

ÍNDICES DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

Análisis del mercado, plusvalía y proyecciones para desarrolladores en 2026

ANATOMÍA DEL AUJE INMOBILIARIO EN MAZATLÁN



MOMENTO DE MERCADO

Crecimiento Sólido

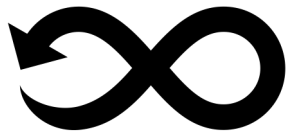
La tasa de crecimiento mantiene un impulso positivo de **+8.7% YoY** a finales de 2025, mostrando un mercado en expansión, no recesión en cuanto a precios.

NUEVA VS USADA



Nueva vs Usada

Ventaja para los desarrolladores. La brecha histórica de precios ahora **favorece exponencialmente a la vivienda nueva**, validando estrategias de premiumización.



ESTACIONALIDAD

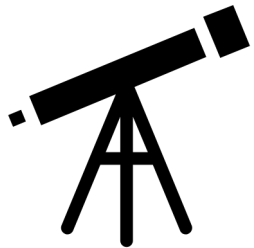
Ventanas de oportunidad

Los datos históricos demuestran **fuertes picos de apreciación en el segundo trimestre**, el momento ideal para lanzamientos.

PROYECCIÓN 2026

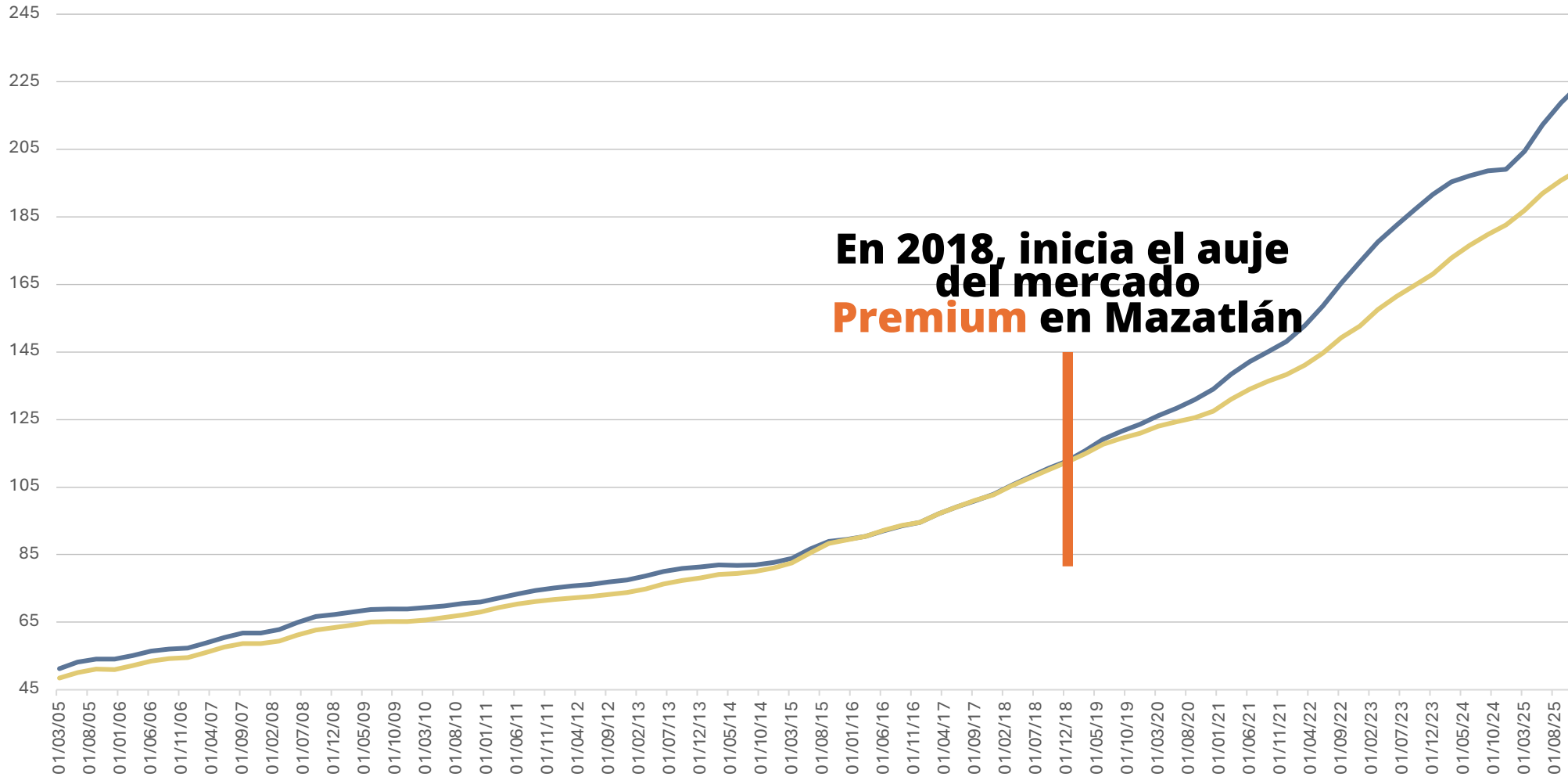
Mercado Premium

Mazatlán no muestra una burbuja irracional, sino una maduración hacia un mercado de mayor valor. Perspectiva **de aumento de precios durante el año pero con incertidumbre de compradores.**



PLUSVALÍA DEL PUERTO VS NACIONAL

¿Qué tanto han crecido los precios y cómo lo han hecho?



Desde este punto, la ciudad comenzó su época de oro Inmobiliaria pero...

¿Los salarios de los ciudadanos creció al mismo ritmo? **NO**

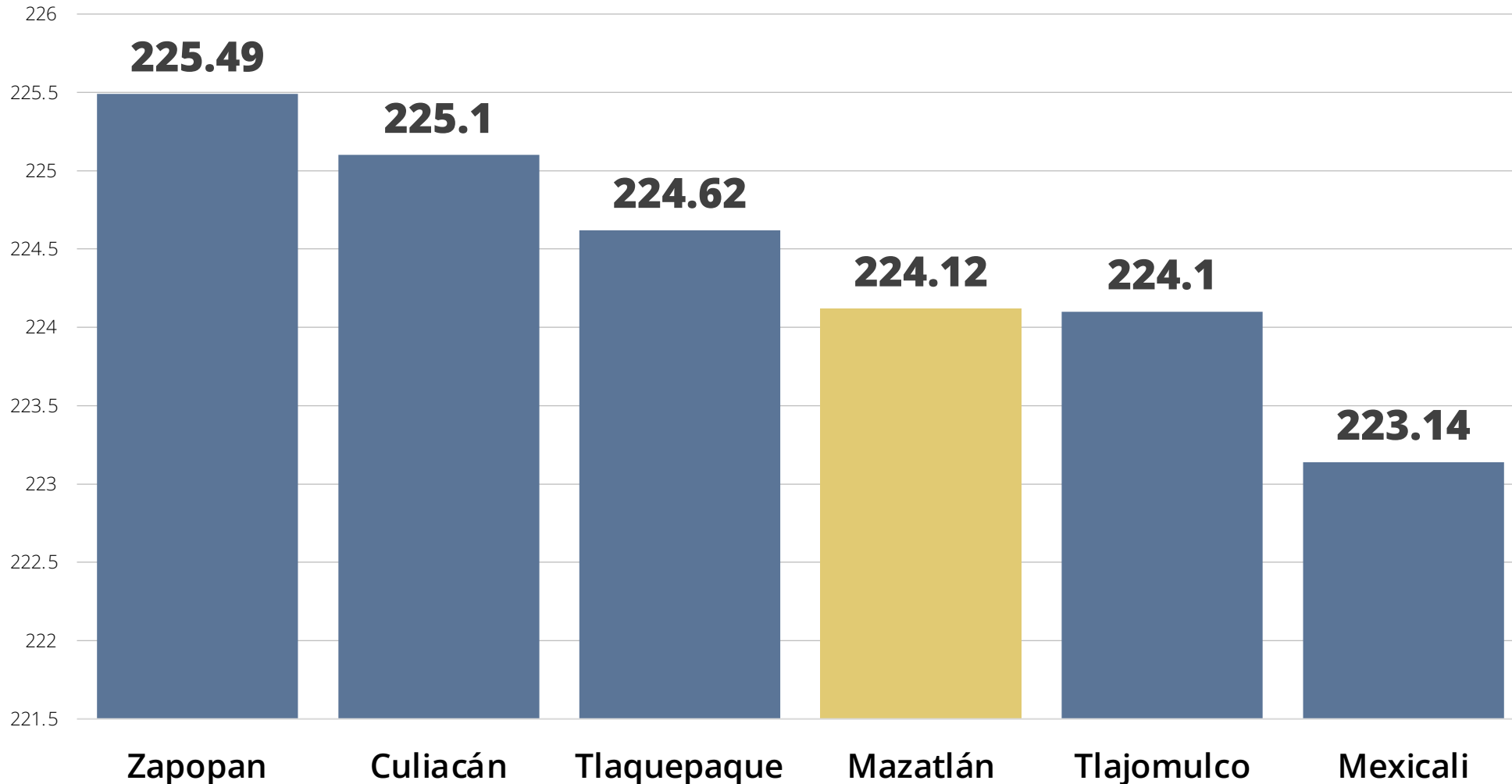
¿El turismo creció a este mismo Ritmo? **SI**

