

4SREALESTATE.COM

THE **INNSIGHTS**

Gran Reporte de Verticalización México

AÑO 2025. EDICIÓN NO. 21



**REAL
ESTATE
FORESIGHT**

2025





Introducción

Hablar de verticalización es hablar de cómo evoluciona la forma en que habitamos nuestras ciudades. En un contexto donde la densificación, la demanda de ubicación y la optimización de espacios redefinen el desarrollo inmobiliario, **4S Real Estate** aporta un análisis para identificar qué impulsa y qué limita la vivienda vertical en México.

Cada cifra, tendencia y hallazgo presentado aquí responde a la necesidad de anticiparse a escenarios, detectar oportunidades y diseñar soluciones que se alineen con la vida real de las personas. Más allá de describir la dinámica actual, esta visión conecta la realidad local con la tendencia global: ciudades más densas, barrios más vivos y comunidades que se construyen hacia arriba con inteligencia.

En **4S Real Estate** estamos convencidos de que entender la verticalización no es solo analizar metros cuadrados o indicadores de inventario: es proyectar cómo deben evolucionar los desarrollos para aportar valor real a quienes habitan, invierten y construyen ciudad. Es por eso que, como cada año, impulsamos el **Gran Reporte de Verticalización** como punto de partida para transformar datos en decisiones sólidas y proyectos que eleven la calidad de vida y la competitividad de cada mercado.

01. Transformación
Demográfica

05. **Indicadores**
de Impacto

02. **Estado Actual** del
Mercado Habitacional

06. Índice de
Verticalización 2025

03. Dinámica
Vertical

07. **Visión 4S:** Oportunidades
y Retos Verticales

04. **Alineación** con
la Demanda

ÍNDICE



01

Transformación Demográfica

Relevo Generacional y Evolución de la Estructura Familiar

A nivel global, la estructura de los hogares se redefine de forma acelerada. **La generación Z**, que pronto se consolidará como el núcleo principal de nuevos compradores y arrendatarios, representa un cambio clave en la forma de habitar y valorar la ciudad. Para quienes diseñan producto, **este relevo generacional obliga a anticipar decisiones que conecten con nuevas expectativas de ubicación, movilidad y calidad de vida.**

En paralelo, la proporción de hogares con un solo hijo y de hogares monoparentales continúa en aumento. Países como México, Panamá, Ecuador, Perú y Colombia superan el promedio mundial de hogares encabezados por un padre o madre solteros con hijos en casa. En Estados Unidos, la evolución de las estructuras familiares, refleja cómo los hogares monoparentales han crecido de forma constante en las últimas décadas, consolidándose como una parte significativa de la base demográfica.

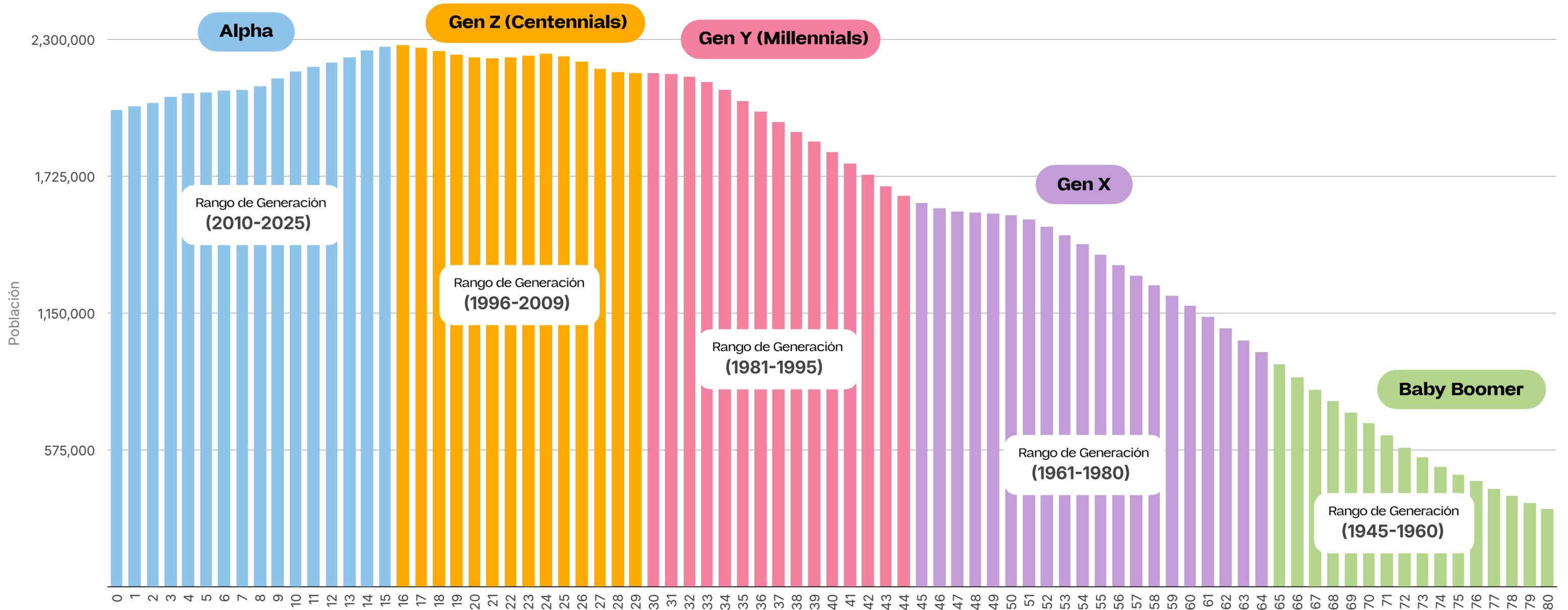
Este cambio de fondo refuerza la apertura hacia soluciones de vivienda vertical bien ubicadas, prácticas y accesibles, diseñadas para estilos de vida más flexibles y para inversionistas que buscan capitalizar estos nichos. **La densificación, lejos de ser una tendencia, se confirma como una respuesta a la forma en que nuevas generaciones habitarán las ciudades.**



Población por Generaciones Según Edades Actuales 2025

2025

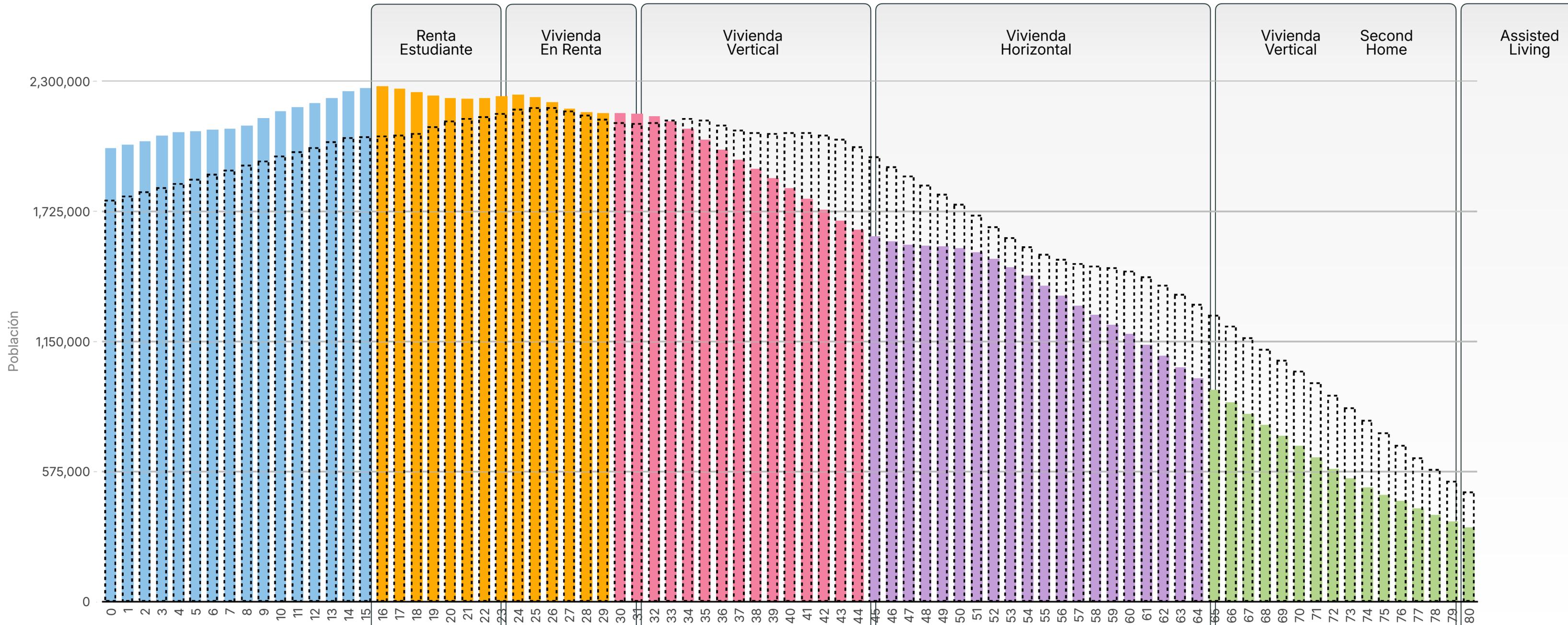
- Baby boomers (2025)
- Generación X (2025)
- Gen Y - Millennials (2025)
- Gen Z - Centennials (2025)
- Alpha (2025)



