

An aerial photograph of Mexico City, showing a mix of modern skyscrapers and historical landmarks. The Independence Monument is prominent in the foreground, surrounded by a large circular plaza. In the background, several high-rise buildings are visible, including one with a 'BBVA' logo. The image is overlaid with a semi-transparent purple filter.

**BOLETÍN
INMOBILIARIO:**

MÉXICO 2025 Y PERSPECTIVAS 2026

AI
DatAlpine

TESEO
Data Lab

Enero 2026

1. Un Mercado en Transición

El mercado inmobiliario mexicano cerró 2025 mostrando una gran capacidad de adaptación frente a los retos económicos. La vivienda siguió ganando valor y, aunque el crédito hipotecario se contrajo, el sector dio pasos hacia una etapa más madura y profesional.

Para 2026, se espera que esta tendencia continúe: un crecimiento estable en el valor de los inmuebles pero acompañado de un ritmo más moderado en las transacciones. En otras palabras, menos euforia, pero más solidez.

2. Coyuntura y Demanda Estructural: Análisis 2025

El año 2025 estuvo marcado por una dicotomía entre la **edificación privada** y la **obra pública**. Mientras que el PIB de la construcción se contrajo un **1.1%** en el primer semestre debido a una caída

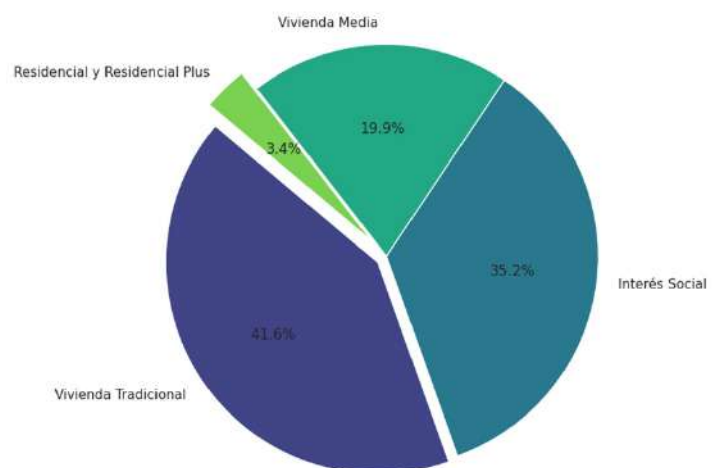
drástica del **24.6%** en obra civil, la edificación privada mantuvo un dinamismo sólido con un crecimiento del **4.9%**, acumulando once trimestres consecutivos al alza.

2.1 Déficit de Vivienda y Demanda Potencial

La magnitud de la demanda potencial asciende a **7.5 millones** de viviendas a nivel nacional. Esta necesidad se concentra principalmente en dos segmentos críticos:

- **Segmento Tradicional:** Representa el 41.6% de la demanda total.
- **Interés Social:** Constituye el 35.2% de la demanda.

Este panorama subraya que la mayor necesidad habitacional proviene de hogares de ingresos **bajos y medios**, un sector que ha enfrentado dificultades debido a que la apreciación de la vivienda (superior al 8% anual) ha superado el crecimiento de los salarios reales, limitando el acceso al crédito.



2.2 El Mercado Hipotecario bajo Presión

El mercado hipotecario experimentó una contracción del **9%** en el número de créditos y del 4.5% en el monto total colocado durante 2025. Esta desaceleración es el resultado directo de la debilidad en el mercado laboral y el encarecimiento constante de los inmuebles. Un dato relevante es la alta concentración geográfica: las **zonas metropolitanas** del país agrupan el **52%** de los nuevos créditos hipotecarios, lo que refleja una centralización de la inversión y el desarrollo en polos urbanos específicos.