Entonces ...
¿A quiénes van Dirigidos estos Precios?



¿A QUIÉN SE PARECE MAZATLÁN?

Ciudades con índices similares al puerto



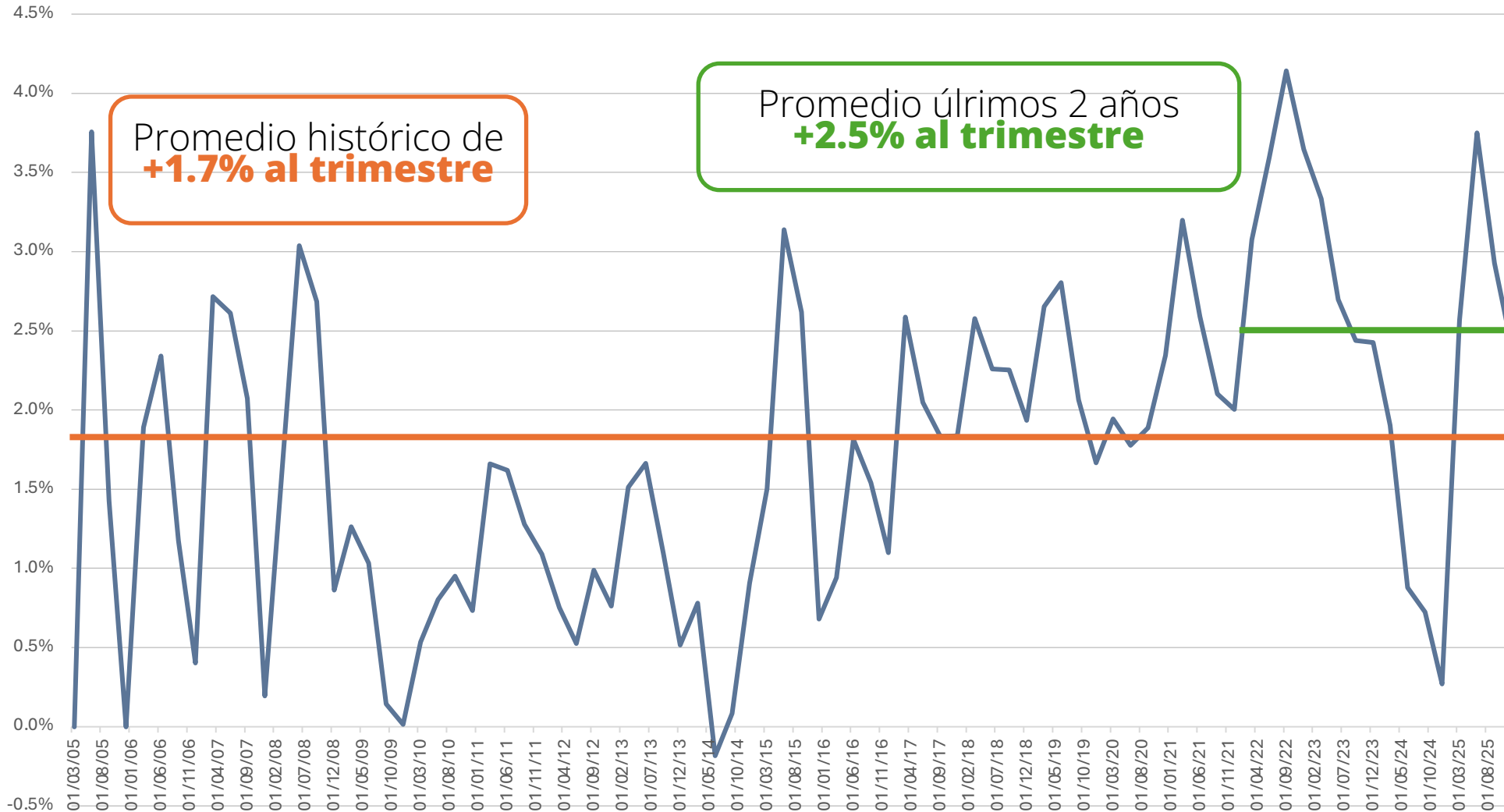
Mazatlán se encuentra en el puesto #9 del ranking nacional del índice SHF, pero ...

