR CONCLUIDO PROMEDIO SE MANTUVO ESTABLE EN \$2.1 MILLONES, MIENTRAS QUE LOS MONTOS TOTALES DEL MERCADO LLEGARON A \$64.84 MIL MILLONES, DESTACANDO LA RESILIENCIA DEL MERCADO A PESAR DE LAS PRESIONES INFLACIONARIAS.

ENTIDADES CON MAYOR PLUSVALÍA (A PESOS CONSTANTES)



**BAJA CALIFORNIA Y YUCATÁN,
DESTACAN POR COMBINAR
INCREMENTOS SIGNIFICATIVOS EN
EL PRECIO POR METRO CUADRADO
CON UN VOLUMEN RELEVANTE DE
TRANSACCIONES, LO QUE REFLEJA
MERCADOS DINÁMICOS Y
ATRACTIVOS: ALTA DEMANDA
SOSTENIDA, IMPULSADA POR
FACTORES COMO INVERSIÓN EN
INFRAESTRUCTURA Y MIGRACIÓN**

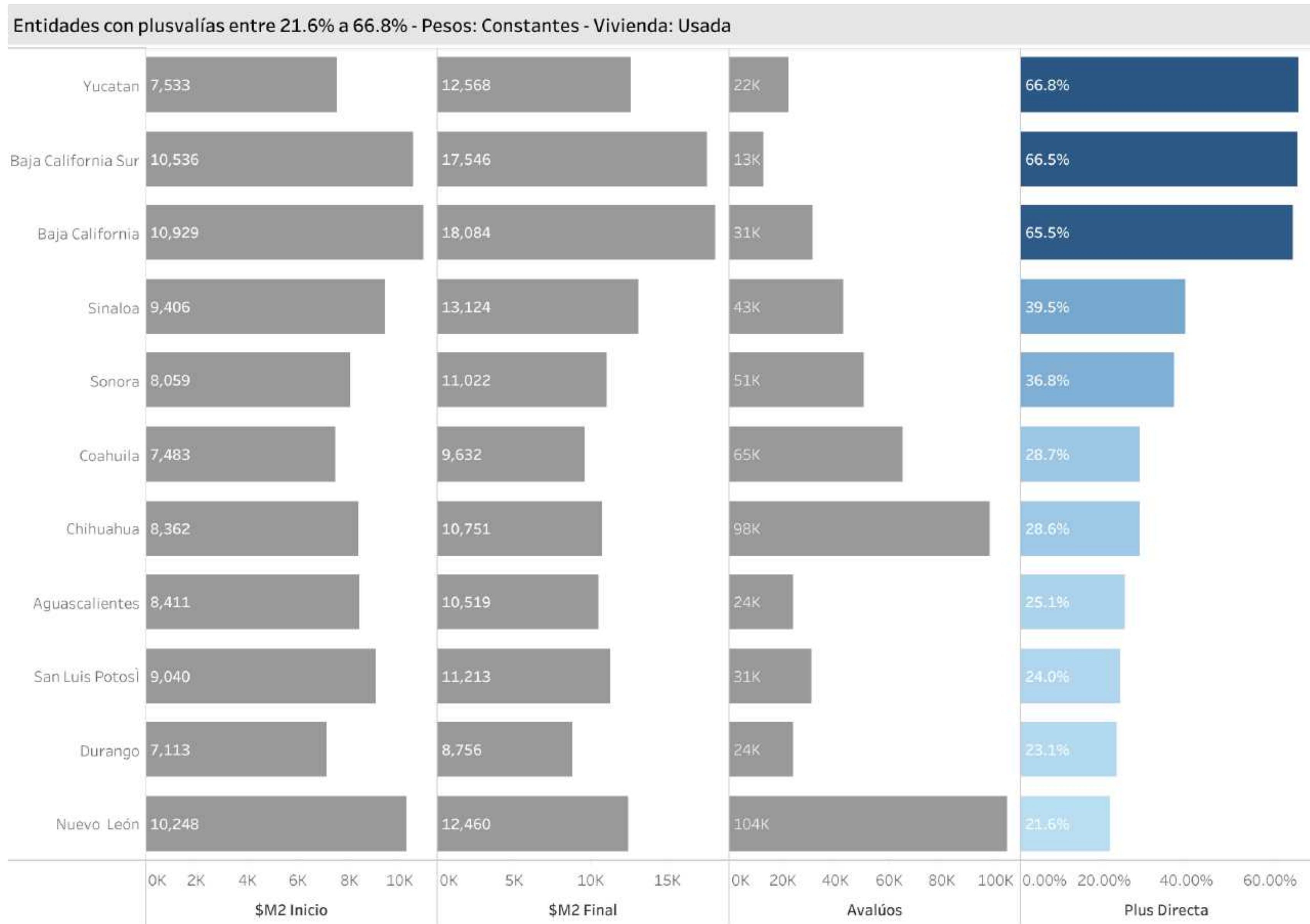
ENTIDADES CON MAYOR PLUSVALÍA VIVIENDA NUEVA (A PESOS CONSTANTES)