Indicador Clave	
Apreciación Anual de Vivienda	Superior al 8%
Valor Promedio de Vivienda (1S)	\$1,862,524 MXN
Demanda Potencial Total	7.5 millones de viviendas
Crecimiento Edificación Privada	+4.9%
Concentración de Créditos (ZMs)	52% del total nacional



3. Consolidación y Factores de Impulso: Escenario 2026

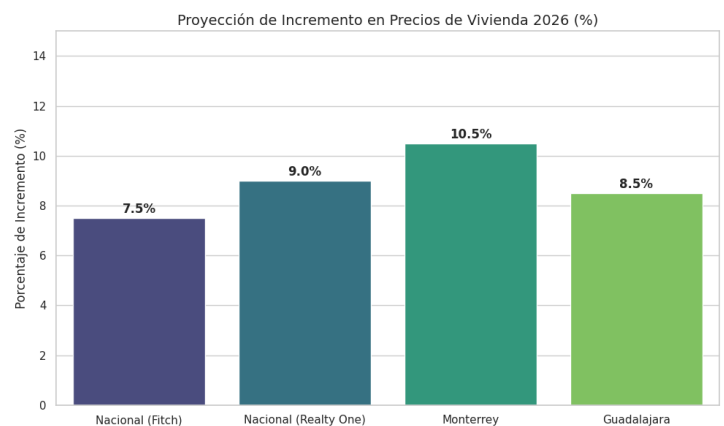
El año 2026 se perfila como un periodo de consolidación para el sector. Se estima que el valor total de las ventas de bienes raíces podría alcanzar los **30,000 millones de dólares**, con un crecimiento anual proyectado de entre

4% y 6%. Este crecimiento estará impulsado principalmente por el aumento de precios, ya que el volumen de transacciones solo avanzaría marginalmente.

3.1 Proyecciones de Precios y Tasas de Interés

Las proyecciones de precios para 2026 se mantienen al alza, aunque con una posible moderación en el ritmo. Mientras que algunas estimaciones prevén un crecimiento de precios de alrededor del **9%** a nivel nacional, la calificadora Fitch proyecta un encarecimiento más cauto, de entre **7% y 8%**, después de años con incrementos superiores al **10%**.

Un factor clave para la reactivación del mercado hipotecario será la esperada estabilización y baja paulatina de las tasas de interés. Los bancos mexicanos anticipan hipotecas más accesibles, lo que podría inyectar liquidez y confianza, especialmente en los segmentos de vivienda media y media-alta.



3.2 El Impacto del Nearshoring y el Mundial 2026

Dos fenómenos estructurales y coyunturales definirán la demanda en 2026:

1. Nearshoring:

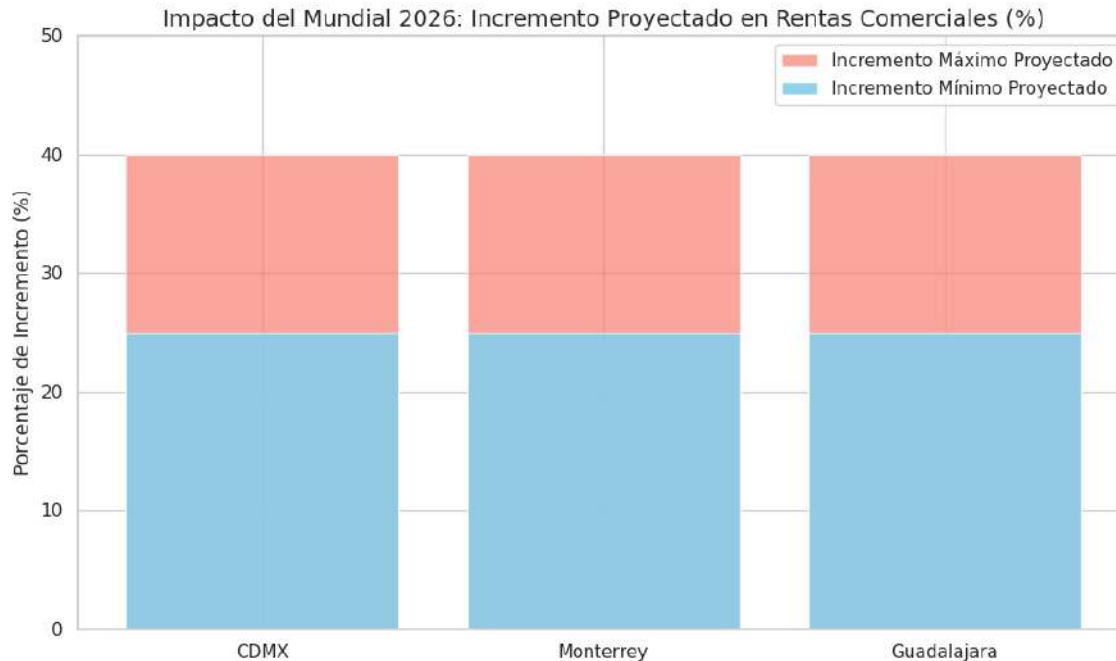
La relocalización de cadenas de suministro continúa siendo un motor estructural,

impulsando la demanda de vivienda para trabajadores y ejecutivos en **hubs** industriales y ciudades fronterizas. Esto se traduce en un auge de los polos industriales y una presión al alza en los precios de la vivienda vinculada a este sector.