Ciclo Inmobiliario Evolución Por Generaciones

2025

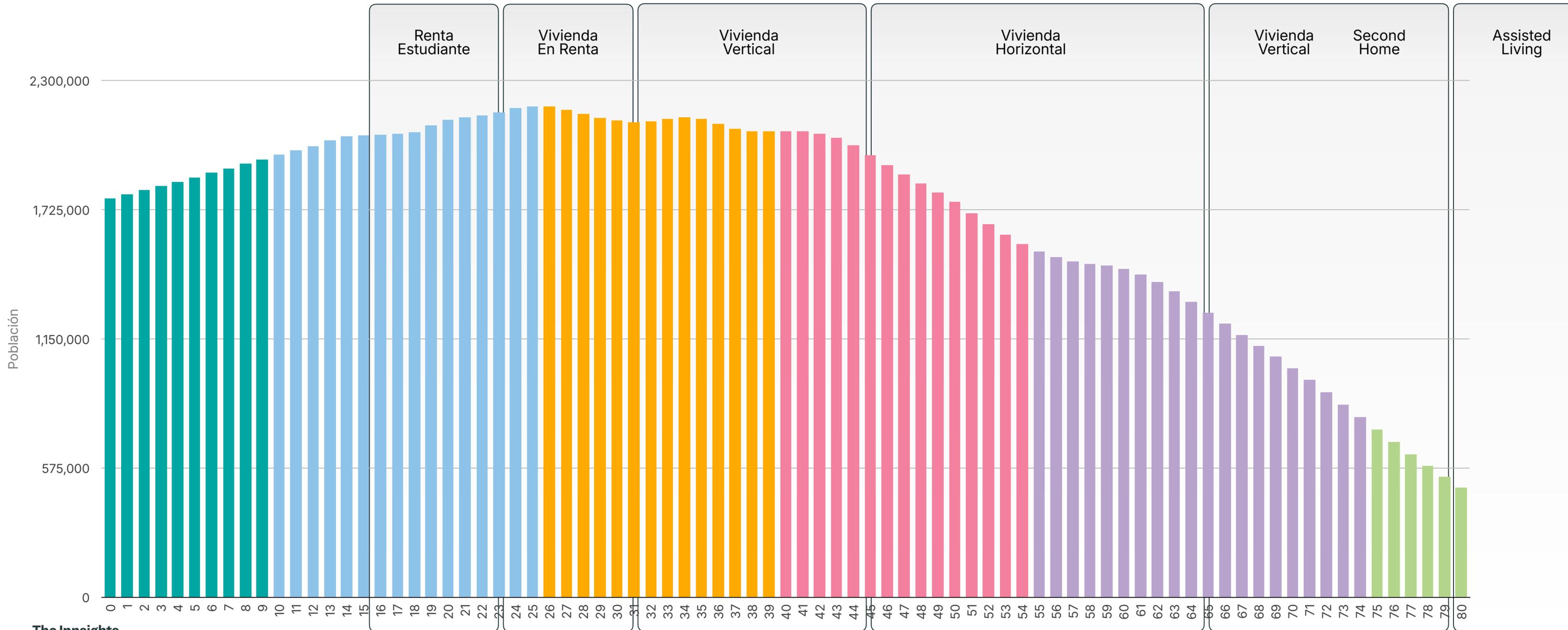
- Alpha (2025)
- Gen Z - Centennials (2025)
- Gen Y - Millennials (2025)
- Generación X (2025)
- Baby boomers (2025)
- 2035



Ciclo Inmobiliario Proyección 2035 Por Generaciones

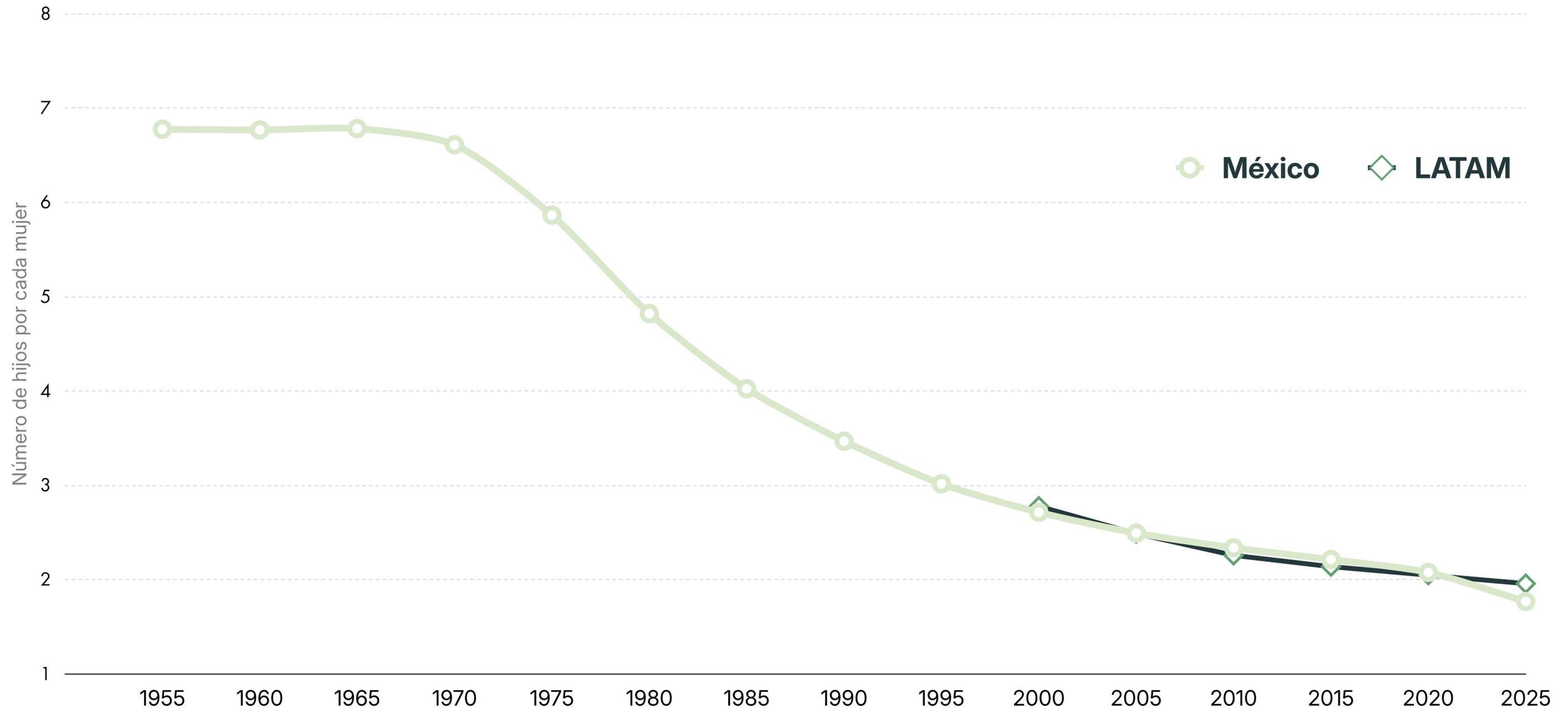
- Generación Beta (2035)
- Alpha (2035)
- Gen Z - Centennials (2035)
- Gen Y - Millennials (2035)
- Generación X (2035)
- Baby boomers (2035)

2025



Número de hijos por mujer en México 1955-2025

2025





02 □

Estado Actual del Mercado Habitacional

Un mercado dinámico con desafíos de alineación

Antes de profundizar en la dinámica específica de la vivienda vertical, es imprescindible reconocer la tendencia general del mercado habitacional en México. **En 2024, la demanda total —que integra vivienda vertical y horizontal, nueva y existente— registró un crecimiento nacional del 7% respecto al año anterior**, evidenciando que el apetito del comprador permanece activo y constante. Sin embargo, este crecimiento se concentró principalmente en el segmento de vivienda existente (vivienda usada). Esta brecha refuerza la importancia de planear, lanzar y ajustar proyectos con precisión, para canalizar la demanda de forma efectiva y evitar que se desplace hacia opciones informales.