¿En verdad Mazatlán tiene las características socioeconómicas como para tener los mismo precios que ciudades fronterizas y capitales? **NO**



¿A QUÉ RITMO SUBE LA PLUSVALÍA?

¿Cuáles son nuestros marcos de referencia de salud?



Comportamiento con alta tendencia a aumento de plusvalía a finales de año

¿Qué provoca esos Picos y valles en la Plusvalía del Puerto? ¿Se puede controlar?

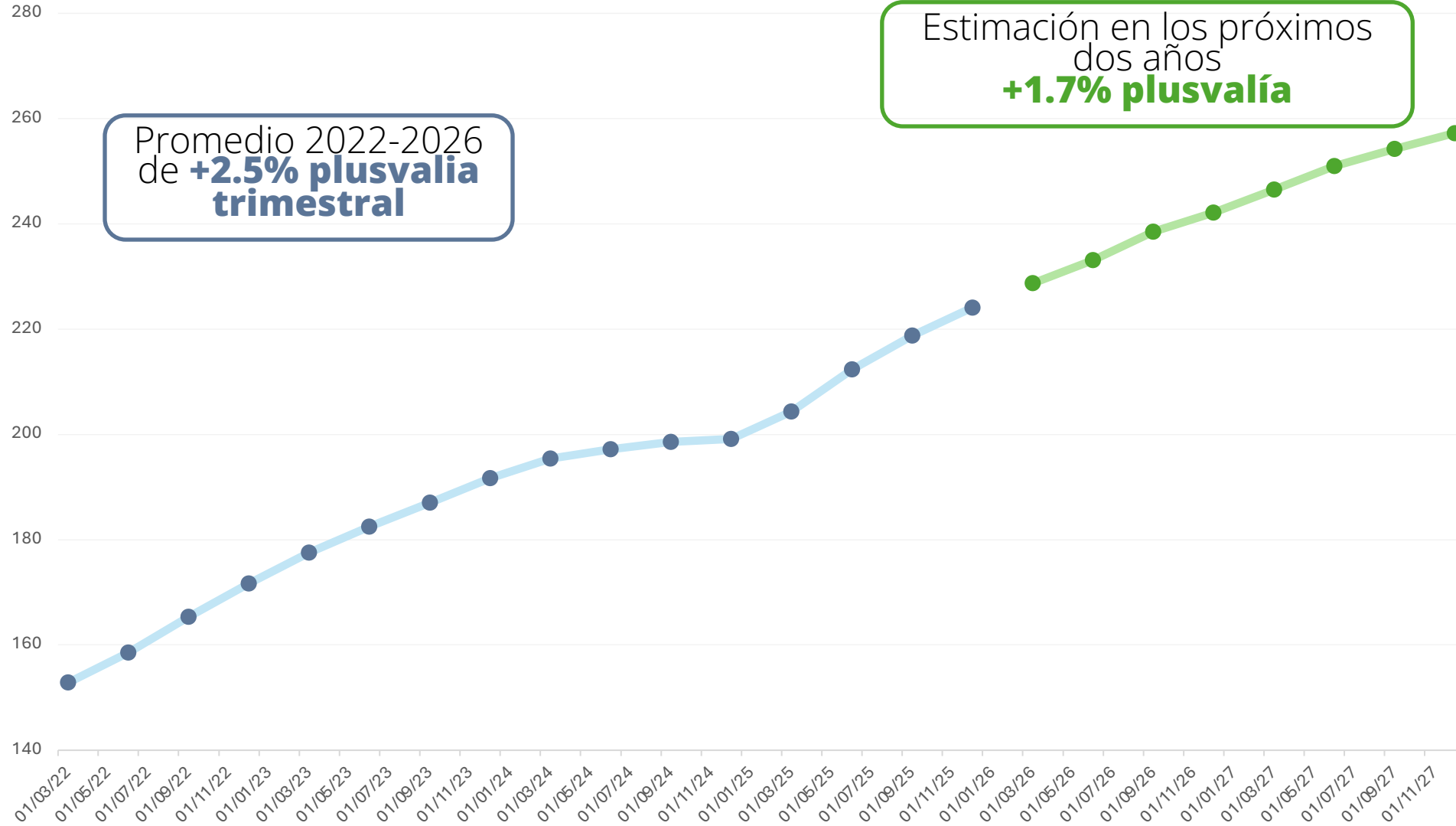
La plusvalía en el puerto se posiciona entre el +1.7% y el +2.5% trimestral, esa es la plusvalía verificada.