2. Mundial de Fútbol 2026:

El evento deportivo inyectará liquidez en el mercado de rentas de corto plazo (Airbnb), especialmente en las ciudades sede como **Monterrey y Guadalajara**. Además, la inversión en infraestructura asociada al Mundial, como la expansión del Metro en Monterrey y las líneas del Tren Ligero en Guadalajara, amplía el potencial de desarrollo habitacional en zonas aledañas.

El impacto no se limita al sector residencial. En el mercado comercial, se proyectan incrementos en las rentas de locales de entre un **25%** y un **40%** en zonas cercanas a los estadios en Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Este fenómeno es impulsado por la alta demanda de marcas que buscan visibilidad, la firma de contratos temporales para la temporada del evento y las remodelaciones estratégicas de los propietarios para atraer a estos inquilinos.



3.3 Foco Regional: Monterrey y Guadalajara

Estas dos ciudades se consolidan como líderes en el sector, impulsadas por la sinergia entre el nearshoring y la infraestructura del Mundial:

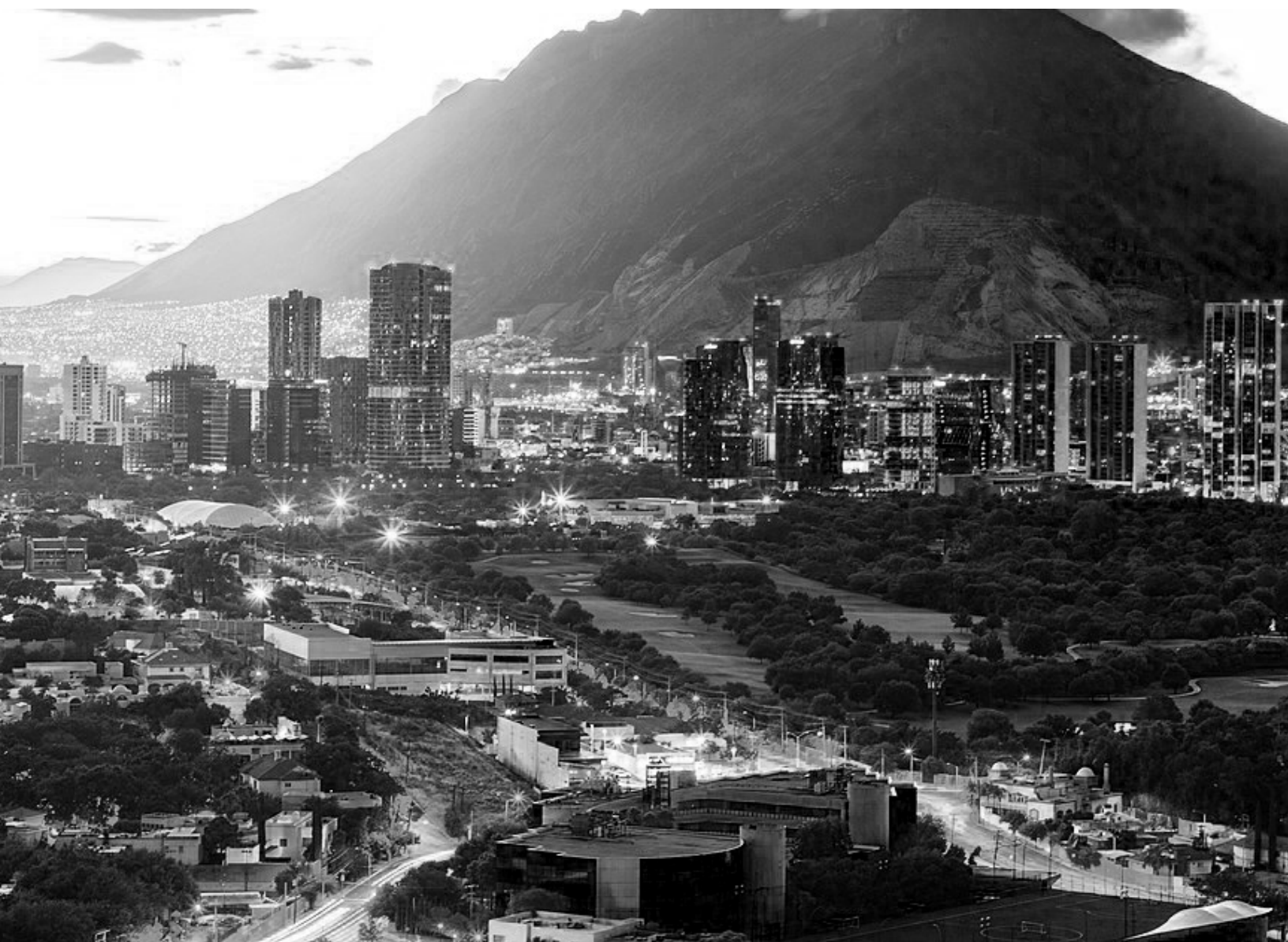
- **Monterrey:** Se proyecta un crecimiento de precios de entre **9%** y **12%** en 2026. El crecimiento será más estructural y menos especulativo, con la infraestructura como principal factor de decisión para inversionistas.

