

Inteligencia de mercado inmobiliario - Península de Yucatán, octubre 2026

6 de octubre de 2026

El mercado inmobiliario de la Península atraviesa un momento de bifurcación: Yucatán concentra inversión pública histórica en infraestructura, los precios de vivienda siguen subiendo por encima del promedio nacional y la demografía confirma una demanda real de largo plazo. Quintana Roo, en cambio, entra en una fase de maduración y corrección selectiva, con menos operaciones aunque sin derrumbe de precios. El crédito hipotecario ofrece condiciones algo mejores que en 2024, pero sigue siendo caro para la mayoría.

La Península crece más que el país: lo que dice el INEGI

El 22 de septiembre de 2026, el INEGI publicó los resultados de la Encuesta Intercensal 2025. El dato central para la Península: los tres estados suman hoy más de 5.5 millones de habitantes, confirma el Diario de Yucatán. Yucatán rebasó los 2.5 millones, con un crecimiento de 7.81% entre 2020 y 2025. Quintana Roo alcanzó 2 millones 95 mil habitantes -un aumento de 12.76% en el mismo periodo-, la segunda tasa de crecimiento anual más alta del país (2.2%), según el propio INEGI. Campeche llegó a 967 mil habitantes.

Esos números importan al mercado inmobiliario por una razón sencilla: más personas necesitan dónde vivir. En Quintana Roo, entre 2020 y 2025 se sumaron más de 130 mil viviendas particulares habitadas, que pasaron de 575 mil a 705 mil, según el INEGI. El parque habitacional creció a un ritmo anual de 3.7%, mayor al 2.2% de la población, lo que indica que los hogares son cada vez más pequeños -de 3.2 a 3 ocupantes por vivienda- y que la demanda de unidades adicionales continuará incluso si la migración se modera.

Para quien va a comprar, vender o desarrollar en la Península, este dato es la base de todo: no se trata de una demanda artificial inflada por especuladores, sino de personas que llegaron y se quedaron. Eso no garantiza precios altos en cualquier zona, pero sí sostiene la demanda estructural en los mercados que tienen empleo, servicios y conectividad.

Precios de vivienda: siguen subiendo, pero se están frenando

El Índice SHF de Precios de la Vivienda -que mide el valor de las viviendas adquiridas con crédito hipotecario- cerró el segundo trimestre de 2026 con una apreciación nacional de 7.3% anual, y de 7.9% en el acumulado del primer semestre, de acuerdo con el boletín de prensa 05/2026 de la Sociedad Hipotecaria Federal, publicado el 10 de agosto de 2026.

En la Península los tres estados avanzan a velocidades distintas. En el primer semestre de 2026 contra el mismo periodo de 2025, Quintana Roo se apreció 11.5%, Yucatán 9.6% y Campeche 7.1%. Medido así, Quintana Roo fue la segunda entidad con mayor apreciación del país -sólo detrás de Tamaulipas-, Yucatán ocupó el octavo lugar de treinta y dos, y Campeche el vigesimoprimer. Las tres cifras provienen de los datos abiertos que la propia SHF publica junto con su boletín.

El titular, sin embargo, no es cuánto suben sino cuánto se están desacelerando. Quintana Roo venía de apreciaciones de 15.4% y 15.1% en el tercer y cuarto trimestre de 2025; pasó a 13.3% en el primer trimestre de 2026 y a 9.8% en el segundo. Son más de cinco puntos de desaceleración en tres trimestres, sin que los precios caigan: siguen subiendo, sólo que a menos de dos terceras partes del ritmo que traían. El país se mueve en la

misma dirección, de 8.6% a 7.3% entre el primer y el segundo trimestre.

Dentro de Yucatán, el dato más revelador no es Mérida. En el primer semestre la vivienda de Mérida se apreció 9.3%, mientras que la de Kanasín subió 11.4%. En Quintana Roo ocurre algo parecido entre sus dos municipios medidos: Solidaridad 11.7% y Benito Juárez 11.4%.

Dos advertencias para leer bien estas cifras. La primera: el Índice SHF cubre únicamente vivienda comprada con crédito hipotecario registrado, de modo que deja fuera la operación de contado, que en zonas turísticas y en segmentos altos pesa mucho. La segunda: es un índice de precios, no un termómetro del número de operaciones; un mercado puede encarecerse y vender menos al mismo tiempo, que es justamente lo que reportan los agentes de Quintana Roo.

