

Inteligencia de Mercado Inmobiliario - Península de Yucatán | Agosto 2026

20 de agosto de 2026

El mercado inmobiliario de la Península de Yucatán mantiene un dinamismo mayor al promedio nacional, con precios en ascenso tanto en la Riviera Maya como en Mérida, mientras el crédito hipotecario enfrenta tasas que siguen siendo elevadas pese al ciclo de recortes de Banxico. La infraestructura del Tren Maya avanza hacia su fase de carga, lo que añade un factor adicional de largo plazo sobre la plusvalía regional. Este boletín resume los hechos más relevantes para propietarios, inversionistas y corredores de la Península.

1. Precios de vivienda en México: el índice oficial marca 7.9% en el primer semestre

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) reportó que el precio de la vivienda en México creció 7.9% en términos acumulados durante los primeros seis meses de 2026. En el segundo trimestre en particular, el alza fue de 7.3% frente al mismo periodo de 2025. El valor promedio de los inmuebles adquiridos con crédito hipotecario llegó a 1 millón 960 mil pesos a nivel nacional.

Para situar esa cifra: el 50% de las operaciones formales se cerró por debajo de 1 millón 299 mil pesos, y solo el 25% superó los 2 millones 226 mil pesos. Esto significa que el mercado hipotecario formal sigue orientado hacia vivienda media, y que los precios que circulan en zonas turísticas y de alta demanda del sureste están por encima del promedio nacional.

La calificadora Fitch, en su Global Housing and Mortgage Outlook 2026, anticipa que los precios en México terminarán el año con un alza de entre 7 y 8 por ciento. El factor que sostiene el alza es estructural: la oferta de vivienda nueva crece lento. El PIB de la construcción subió apenas 3.01% durante 2025, y los costos de edificación siguen altos, lo que frena el arranque de nuevos proyectos.

2. La Península se mueve por encima del promedio: Quintana Roo lidera, Mérida consolida

Quintana Roo cerró 2025 con una apreciación de precios de vivienda de 14.3%, según el Índice SHF, más del doble del promedio nacional de 8.9% ese mismo año. Es el estado con mayor ritmo de apreciación dentro del índice oficial.

Un análisis de la firma Decide Market Research, citado por La Jornada Maya, muestra que entre 2020 y 2024, Cancún, Playa del Carmen y Mérida registraron alzas de entre 42 y 51 por ciento en el precio de la vivienda nueva. Para quienes valúan o negocian en la región, el mensaje es claro: el punto de partida de referencia para 2026 ya no es el de hace cuatro años.

Dentro de Quintana Roo, el comportamiento no es uniforme. Las zonas consolidadas como Puerto Cancún y Tulum Aldea Zama muestran crecimientos estables en torno al 8-12%, mientras que corredores más accesibles -como Bacalar y otras zonas secundarias- registran crecimientos superiores al 14%, lo que refleja una migración de inversionistas hacia opciones de menor precio de entrada. Mérida, por su parte, se proyecta como el mercado de vivienda nueva más asequible del tridente, aunque su crecimiento sostenido la aleja año con año de los

valores de hace un lustro.

3. Crédito hipotecario: tasas estabilizadas, pero todavía caras para muchos

Banxico mantuvo su tasa de referencia en 6.50% en su reunión del 6 de agosto de 2026, segunda pausa consecutiva tras el ciclo de recortes que culminó en mayo. Los analistas ubican cualquier nuevo ajuste hasta finales de 2027. La inflación general se situó cerca del 3.10% anual, pero la inflación subyacente -la de servicios- sigue con resistencia, lo que hace que el banco central prefiera no bajar la guardia.

En la banca comercial, las tasas hipotecarias para 2026 oscilan entre 9.9% y 11.2% en tasa fija anual, según datos publicados por los propios bancos. BBVA, por ejemplo, reportó una tasa ordinaria de 11.20% con un CAT de 13.3% sin IVA (dato calculado al 30 de junio de 2026). Inbursa ofrece una de las tasas más bajas del mercado, cerca de 9.90%, aunque exige mayor enganche. HSBC publica un CAT de 12.4% sin IVA.