El mercado informal absorbe la demanda insatisfecha

2025

Panorama Ventas a Nivel Nacional Vertical + Horizontal (Nuevas y Existentes)

El crecimiento se concentró en vivienda existente, confirmando que la oferta de vivienda nueva no ofrece producto alineado a la demanda.

	Viviendas Nuevas				Vivienda Existente				Viviendas Totales			
	2023	2024	% Variación 2024	2025/P	2023	2024	% Variación 2024	2025/P	2023	2024	% Variación 2024	2025/P
Nuevo León	33,671	32,432	-4%	4,694	15,655	19,614	25%	2,043	49,326	52,046	6%	6,737
Jalisco	24,002	23,106	-4%	3,431	16,732	20,087	20%	2,601	40,734	43,193	6%	6,032
México	17,873	17,477	-2%	2,116	18,106	21,327	18%	1,586	35,979	38,804	8%	3,702
Ciudad de México	13,772	12,551	-9%	1,455	15,400	13,323	-13%	1,095	29,172	25,874	-11%	2,550
Chihuahua	9,268	10,165	10%	1,577	14,146	16,594	17%	2,027	23,414	26,759	14%	3,604
Guanajuato	12,782	13,511	6%	1,835	10,210	12,923	27%	1,561	22,992	26,434	15%	3,396
Coahuila de Zaragoza	10,286	11,530	12%	1,597	10,001	12,424	24%	1,686	20,287	23,954	18%	3,283
Baja California	10,116	12,455	23%	1,723	8,597	10,166	18%	1,237	18,713	22,621	21%	2,960
Quintana Roo	13,742	15,218	11%	1,625	4,055	5,147	27%	521	17,797	20,365	14%	2,146
Tamaulipas	8,394	8,369	-0%	1,538	9,581	10,774	12%	1,298	17,975	19,143	6%	2,836
Querétaro	12,106	12,287	1%	1,674	5,507	7,053	28%	893	17,613	19,340	10%	2,567
Veracruz	6,481	6,790	5%	823	10,411	12,220	17%	1,526	16,892	19,010	13%	2,349
Sonora	8,973	8,594	-4%	1,303	6,829	8,205	20%	926	15,802	16,799	6%	2,229
Sinaloa	7,563	6,828	-10%	1,005	6,055	7,008	16%	971	13,618	13,836	2%	1,976
Hidalgo	8,389	9,158	9%	1,152	3,926	4,511	15%	513	12,315	13,669	11%	1,665
Puebla	7,558	7,756	3%	873	5,181	5,603	8%	600	12,739	13,359	5%	1,473
San Luis Potosí	6,130	6,185	1%	690	5,333	6,413	20%	751	11,463	12,598	10%	1,441
Yucatán	8,528	7,734	-9%	1,164	2,935	3,125	6%	380	11,463	10,859	-5%	1,544
Aguascalientes	6,762	6,104	-10%	898	3,266	3,745	15%	520	10,028	9,849	-2%	1,418
Michoacán de Ocampo	3,939	4,060	3%	520	4,173	5,037	21%	581	8,112	9,097	12%	1,101
Durango	2,461	2,155	-12%	326	3,764	4,623	23%	610	6,225	6,778	9%	936
Morelos	2,896	2,778	-4%	360	2,708	3,344	23%	369	5,604	6,122	9%	729
Chiapas	2,340	2,446	5%	134	3,140	3,292	5%	377	5,480	5,738	5%	511
Tabasco	1,920	2,000	4%	165	3,083	3,426	11%	386	5,003	5,426	8%	551
Colima	2,253	2,620	16%	349	2,048	2,366	16%	304	4,301	4,986	16%	653
Nayarit	2,453	2,314	-6%	307	1,653	1,813	10%	207	4,106	4,127	1%	514
Baja California Sur	1,636	1,580	-3%	282	1,777	2,125	20%	257	3,413	3,705	9%	539
Guerrero	1,472	1,152	-22%	133	1,914	2,059	8%	189	3,386	3,211	-5%	322
Zacatecas	1,850	1,622	-12%	144	1,191	1,418	19%	128	3,041	3,040	-0%	272
Oaxaca	942	1,005	7%	84	1,192	1,212	2%	126	2,134	2,217	4%	210
Tlaxcala	850	686	-19%	78	1,189	1,227	3%	162	2,039	1,913	-6%	240
Campeche	205	279	36%	18	1,688	1,640	-3%	216	1,893	1,919	1%	234
TOTAL NACIONAL	251,613	252,947	1%	34,073	201,446	233,844	16%	26,647	453,059	486,791	7%	60,720

2025

Panorama Inmobiliario Proporción de Ventas por Segmento

El análisis de la proporción de ventas por segmento muestra que **la mayor parte de la absorción del mercado se concentra en la vivienda media y residencial**. Estos rangos se mantienen como la base principal del volumen de ventas a nivel nacional.

- Popular (0.4 mdp a 0.6 mdp)
- Tradicional (.06 mdp a 1.2 mdp)
- Medio (1.2 mdp a 2.5 mdp)
- Residencial (2.5 mdp a 5.1 mdp)
- Residencial Plus (5.1 mdp en adelante)

La clasificación de segmentos corresponde al SNIIV y difiere en rangos de la metodología interna de 4S Real Estate.

Estado	Económico		Popular		Tradicional		Media		Residencial		Residencial +	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Nuevo León	0%	0%	28%	20%	33%	37%	18%	21%	15%	15%	6%	6%
Jalisco	1%	0%	25%	21%	28%	33%	26%	26%	14%	14%	5%	5%
México	1%	0%	19%	14%	38%	38%	23%	25%	14%	17%	5%	6%
Chihuahua	1%	1%	16%	11%	44%	44%	27%	29%	10%	12%	2%	2%
Guanajuato	1%	1%	22%	17%	39%	37%	28%	33%	9%	10%	2%	2%
Ciudad de México	0%	0%	0%	0%	5%	2%	35%	34%	38%	42%	21%	22%
Coahuila de Zaragoza	0%	0%	25%	21%	37%	37%	27%	32%	8%	9%	2%	2%
Baja California	0%	0%	5%	3%	49%	39%	30%	40%	12%	13%	5%	4%
Quintana Roo	0%	0%	11%	12%	49%	43%	24%	27%	14%	15%	3%	3%
Tamaulipas	1%	0%	43%	41%	36%	38%	16%	15%	3%	4%	1%	1%
Querétaro	0%	0%	3%	2%	28%	23%	41%	43%	24%	27%	4%	4%
Veracruz	1%	1%	32%	30%	36%	35%	23%	26%	6%	7%	1%	1%
Sonora	1%	0%	18%	12%	43%	47%	25%	27%	10%	10%	4%	3%
Sinaloa	0%	0%	14%	9%	35%	37%	32%	36%	15%	15%	3%	3%
Hidalgo	0%	0%	23%	20%	39%	40%	34%	35%	4%	5%	0%	0%
Puebla	0%	0%	21%	11%	31%	33%	32%	38%	12%	14%	3%	4%
San Luis Potosí	0%	0%	11%	8%	42%	41%	35%	39%	9%	10%	2%	2%
Yucatán	0%	0%	20%	16%	31%	32%	31%	31%	14%	17%	4%	5%
Aguascalientes	0%	0%	24%	17%	33%	37%	31%	33%	10%	11%	1%	2%
Michoacán de Ocampo	0%	0%	27%	16%	36%	39%	26%	32%	10%	11%	2%	2%
Durango	0%	0%	38%	32%	36%	42%	20%	20%	4%	5%	1%	1%
Morelos	0%	0%	11%	8%	22%	20%	47%	51%	15%	17%	5%	3%
Chiapas	11%	0%	17%	12%	39%	42%	28%	40%	5%	6%	1%	1%
Tabasco	15%	0%	16%	15%	36%	38%	23%	32%	8%	13%	2%	3%
Colima	0%	1%	24%	21%	43%	43%	24%	26%	6%	8%	2%	2%
Nayarit	0%	0%	7%	5%	48%	46%	35%	39%	7%	7%	2%	4%
Baja California Sur	1%	0%	8%	3%	30%	33%	38%	40%	17%	18%	6%	6%
Guerrero	1%	0%	17%	12%	39%	32%	34%	42%	6%	8%	3%	6%
Zacatecas	0%	0%	23%	16%	46%	43%	26%	35%	4%	5%	1%	1%
Oaxaca	3%	2%	11%	8%	45%	30%	33%	47%	6%	11%	2%	1%
Campeche	3%	0%	8%	8%	46%	45%	34%	38%	8%	9%	1%	1%
Tlaxcala	1%	0%	24%	28%	36%	35%	35%	30%	3%	5%	1%	0%