Quintana Roo: el boom se estabiliza, Cozumel en ajuste

Al cierre del periodo junio-agosto de 2026, el presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de Quintana Roo, Miguel Ángel Lemmus Mateos, declaró al Heraldo de México que el sector consolidó una transición de un boom expansivo hacia una fase de maduración selectiva y corrección de inventarios. Aunque el volumen de operaciones hipotecarias e inmobiliarias registró una contracción importante respecto a los picos de hace dos años, los precios no se desplomaron: el valor mediano de la vivienda mantiene una resiliencia al alza de 2.1% en promedio, impulsado por el encarecimiento de la tierra y el giro hacia el segmento vertical premium, según la misma fuente.

El caso más agudo de ajuste está en Cozumel. El mercado inmobiliario de la isla enfrenta una caída cercana al 50% en las ventas y una sobreoferta de propiedades en promoción, de acuerdo con Fernando Heredia Molina, asesor inmobiliario y expresidente de la AMPI Cozumel, citado por el Heraldo de México Quintana Roo en septiembre de 2026. El propio diario describe que la combinación de incertidumbre económica en Estados Unidos y México, junto con la temporada baja prolongada, frenó el consumo. Rentas que llegaron a ubicarse entre 25 mil y 40 mil pesos mensuales en departamentos frente al mar comenzaron a ajustarse a la baja, según el mismo reporte.

En Cancún, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios reportó un crecimiento de 3% en ventas durante el primer semestre de 2026, con mayor cautela de los inversionistas, que priorizan proyectos con certidumbre jurídica y capacidad comprobada de generar flujo de efectivo, de acuerdo con el Heraldo de México Quintana Roo. También se observa una regulación más estricta de permisos para renta vacacional, especialmente en Tulum, lo que afecta el modelo de compra para Airbnb, según el portal Cancún Prime Real Estate.

Infraestructura en Yucatán: la apuesta que mueve la plusvalía

Yucatán concentra la mayor masa de obra pública verificable de la Península en este momento. El Gobierno del Estado presentó el 24 de septiembre de 2026, junto con la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), la ejecución de 1,562 millones de pesos para obras viales del Plan Bienestar Metropolitano, orientadas a seguridad, agua potable y movilidad en Mérida, según El Cronista Yucatán. En paralelo, el Instituto de Infraestructura Carretera de Yucatán (INCAY) oficializó su programa anual de obra pública 2026, con una inversión global de 1,473 millones de pesos, de los cuales la mayor parte corresponde al Anillo Metropolitano de Mérida, de acuerdo con el Diario de Yucatán (24 de junio de 2026).

En el plano federal, el Gobierno de la Presidenta Claudia Sheinbaum y el Gobernador Joaquín Díaz Mena confirmaron que Yucatán ha recibido más de 80 mil millones de pesos durante los primeros dos años del actual gobierno federal, incluyendo 12 mil 500 millones para la modernización del Puerto de Altura de Progreso, según el comunicado publicado por el Gobierno del Estado de Yucatán. El proyecto del Tren Maya de Carga -con una inversión estimada de 25 mil millones de pesos- y la ampliación del Puerto de Progreso, que busca triplicar su capacidad mediante el desarrollo de 114 hectáreas, son los proyectos de mayor escala, según el mismo comunicado gubernamental. El puerto se encuentra en fase 3, con construcción próxima a iniciar, según PorEsto

(6 de octubre de 2026).

Para propietarios e inversionistas, la lectura práctica es ésta: la infraestructura vial en el área metropolitana de Mérida -y el eventual impacto logístico del puerto ampliado- tiende a mover plusvalías en los corredores directamente conectados. Zonas con acceso mejorado al Anillo Metropolitano o a las vías de salida hacia Progreso son las que históricamente reflejan primero esos cambios. Pero un anuncio no es una obra terminada: la valorización real llega cuando la infraestructura está en operación, no cuando se firma el convenio.