LAS PLUSVALÍAS EN VIVIENDA NUEVA, DESCONTANDO LA INFLACIÓN, ALCANZARON HASTA UN 63.5% EN BAJA CALIFORNIA SUR, SEGUIDA DE BAJA CALIFORNIA Y YUCATÁN (2019-2014).

NUEVO LEÓN Y JALISCO COMBINAN CRECIMIENTO SOSTENIDO CON ALTA ACTIVIDAD, INDICANDO MERCADOS CONSOLIDADOS.

ENTIDADES CON MAYOR PLUSVALÍA VIVIENDA USADA (A PESOS CONSTANTES)



EN VIVIENDA USADA, LOS MAYORES CRECIMIENTOS EN PLUSVALÍAS SE CONCENTRAN EN YUCATÁN, SINALOA Y SONORA, REFLEJANDO UNA COMBINACIÓN DE REVALORIZACIÓN SOSTENIDA Y ACTIVIDAD MODERADA EN TRANSACCIONES.

COAHUILA Y DURANGO MUESTRAN INCREMENTOS MÁS ESTABLES, LO QUE SUGIERE MERCADOS MENOS DINÁMICOS PERO CON POTENCIAL PARA INVERSIÓN A LARGO PLAZO.

¿QUÉ SIGUE?

DESAFÍOS Y OPORTUNIDADES

Mercado Inmobiliario Residencial

- **Crecimiento Nacional:**

- El mercado inmobiliario creció un **7% en 2024**.
- La vivienda nueva disminuyó un **1%**, mientras que la vivienda usada creció un **16%**, con aumentos del **30%** en Querétaro y Quintana Roo.

- **Segmentos de Vivienda:**

- La vivienda media representa casi una **tercera parte de las transacciones**.
- El precio promedio nacional de una vivienda en 2024 fue de **\$1,734,535 pesos**.

- **Variaciones por Metro Cuadrado:**

- Ajustando por inflación, el precio por metro cuadrado aumentó un **24%** de 2019 a 2024, con un crecimiento real del **9%** entre 2022 y 2024.

- **Plusvalías Regionales:**

- Los estados turísticos y fronterizos (Baja California, Quintana Roo, Yucatán) lideraron en plusvalía, con incrementos de hasta **68.8%**.

VISIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO:

- **Impulso al nearshoring:** La creciente relocalización de empresas genera una mayor demanda residencial e industrial, particularmente en el norte y el Bajío.
- **Sostenibilidad y tecnología:** El desarrollo de espacios sostenibles y adaptados a las necesidades tecnológicas será clave para la competitividad del sector.
- **Mercados turísticos y fronterizos:** El interés de inversionistas extranjeros en destinos turísticos y zonas fronterizas seguirá en aumento, consolidando a México como un polo de inversión estratégica.
- **Profesionalización del sector:** El futuro del mercado exige estándares más altos de calidad, ética y formación, con AMPI liderando como el eje central de la profesionalización en el país.
- **Integración y pertenencia:** Ser parte de AMPI no solo significa acceso a oportunidades, sino formar parte de una red que transforma el mercado inmobiliario con visión, innovación y compromiso.



Lic. Karim Antonio Oviedo Ramirez

Presidente Nacional Electo 2025
y del Consejo Nacional de Directores