Apreciación Diferenciada y **Potencial Regional**

La apreciación de la vivienda, por entidad federativa, refleja recuperación y destaca zonas con potencial de crecimiento sostenido. Estados como San Luis Potosí, Colima, Zacatecas y Tlaxcala registran tasas de plusvalía superiores al promedio nacional posicionándose como mercados de gran oportunidad.

Panorama Inmobiliario Apreciación de Vivienda

Los **estados con mayor plusvalía** confirman la fuerza de mercados emergentes y la oportunidad de capturar demanda en zonas con crecimiento sostenido.

Estado	Trimestral, 2025 t1	Anual, 2024
Aguascalientes	8.1%	8.7%
Baja California	10.9%	12.2%
Baja California Sur	11.7%	13.3%
Campeche	10.1%	10.7%
Chiapas	8.9%	10.9%
Chihuahua	8.5%	9.6%
Ciudad de México	4.9%	5.8%
Coahuila de Zaragoza	5.9%	7.4%
Colima	10.9%	10.8%
Durango	6.6%	9.5%
Guanajuato	9.9%	10.8%
Guerrero	5.8%	6.5%
Hidalgo	8.1%	8.5%
Jalisco	9.8%	9.4%
México	5.6%	7.8%
Michoacán de Ocampo	9.2%	7.3%
Morelos	10.5%	10.6%
Nayarit	8.2%	9.2%
Nuevo León	10.9%	11.1%
Oaxaca	9.1%	10.9%
Puebla	9.4%	11.6%
Querétaro	9.6%	11.8%
Quintana Roo	6.7%	8.9%
San Luis Potosí	12.2%	12.3%
Sinaloa	9.0%	10.3%
Sonora	5.0%	7.2%
Tabasco	8.9%	11.0%
Tamaulipas	7.0%	9.8%
Tlaxcala	10.0%	9.5%
Veracruz	14.7%	11.3%
Yucatán	7.4%	8.4%
Zacatecas	10.1%	9.9%
NACIONAL	9.3%	8.5%





03 □

Dinámica
Vertical

Comportamiento Anual de la Colocación Vertical

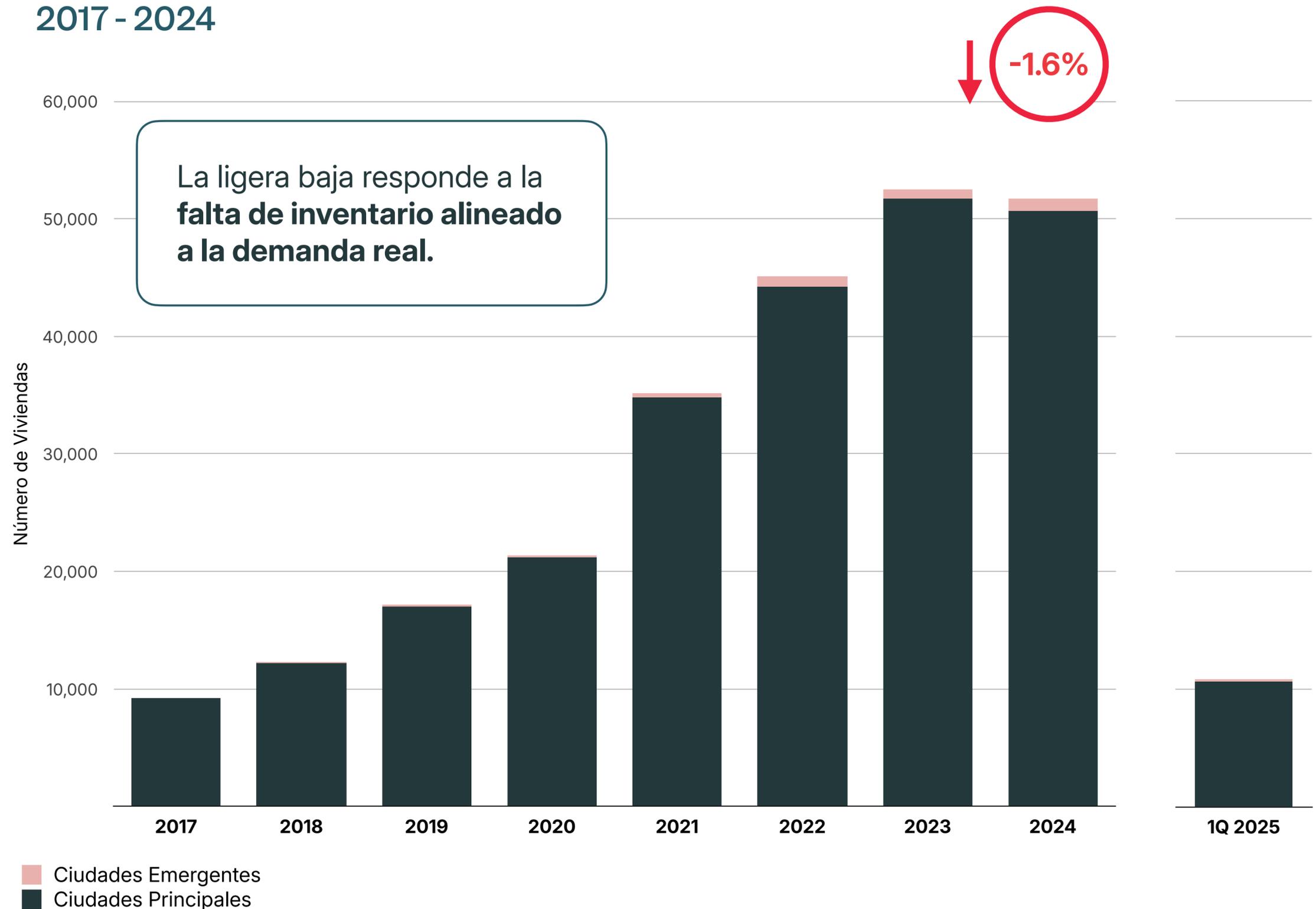
Al cierre de 2024, **las ventas de vivienda vertical nueva registraron una disminución en comparación con el año anterior.** Sin embargo, este ajuste no implica una contracción de la demanda, sino un desfase entre el inventario nuevo y las necesidades reales del mercado.