Crédito hipotecario: mejora gradual, pero el costo sigue siendo alto

La tasa de referencia del Banco de México bajó a 6.50% en junio de 2026, tras un ciclo de recortes que inició desde los máximos históricos de 11.25% en 2023, de acuerdo con el portal Grupo VEQ, que cita la decisión unánime de la Junta de Gobierno del 25 de junio de 2026. Esa baja se ha trasladado parcialmente al crédito hipotecario: según el Informe Trimestral abril-junio 2026 del Banco de México, la tasa promedio ponderada de los nuevos créditos a la vivienda de la banca comercial fue de 10.11% en abril, 9.97% en mayo y 10.00% en junio. Son datos de tasa de interés, no del Costo Anual Total (CAT), que incorpora seguros y comisiones y resulta más elevado.

En el mercado bancario, según la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) con cifras de julio de 2026, las tasas hipotecarias se ubican entre 9.5% y 12.5% anual. Como referencia concreta, BBVA México publicaba en su página oficial al 30 de junio de 2026 su Hipoteca Fija con tasa ordinaria de 11.20% y un CAT de 13.3% sin IVA. La banca ha reducido entre 1 y 2 puntos porcentuales las tasas respecto a sus máximos, pero el nivel sigue siendo alto para la mayoría de las familias.

Un dato que conviene tener presente: para acceder a un crédito hipotecario bancario en México se requiere en términos generales enganche mínimo de 20%, historial crediticio limpio y al menos dos años de empleo formal comprobable, según el portal especializado Viauno (julio 2026). Para quienes tienen subcuenta de vivienda en el Infonavit, el cofinanciamiento con banco puede reducir ese enganche y el costo mensual total. En un entorno donde los precios siguen subiendo más rápido que los salarios, calcular el CAT completo -no sólo la tasa nominal- es el primer paso antes de firmar cualquier contrato.

Señal de alerta: la confianza del consumidor cae en septiembre

El INEGI publicó esta semana que el Indicador de Confianza del Consumidor se ubicó en 45.1 puntos en septiembre de 2026, una caída de 1.2 puntos respecto a agosto y de 1.0 puntos frente a septiembre del año pasado. El componente que mide la posibilidad de comprar, construir o remodelar una vivienda quedó en 18.8 puntos, también por debajo de los niveles de agosto y de septiembre de 2025, según el propio INEGI y Banco de México.

Este indicador no determina si los precios van a bajar; lo que mide es la disposición de los hogares a tomar decisiones de gasto importante. Cuando ese ánimo cae, los tiempos de venta se alargan y los compradores negocian con más fuerza. Es una señal que los vendedores y corredores deben monitorear, porque un mercado con precios al alza pero con compradores más cautelosos produce menos transacciones, no necesariamente propiedades más baratas.

El contexto nacional también importa: el informe de BBVA Research sobre la situación inmobiliaria en el primer semestre de 2026 describe que en 2025 el mercado hipotecario mostró moderación, con condiciones financieras aún restrictivas, demanda más cautelosa y una recomposición gradual de la oferta. La Edificación Residencial mostró señales de recuperación desde principios de 2025, pero la Edificación Productiva cayó 6.2%, lo que indica que el sector constructor no está en modo de expansión generalizada. Para la Península, que depende parcialmente de capital externo y del turismo, esa cautela global se traduce en que los proyectos con mejor soporte jurídico, mayor liquidez y ubicación comprobada son los que logran cerrar operaciones en el entorno actual.

Fuentes consultadas

1. SHF - Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, segundo trimestre de 2026 (boletín de prensa 05/2026, 10 de agosto de 2026)
<https://www.gob.mx/shf/prensa/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-segundo-trimestre-de-2026-432219>
2. SHF - Índice SHF de Precios de la Vivienda, datos abiertos 2T2026 (serie por entidad y municipio)
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1097035/Indice_SHF_datos_abiertos_2_trim_2026.xlsx
3. INEGI - Encuesta Intercensal 2025, comunicado de prensa 54/26 (22 septiembre 2026)
https://en.www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2026/ei/EIC2025-def_CP.pdf
4. Diario de Yucatán - La población de Yucatán rebasa los 2.5 millones de habitantes (22 septiembre 2026)