- **Guadalajara:** Se anticipa un aumento en las transacciones, rondando las 40,000 viviendas comercializadas. La expansión del transporte público y la consolidación como polo tecnológico impulsan el desarrollo vertical y de usos mixtos.

Conclusión y Perspectiva para Inversionistas

El mercado inmobiliario mexicano en 2026 se caracterizará por un entorno más racional y profesional. La inversión ya no se centrará en la especulación, sino en proyectos sólidos con visión de largo plazo. La escasez de oferta bien ubicada y la demanda estructural por el nearshoring y los eventos globales aseguran que la tendencia de apreciación de precios se mantenga, aunque a un ritmo más sostenible.

Para los inversionistas, el 2026 será un año para priorizar la ubicación, la infraestructura y la diferenciación del producto, aprovechando la estabilización de las tasas hipotecarias y el impulso de la vivienda vertical y sustentable.



Disclaimer Legal y Alcance del Informe

El presente documento se proporciona exclusivamente con fines informativos y analíticos. La información contenida en este reporte ha sido recopilada y procesada con datos disponibles hasta enero de 2026; sin embargo, el mercado inmobiliario es dinámico y se encuentra sujeto a cambios constantes derivados de factores económicos, financieros, sociales, políticos y regulatorios. En consecuencia, la información aquí presentada debe entenderse como una referencia temporal, y no como una recomendación definitiva para la inversión ni como base única para la toma de decisiones financieras o patrimoniales.

Bajo ninguna circunstancia este documento deberá interpretarse como una oferta, invitación o solicitud para comprar, vender o invertir en bienes inmuebles. **DatAlpine by Teseo Data Lab S.A.S.** no es una entidad regulada para otorgar asesoría financiera, legal o de inversión, por lo que el contenido del presente informe no constituye asesoramiento especializado ni implica recomendación alguna por parte de DatAlpine o de terceros mencionados en el mismo.

Los análisis, proyecciones, valoraciones y conclusiones incluidas se elaboran a partir de metodologías que **DatAlpine** considera confiables y técnicamente adecuadas; no obstante, dichos análisis pueden contener errores, omisiones o variaciones derivadas de la calidad, disponibilidad y actualización de la información utilizada, así como de cambios en las condiciones del mercado sin previo aviso.

Para la elaboración de este reporte, **Teseo Data Lab** ha empleado información proveniente de fuentes públicas, privadas y de terceros que se estiman confiables. Sin embargo, no se ha realizado una verificación independiente de dichas fuentes, por lo que no se asume responsabilidad alguna respecto a la exactitud, integridad o vigencia de los datos empleados.