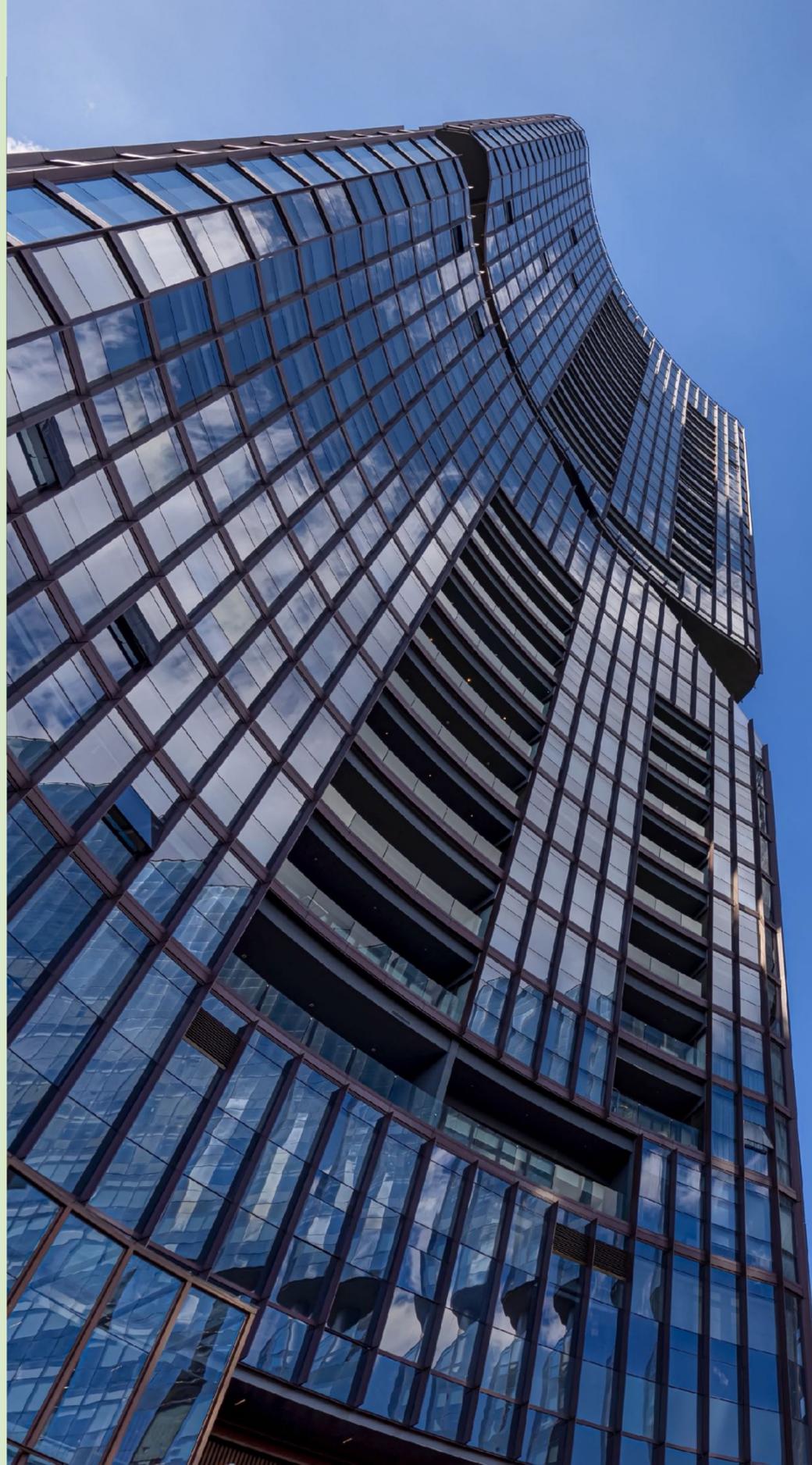


Dinámica de Ventas de Vivienda Vertical a Nivel Nacional

Entre 2023 y 2024, las ventas anuales de vivienda vertical registraron un ajuste marginal de **-1.6%**, reflejando el impacto de la falta de inventario alineado a la demanda real. Al inicio de 2025, la colocación se mantiene dinámica: el primer trimestre ya suma más de 10,800 unidades, una señal de absorción activa que confirma la necesidad de replantear producto, rangos y segmentos.

Ventas Anuales de Producto Vertical 2017 - 2024





La Brecha del Mercado Vertical

Al contrastar la demanda vertical proyectada con las ventas efectivas —incluyendo tanto la colocación de unidades nuevas como las operaciones de reventa— **se confirma que la base de compradores permanece activa.** La información disponible muestra una alta concentración de operaciones de reventa, **especialmente en rangos de 1.8 a 4.0 millones de pesos,** lo que indica que parte del mercado real está resolviendo su necesidad de vivienda vertical en el mercado secundario.

Este comportamiento deja clara una señal: la vivienda vertical sigue siendo buscada, pero la brecha surge cuando la oferta formal se concentra en segmentos altos y tickets elevados. La reventa absorbe esa demanda insatisfecha, mostrando que la disminución en ventas nuevas obedece más a una oferta restringida que a una menor disposición de compra.

La lectura clave es que no hay falta de interés, sino una desalineación entre lo que se ofrece y lo que el comprador está dispuesto a adquirir. Entender esta diferencia es esencial para reconfigurar el producto, ticket y segmentación.

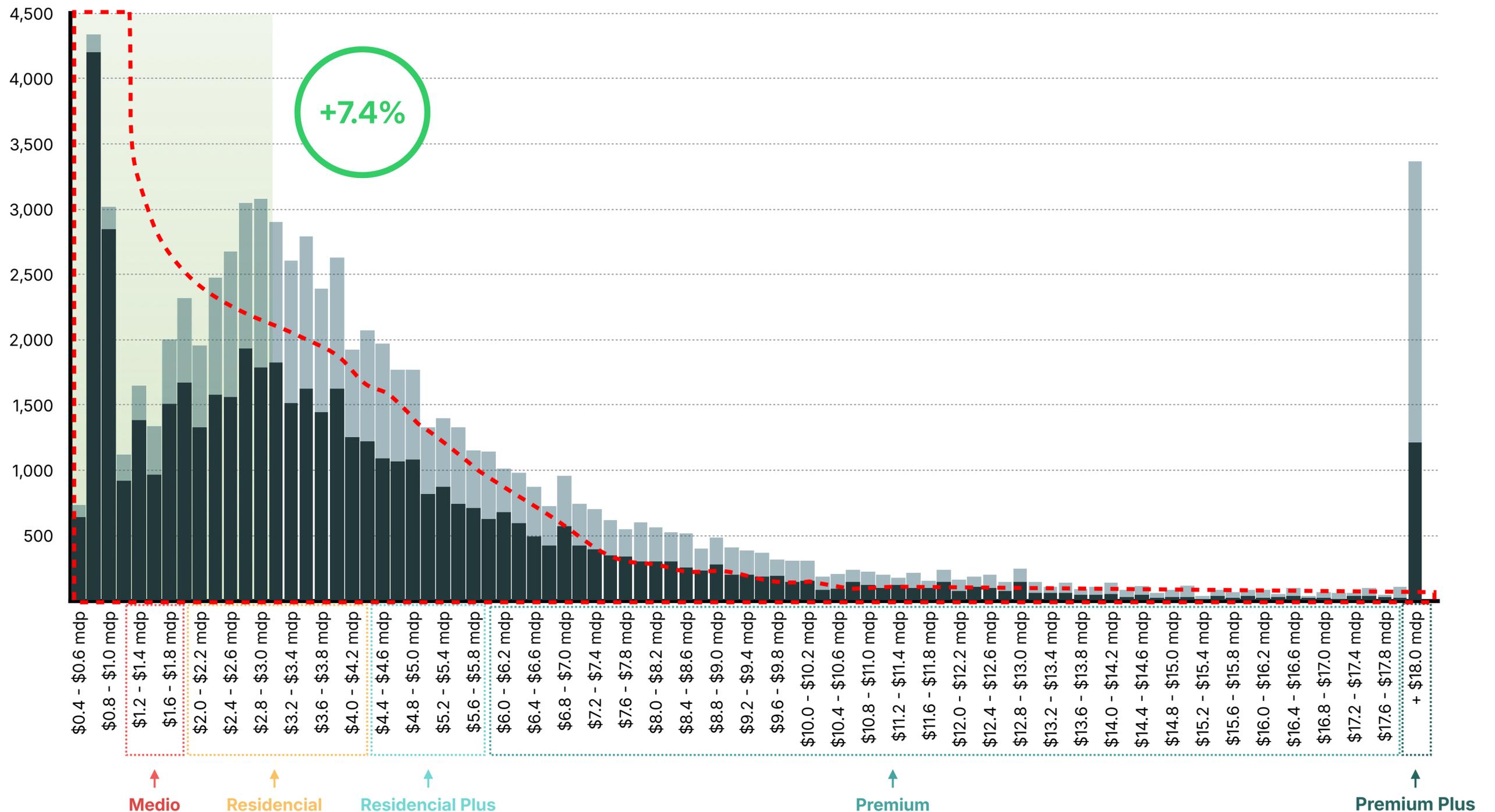
No es falta de demanda, es falta de producto alineado.