<https://www.yucatan.com.mx/merida/2026/09/22/la-poblacion-de-yucatan-rebasa-los-2-5-millones-de-habitantes-segun-la-encuesta-intercensal-2025.html>
5. Herald de México Quintana Roo - Quintana Roo supera los 2 millones de habitantes (23 septiembre 2026)
<https://quintanaroo.heraldodemexico.com.mx/local/2026/9/23/quintana-roo-supera-los-2-millones-de-habitantes-16970.html>
6. Sol Yucatán - Ya somos más de 2.5 millones (EIC 2025, Campeche y datos peninsulares)
<https://solyucatan.mx/ya-somos-mas-de-2-5-millones/>
7. Forbes México - Precio de la vivienda en México se eleva 4.4% en el primer mes de 2026 (Banorte/Inbaprevi)
<https://forbes.com.mx/precio-de-la-vivienda-en-mexico-se-eleva-4-4-en-el-primer-mes-de-2026/>
8. Herald de México Quintana Roo - Boom inmobiliario se estabiliza y entra en fase correctiva (septiembre 2026)
<https://quintanaroo.heraldodemexico.com.mx/local/2026/9/15/boom-inmobiliario-se-estabiliza-y-entra-en-fase-correctiva-16795.html>
9. Herald de México Quintana Roo - Mercado inmobiliario de Cozumel enfrenta ajustes (8 septiembre 2026)

<https://quintanaroo.heraldodemexico.com.mx/local/2026/9/8/mercado-inmobiliario-de-cozumel-enfrenta-ajustes-tras-caida-en-ventas-y-sobreoferta-en-propiedades-16673.html>
10. Sol Quintana Roo - Inversión congelada paraliza la isla (Cozumel, 3 octubre 2026)
<https://solquintanaroo.mx/inversion-congelada-paraliza-la-isla/>
11. Herald de México Quintana Roo - Continúa crecimiento del sector inmobiliario (Cancún, agosto 2026)
<https://quintanaroo.heraldodemexico.com.mx/local/2026/8/5/continua-crecimiento-del-sector-inmobiliario-16051.html>
12. El Cronista Yucatán - Díaz Mena amarra recursos federales para infraestructura en Mérida (24 septiembre 2026)
<https://elcronistayucatan.mx/2026/09/24/diaz-mena-amarra-recursos-federales-para-infraestructura-en-merida/>
13. Gobierno del Estado de Yucatán - Claudia Sheinbaum y Joaquín Díaz Mena consolidan inversión de más de 80 mil mdp
https://www.yucatan.gob.mx/saladeprensa/ver_notas.php?id=11786
14. PorEsto - Yucatán acelera inversión histórica en infraestructura para atraer nuevas inversiones (6 octubre 2026)
<https://www.poresto.com/yucatan/merida/2026/10/6/yucatan-acelera-inversion-historica-infraestructura-atraer-inversiones.html>
15. Diario de Yucatán - El 76% del crédito de \$1,500 millones es para el Anillo Metropolitano de Mérida (24 junio 2026)

<https://www.yucatan.com.mx/merida/2026/06/24/el-76-del-credito-de-1500-millones-es-para-el-anillo-metropolitano-de-merida-menos-del-22-para-el-aqua.html>
16. Cervel.net - Precio de la vivienda por estado en 2026 y tasa de Banxico (SHF boletín 05/2026 e Informe Trimestral Banxico, agosto 2026)
<https://cervel.net/noticias/precios-vivienda-2026-por-estado-tasa-hipotecaria-banxico>
17. Grupo VEQ - Tasas hipotecarias en México 2026 (Banxico, decisión 25 junio 2026)
<https://grupoveq.com/tasas-hipotecarias-mexico-2026-comprador/>
18. BBVA México - Hipoteca Fija (tasa y CAT publicados al 30 junio 2026)
<https://www.bbva.mx/personas/productos/creditos/credito-hipotecario/hipoteca-fija.html>
19. Viauno - Crédito hipotecario en México 2026: tasas, requisitos (CNBV, julio 2026)
<https://viauno.mx/credito-hipotecario-mexico-2026-tasas-requisitos-guia/>
20. BBVA Research - Situación Inmobiliaria México, Primer Semestre 2026
https://www.bbva.com/wp-content/uploads/2026/04/Informe-Situacion-Inmobiliaria-_Mexico26S1.pdf
21. INEGI / Banco de México - Indicador de Confianza del Consumidor, septiembre 2026 (vía Líder Empresarial)
<https://www.liderempresarial.com/confianza-del-consumidor-cae-en-septiembre-de-2026-revela-inegi/>
22. SEDATU / SNIIV - Indicadores clave del sector vivienda 2026
<https://sniiv.sedatu.gob.mx/>

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.