Para el comprador de la Península: la diferencia entre elegir un banco u otro puede representar cientos de miles de pesos a lo largo de 15 o 20 años de crédito. El CAT -Costo Anual Total- es el indicador que hay que comparar, no solo la tasa nominal, porque incluye seguros y comisiones. Consultar con un perito valuador antes de cerrar el financiamiento permite conocer el valor real del inmueble y evitar pagar por encima del mercado.

4. Oferta de vivienda nueva: registro en alza, pero concentrado en un solo segmento

El Registro Único de Vivienda (RUV), que capta la vivienda nueva que busca financiamiento institucional, muestra un repunte del registro durante 2026. Conviene leer ese dato con cuidado: el RUV solo refleja la vivienda que entra al circuito de financiamiento formal, de modo que la que se produce fuera de él no aparece en la estadística.

El dato que sí conviene retener es la composición del producto: la enorme mayoría de la vivienda que se registra en México hoy tiene dos recámaras. La variedad de producto es mínima. Para los corredores y desarrolladores de la Península, esto es una señal: quien ofrezca formatos distintos -tres recámaras, vivienda para adultos mayores, proyectos de uso mixto- tiene espacio diferenciado frente a un mercado que se está homogeneizando a escala nacional.

La demanda en el sureste, en contraste, sigue siendo diversa: en Mérida la presión proviene tanto de migrantes nacionales como de quienes buscan teletrabajo con calidad de vida, y en el corredor turístico de Quintana Roo la demanda es de inversión. El desequilibrio entre una oferta concentrada en vivienda de dos recámaras y una demanda variada mantiene presión al alza sobre el precio del producto diferenciado.

5. Infraestructura: el Tren Maya de Carga avanza al 54% y suma un factor de plusvalía regional

El Tren Maya de Carga (TMC) reportó un avance del 54% de construcción al 25 de junio de 2026, según declaraciones de la presidenta Claudia Sheinbaum. El gobierno federal prevé que la mayor parte de la infraestructura quede concluida antes de que termine el año, y el servicio de carga iniciaría en 2027, con la llegada de las primeras 12 locomotoras anunciada el 18 de julio de 2026.

El plan contempla terminales multimodales en Cancún, Progreso y Palenque, así como el Centro de Distribución de Carga Poxilá. También incluye la rehabilitación del tramo ferroviario entre Poxilá y la Zona Industrial de Mérida (Línea FA) y un libramiento ferroviario hacia la Terminal Multimodal de Progreso, en conjunto unos 70 kilómetros de vía -40 nuevos y 30 rehabilitados-. El puerto de Progreso, en Yucatán, está directamente vinculado a esta expansión.

Para el mercado inmobiliario, la conversión del Tren Maya en un corredor logístico de carga tiene dos efectos potenciales: primero, atrae actividad industrial y comercial a municipios que hoy son predominantemente residenciales o turísticos, lo que puede presionar tierra y usos de suelo en corredores cercanos a las terminales.

Segundo, la conectividad mejorada entre puertos, ciudades industriales y centros turísticos sostiene la narrativa de largo plazo que justifica parte de la plusvalía proyectada en el sureste. Quienes valúan o invierten cerca de los nodos del tren deben incorporar este factor en su análisis, aunque sus efectos plenos se verán gradualmente.

6. Dos mercados en uno: cómo leer la Península sin confundirse

El mercado de la Península opera en realidad con dos velocidades: el segmento turístico-vacacional de Quintana Roo, con apreciación acelerada y alta liquidez, y el mercado residencial de Mérida y el interior de Yucatán y Campeche, más estable, orientado a usuarios finales y con menor presión especulativa. Confundir las dinámicas de uno con las del otro puede llevar a decisiones equivocadas, tanto al comprar como al valorar.

Un punto de prudencia para quien invierte con la expectativa de rentar por temporadas: la regulación de la renta vacacional es materia municipal y puede cambiar. Antes de estructurar una inversión sobre ingresos por plataformas de hospedaje, conviene verificar directamente con el ayuntamiento correspondiente qué permisos exige hoy y qué restricciones aplican en la zona concreta.