Demanda VS Ventas VS Reventas Nacionales durante 2024

Ventas Vertical Nueva
 Reventas
 Demanda

2025

Dinámica de Ventas de Vivienda vs Ventas + Reventas Verticales Nivel Nacional



La reventa llena vacíos donde la oferta nueva no alcanza: **la demanda existe, pero busca opciones accesibles y disponibles.**



04

**Alineación con
la Demanda**

Mapa de Vivienda Vertical: Ciudades Consolidadas y Emergentes



El análisis de la dinámica de ventas de vivienda vertical a nivel nacional distingue entre ciudades principales consolidadas —que concentran la mayor parte del volumen histórico— y ciudades emergentes que, en los últimos ciclos, se han incorporado gradualmente al mapa de vivienda vertical en México. Esta distinción permite dimensionar la evolución del mercado y entender cómo nuevos centros urbanos fortalecen la absorción y amplían la cobertura de la oferta vertical.

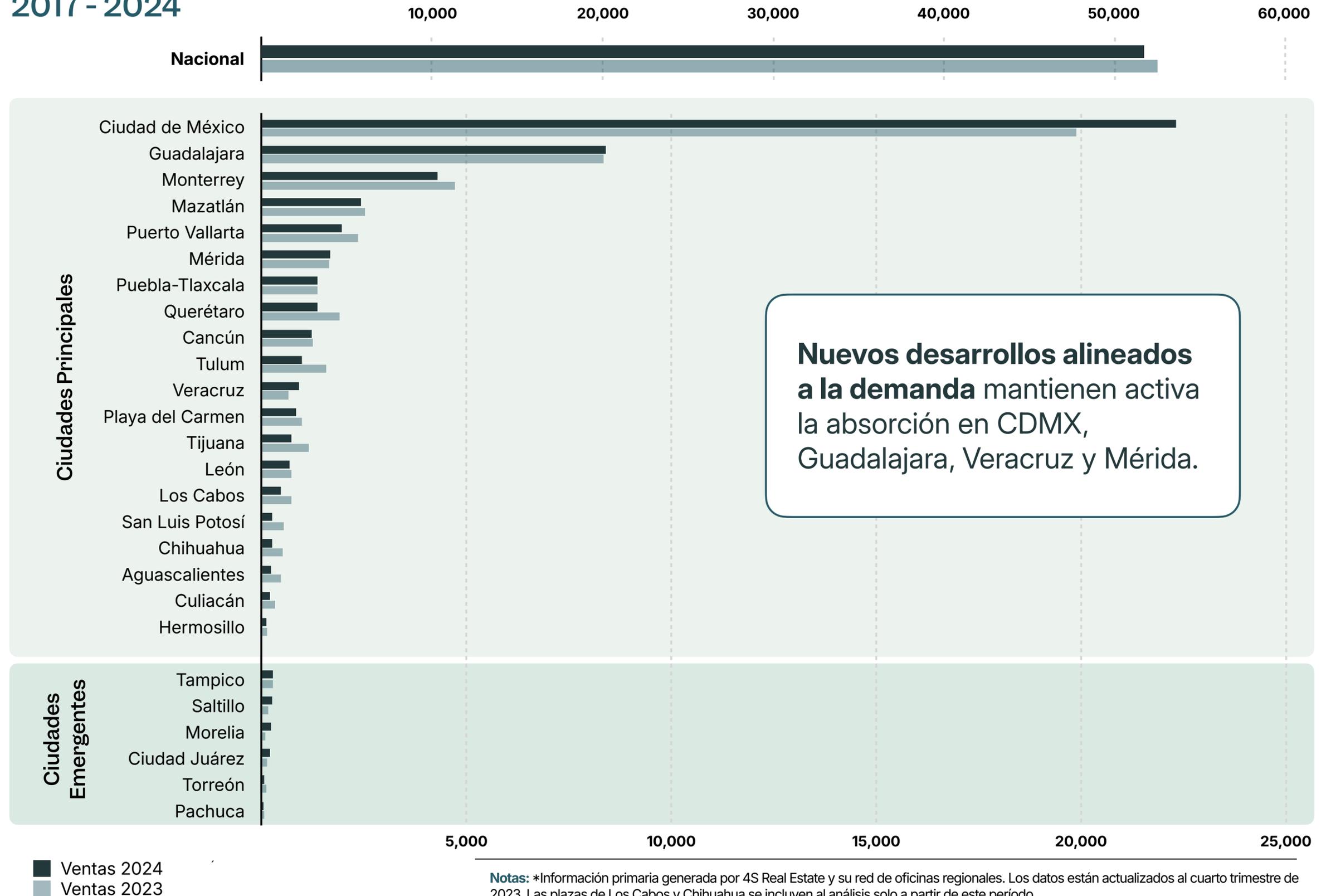
Cabe señalar que la incorporación de nuevas plazas y la constante actualización de información pueden generar variaciones en los números presentados respecto a otras fuentes o reportes elaborados en diferentes cortes de tiempo. Por esta razón, las cifras aquí expuestas deben interpretarse considerando su carácter dinámico y la naturaleza evolutiva del mercado.

Dinámica de Ventas de Vivienda Vertical a Nivel Nacional

El análisis de ciudades consolidadas como Monterrey, Tijuana y Querétaro muestra una disminución en el volumen de ventas de vivienda vertical. En contraste, mercados como Ciudad de México, Guadalajara y ciudades intermedias como Veracruz y Mérida **mantienen niveles sólidos de absorción, impulsados por el lanzamiento de nuevos proyectos que renovaron la oferta disponible y reforzaron el dinamismo local.**

Las ventas de productos verticales a nivel nacional consideran aquellas unidades de los segmentos Medio, Residencial, Residencial Plus, Premium y Premium Plus.

Ventas Anuales de Producto Vertical 2017 - 2024



Demanda Activa Reflejada en el Mercado Secundario

Para entender la dinámica de la vivienda vertical usada en el país, se analiza también la información de avalúos recopilada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que representa operaciones realizadas dentro del mercado formal e informal de vivienda, principalmente en los segmentos Medio a Premium. Esta medición complementa la visión del mercado primario y permite dimensionar la magnitud de la demanda que se canaliza a la reventa cuando la oferta nueva resulta insuficiente.