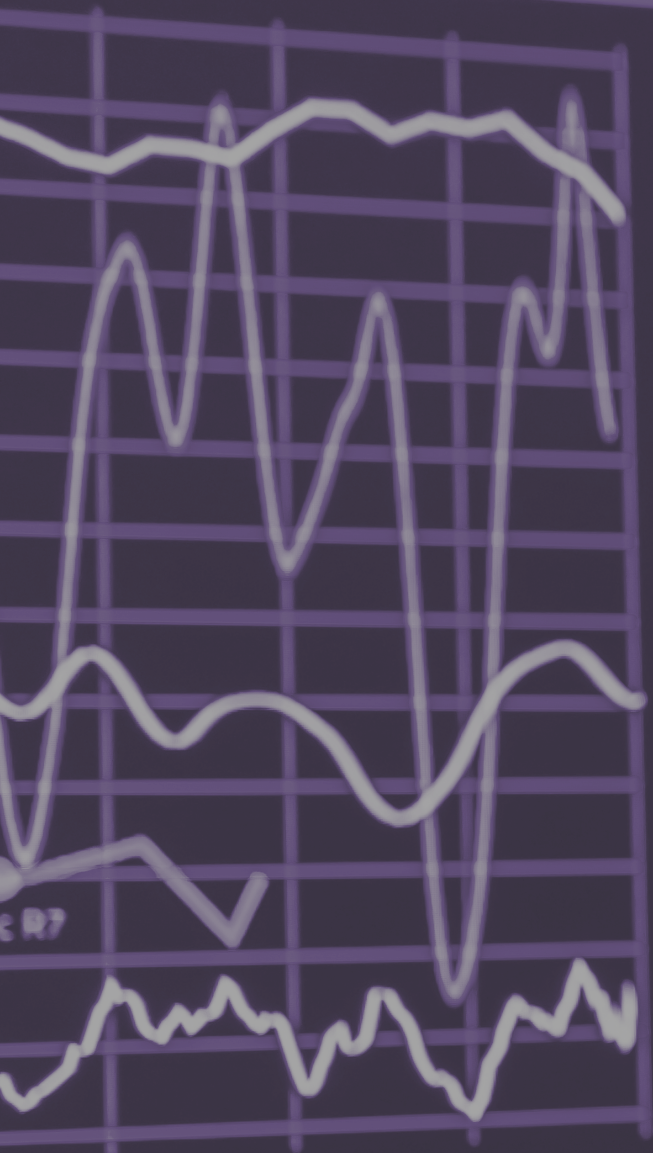
Las proyecciones, escenarios y conclusiones presentadas son de carácter estimativo y exploratorio, y no constituyen garantía de resultados futuros. Cualquier desempeño esperado del mercado, comportamiento de precios o nivel de absorción está sujeto a la variabilidad inherente del entorno económico y a factores fuera del control de **DatAlpine** y **Teseo Data Lab**.

DatAlpine by Teseo Data Lab S.A.S., así como sus socios, colaboradores, empleados y representantes, no asumen responsabilidad alguna por pérdidas directas o indirectas, daños o perjuicios derivados del uso, interpretación o aplicación de la información contenida en este documento. Se recomienda expresamente a los lectores complementar este análisis con la asesoría de profesionales legales, financieros y fiscales antes de tomar cualquier decisión basada en el contenido del presente informe.

Finalmente, la información y proyecciones incluidas reflejan las condiciones del mercado al momento de su elaboración y no se garantiza su validez o precisión en escenarios futuros.



Original Trading View Depth



Symbol	Price	Volume	Market	Order
879.821 - 129.85	5679	164000	160790-1234	
820.001 - 900.01	9032	164000	160790-1234	
313.434 - 305.22	7639	164000	160790-1234	
879.821 - 129.85	5679	164000	160790-1234	
820.001 - 900.01	9032	164000	160790-1234	
313.434 - 305.22	7639	164000	160790-1234	
879.821 - 129.85	5679	164000	160790-1234	
820.001 - 900.01	9032	164000	160790-1234	
313.434 - 305.22	7639	164000	160790-1234	
879.821 - 129.85	5679	164000	160790-1234	
820.001 - 900.01	9032	164000	160790-1234	
313.434 - 305.22	7639	164000	160790-1234	
879.821 - 129.85	5679	164000	160790-1234	
820.001 - 900.01	9032	164000	160790-1234	
313.434 - 305.22	7639	164000	160790-1234	
879.821 - 129.85	5679	164000	160790-1234	
820.001 - 900.01	9032	164000	160790-1234	
313.434 - 305.22	7639	164000	160790-1234	
879.821 - 129.85	5679	164000	160790-1234	
820.001 - 900.01	9032	164000	160790-1234	
313.434 - 305.22	7639	164000	160790-1234	



 +52 771 364 9201
 direccioncomercial@teseodata.com
 www.teseodata.com

 @teseodata
 Teseo Data Lab
 Teseo Data Lab

“Deja que otros tengan opiniones, tú ten data”