Finalmente, un recordatorio técnico relevante: el Índice SHF de Precios de la Vivienda es un número base 100 que mide variación porcentual; no es un precio absoluto multiplicable para estimar el tamaño del mercado. Los porcentajes de apreciación estatal tampoco se distribuyen de manera uniforme dentro de cada estado. Un avalúo firmado por un perito certificado, basado en comparables reales y metodología homologada, sigue siendo el único instrumento confiable para conocer el valor de un inmueble concreto.

Fuentes consultadas

1. El Imparcial - Precio de la vivienda en México sube 7.3% en el segundo trimestre de 2026 (SHF)

<https://www.elimparcial.com/dinero/2026/08/10/precio-de-la-vivienda-en-mexico-sube-73-en-el-segundo-trimestre-de-2026-y-el-valor-promedio-nacion-al-alcanza-19-millones-de-pesos-segun-la-shf/>

2. La Jornada - Aumentarán de 7 a 8% los precios de la vivienda en México en 2026 (Fitch)

<https://www.jornada.com.mx/noticia/2026/08/11/economia/aumentaran-de-7-a-8-los-precios-de-la-vivienda-en-mexico-este-2026>

3. Inmobiliare - Quintana Roo empuja el promedio: vivienda sube 14.3% en 2025 (SHF)

<https://inmobiliare.com/quintana-roo-alza-vivienda-shf/>

4. La Jornada Maya - El boom inmobiliario del sureste: precios suben hasta 51% (Decide Market Research)

<https://www.lajornadamaya.mx/yucatan/247093/el-boom-inmobiliario-del-sureste-precios-suben-hasta-51-por-ciento-y-se-anticipan-cifras-record-para-2026-merida-cancun-playa-del-carmen-progreso-uman>

5. El Financiero - Banxico concluye ciclo de recortes; tasa queda en 6.50% (mayo 2026)

<https://www.elfinanciero.com.mx/economia/2026/05/08/banxico-concluye-ciclo-de-recortes-a-la-tasa-de-referencia-queda-en-65-por-ciento/>

6. Milenio - Banxico mantiene tasa de interés en agosto de 2026

<https://amp.milenio.com/negocios/banxico-mantiene-tasa-interes-agosto-2026>

7. El Financiero - Banxico deja sin cambios la tasa en 6.50% (6 de agosto de 2026)

<https://www.elfinanciero.com.mx/economia/2026/08/06/tasa-de-interes-del-banxico-en-que-nivel-quedo-hoy-6-de-agosto-de-2026/>

8. BBVA México - Hipoteca Fija: tasa 11.20%, CAT 13.3% (dato al 30 de junio de 2026)

<https://www.bbva.mx/personas/productos/creditos/credito-hipotecario/hipoteca-fija.html>

9. Cotizador Hipotecario MX - Tasas hipotecarias por banco 2026

<https://cotizadorhipotecario.mx/referencia/tasas-hipotecarias/>

10. HSBC México - Crédito Hipotecario Pago Fijo: CAT 12.4% (vigencia al 30 de junio 2026)

<https://www.hsbc.com.mx/hipotecario/productos/adquiere-tu-hogar/credito-hipotecario-pago-fijo/>

11. Noticaribe - Sedena reporta avance del 54% en Tren Maya de Carga (junio 2026)

<https://noticaribe.com.mx/2026/06/25/reporta-sedena-avance-de-54-en-la-construccion-del-tren-maya-de-carga-en-el-sureste-del-pais/>

12. Proyectos México (Gobierno Federal) - Tren Maya: anuncio locomotoras de carga, julio 2026

<https://www.proyectosmexico.gob.mx/en/mayan-train/>

13. Programa Institucional Tren Maya 2025-2030 (PDF oficial)

https://www.trenmaya.gob.mx/images/documentos/Programa%20Institucional_Tren%20Maya%202025.pdf

Los datos citados provienen de las fuentes referidas; el análisis es de Valuación Profesional Peninsular.

Aviso

Esta publicación tiene fines informativos. No constituye una opinión de valor sobre un inmueble determinado ni sustituye un avalúo formal, el cual requiere inspección física y es elaborado y firmado por un valuador profesional conforme a la norma aplicable.