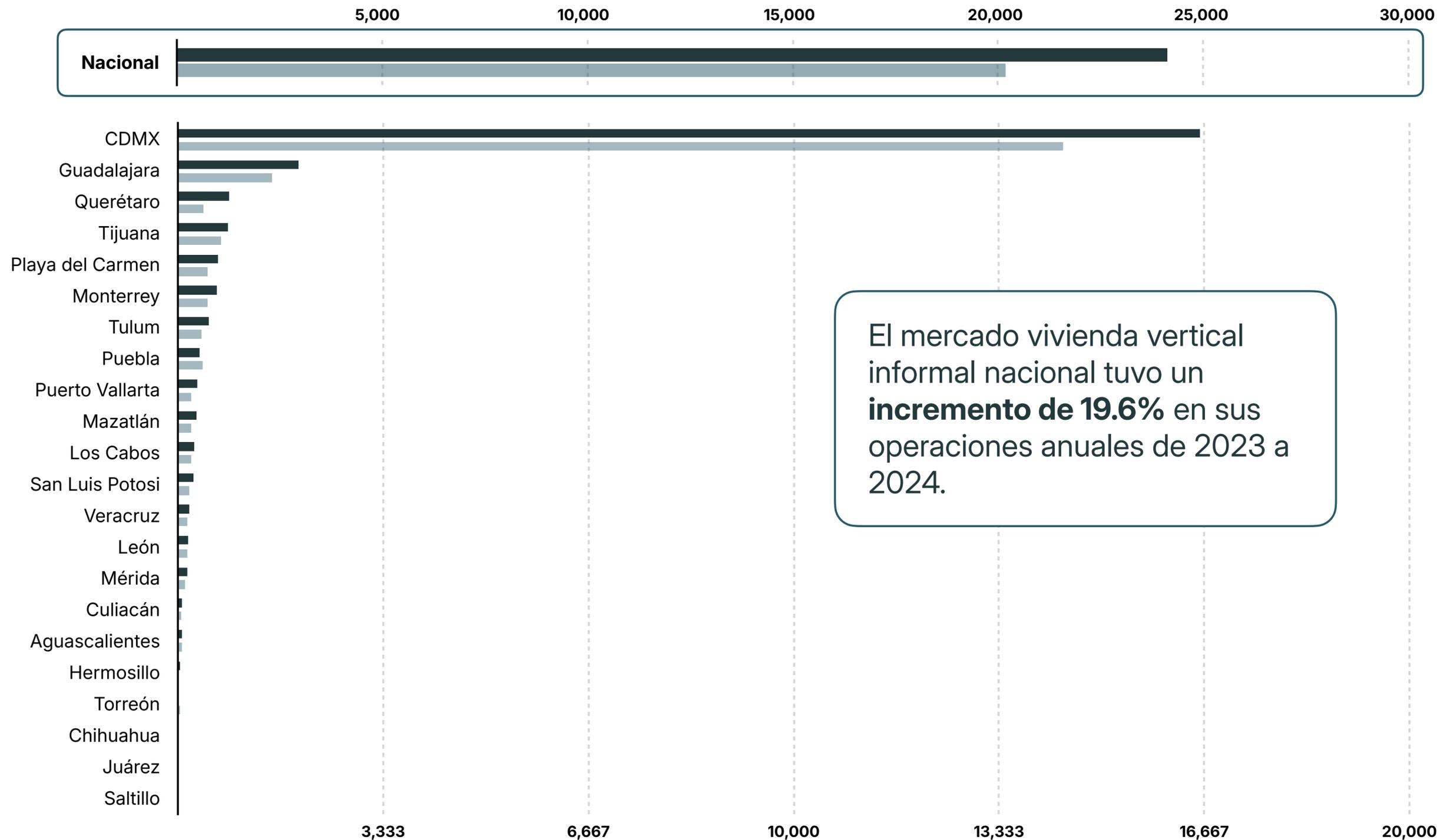
A nivel nacional, **el volumen de avalúos vinculados a vivienda vertical registró un incremento del 19.6% entre 2023 y 2024**. Ciudades como Tijuana, Ciudad Juárez, San Luis Potosí y Querétaro destacaron por sus tasas de crecimiento interanual. **Si existiera una disminución real en el apetito del mercado, estas operaciones de avalúo también reflejarían una contracción. Por el contrario, este comportamiento confirma que, ante la falta de producto alineado a las necesidades actuales, la demanda permanece activa y se orienta al mercado informal para encontrar alternativas de compra.**



Comparativa de Avalúos al cierre de 2023-2024

El alza de avalúos confirma: cuando falta producto nuevo, la demanda se redirige a la reventa.

Ciudades Ordenadas por Número de Cierres 2024



El mercado vivienda vertical informal nacional tuvo un **incremento de 19.6%** en sus operaciones anuales de 2023 a 2024.

■ Avalúos 2024
■ Avalúos 2023

Notas: * Información secundaria generada por 4S Real Estate con la base de datos de Sociedad Hipotecaria Federal y Metric Analysis. Los datos están actualizados al cuarto trimestre de 2024.