ESTIMACIÓN PARA EL 2026

¿Cuál es el panorama para el puerto?



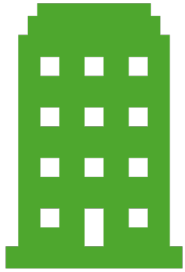
La **plusvalía seguirá aumentando en Mazatlán pero peora años pasados**

Tener la **referencia real de cómo se comporta la plusvalía da seguridad** tanto al desarrollador como al consumidor



FODA

Posicionamiento estrategico



FORTALEZAS

Crecimiento constante de plusvalía
La tasa de crecimiento mantiene un impulso positivo de +1.7% de manera constante, es la flexibilidad real que demuestra el mercado.

OPORTUNIDADES



ESTRATEGIA TRIMESTRAL
Sincronizar precios.
Utilizar la estacionalidad durante el segundo trimestre para maximizar retornos de inversión.

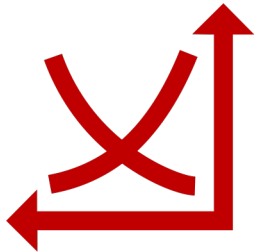


DEBILIDADES

Plusvalía vs Inversión
Crecimiento nominal agresivo que requiere un estricto control de costos de obra para evitar que la inflación erosione la plusvalía real.

AMENAZAS

Relación entre Plusvalía y Precio
Si bien la plusvalía es un tema comprobado, es fundamental entender que la plusvalía se aplica a los precios promedios del mercado y no a toda la oferta de igual manera.





Mazatlán un mercado atractivo pero no para mazatlecos

La plusvalía en la ciudad es clara, real y constante, son datos que indican un crecimiento trimestre a trimestre.

La cuestión es la venta de la oferta inmobiliaria, que a pesar que la plusvalía está a la alza, las ventas reflejan todo lo contrario, una baja pronunciada.

Asimismo, la repentina separación del marco de referencia del índice nacional a partir del 2018, refleja que la oferta busca adaptarse a mercados premium de ciudades que cuentan con características totalmente diferentes a las de Mazatlán.

Estos puntos, más no adaptarse a un precio orgánico que la ciudad pueda soportar y adquirir, hace que la dependencia a clientes foráneos sea un punto crítico a considerar, y esto, al ser un factor externo que cambia con la seguridad, hace que sea una volatilidad que ya se refleja en el puerto.