05

Indicadores de Impacto



Costos Reconfiguran Precios; La Clave está en el Producto Adecuado

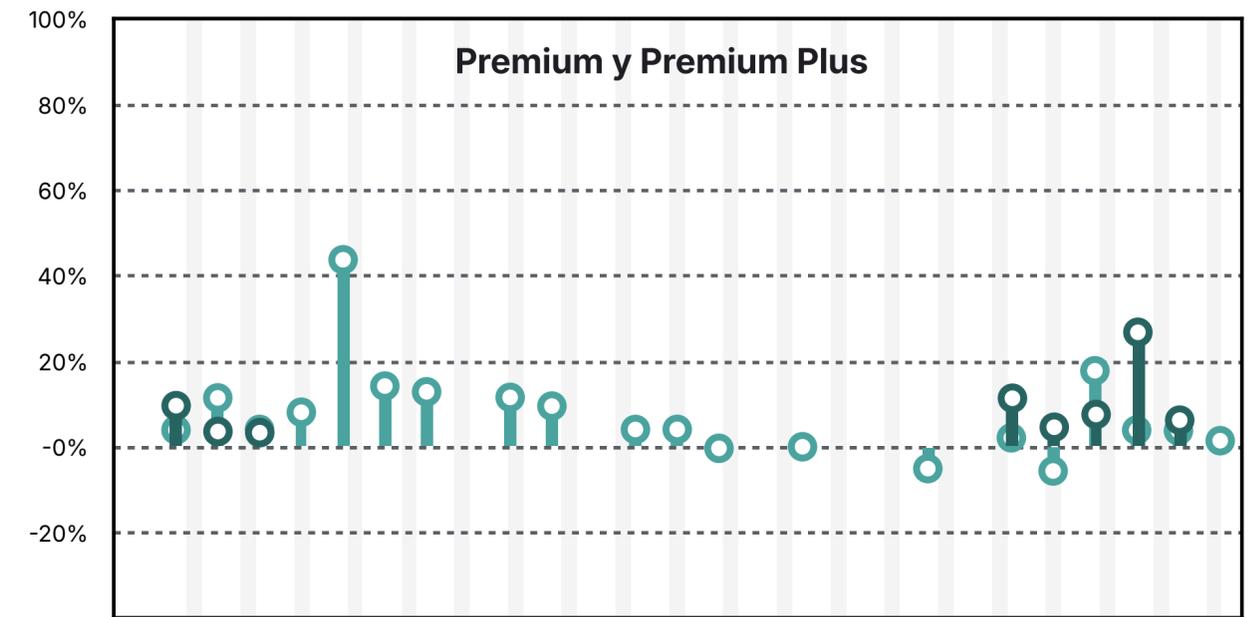
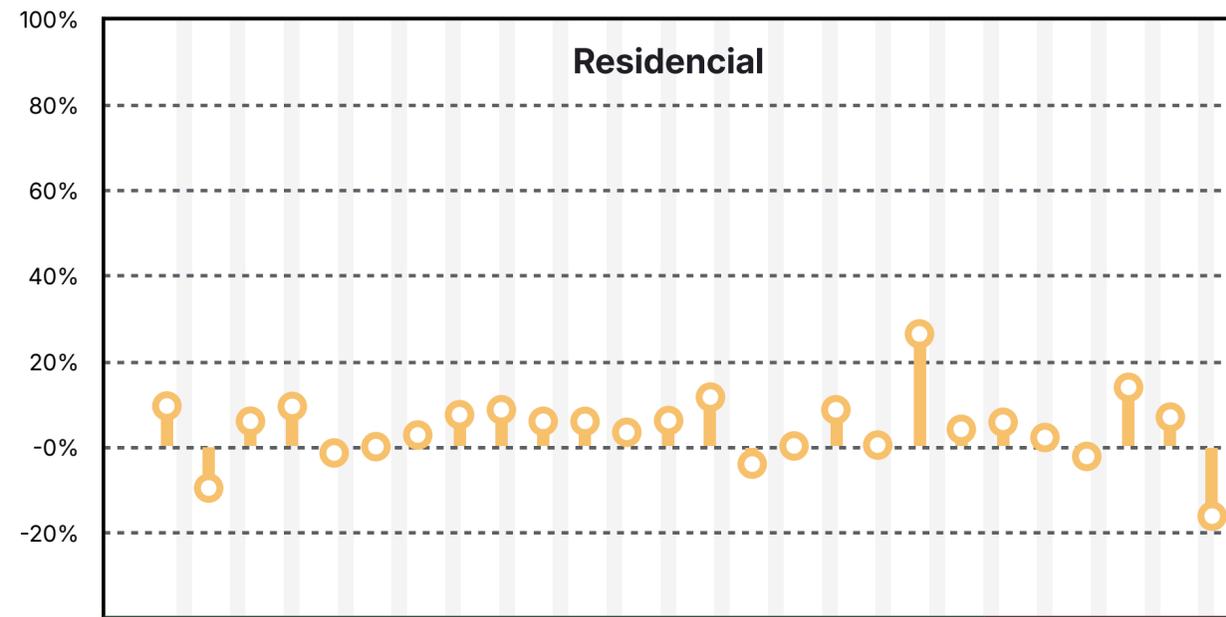
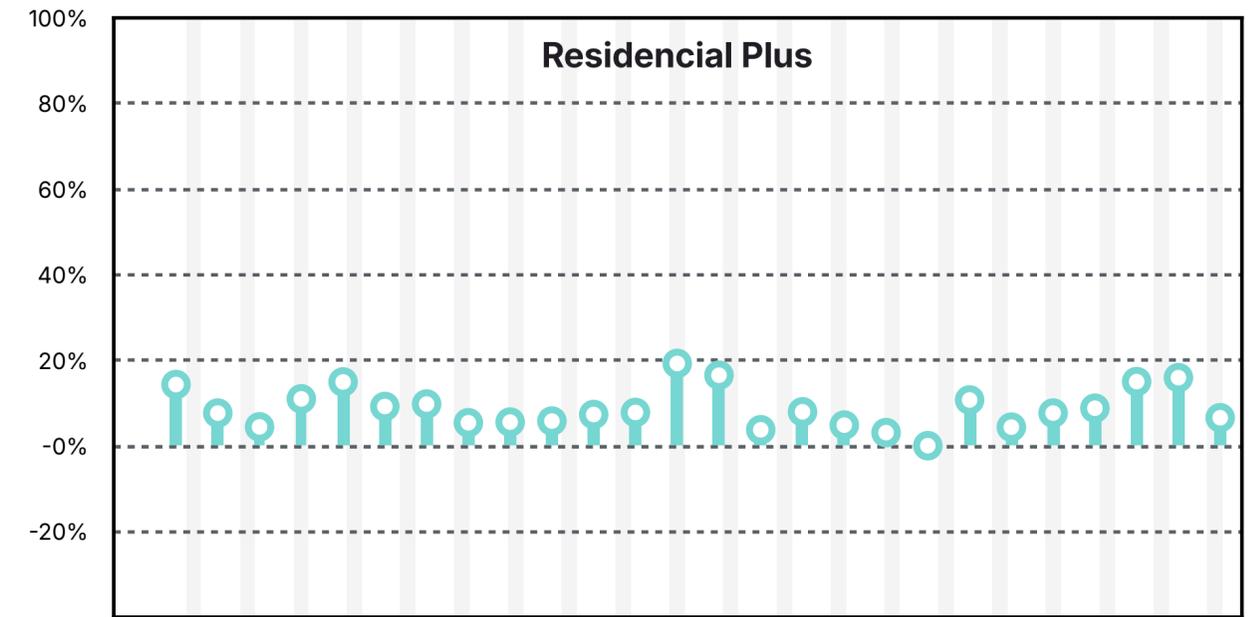
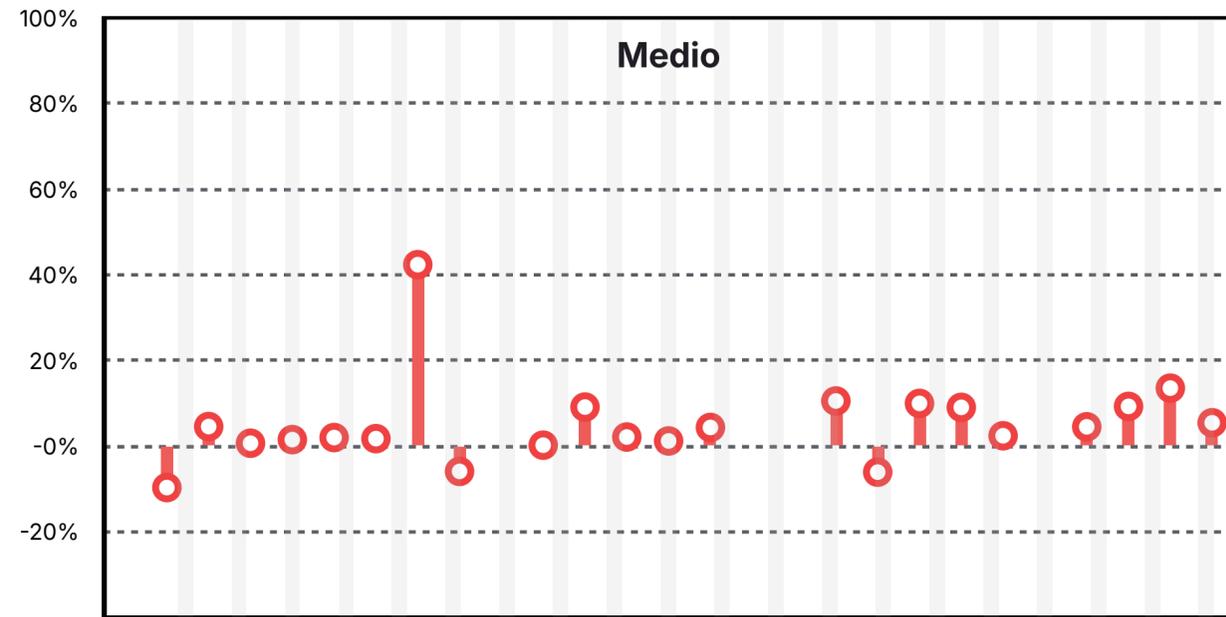
El análisis de la variación en precio por metro cuadrado confirma que el segmento medio registró los incrementos más generalizados, mientras que los rangos Residencial, Residencial Plus y Premium presentaron ajustes moderados o variaciones negativas en ciertas ciudades. Si bien el impacto en los costos es evidente y ha influido en la estructura de precios, la demanda ha respondido de forma selectiva, favoreciendo aquellos proyectos en los segmentos Residencial Plus y Premium que están correctamente diseñados, ubicados y ajustados a la capacidad real de pago. **Esto subraya la importancia de entender con precisión qué producto es viable para cada nicho, calibrar los tickets de venta y adaptar la oferta a las condiciones de cada mercado local.**

Incremento en Precio por M2 Promedio por Segmento

- Medio (0.5 mdp a 2.0 mdp)
- Residencial (2.0 mdp a 4.0 mdp)
- Residencial Plus (4.0 mdp a 6 mdp)
- Premium (6 mdp a 18 mdp)
- Premium Plus (+18 mdp)

El alza en costo por metro cuadrado destaca en el segmento medio, mientras rangos altos muestran ajustes selectivos. Entender esta dispersión es clave para definir tickets y rentabilidad.

Ciudades Ordenadas por M2



Monterrey	Guadalajara	Ciudad de México	Tijuana	Chihuahua	León	Mérida	Culiacán	Hermosillo	Puebla-Tlaxcala	Aguascalientes	Querétaro	Veracruz	San Luis Potosí	Ciudad Juárez	Saltillo	Torreón	Morelia	Tampico	Pachuca	Tulum	Los Cabos	Puerto Vallarta	Playa del Carmen	Cancún	Mazatlán
Mercado Nacional															Mercado Turístico										

Monterrey	Guadalajara	Ciudad de México	Tijuana	Chihuahua	León	Mérida	Culiacán	Hermosillo	Puebla-Tlaxcala	Aguascalientes	Querétaro	Veracruz	San Luis Potosí	Ciudad Juárez	Saltillo	Torreón	Morelia	Tampico	Pachuca	Tulum	Los Cabos	Puerto Vallarta	Playa del Carmen	Cancún	Mazatlán
Mercado Nacional															Mercado Turístico										

Ciudades Ordenadas por Número de Ventas 2024

2025

Distribución de Ventas por Segmento 2023 vs 2024

Aunque los costos reconfiguraron tickets, la demanda premia los proyectos correctos: en Residencial Plus y Premium se colocan unidades bien diseñadas, con ubicación y precio alineados a cada nicho.

	Distribución de Ventas por Segmento en 2023				
	Medio	Residencial	Residencial Plus	Premium	Premium Plus
Ciudad de México	10%	29%	20%	16%	2%
Guadalajara	16%	34%	24%	10%	0%
Monterrey	3%	43%	23%	25%	6%
Mazatlán	4%	42%	34%	20%	-
Puerto Vallarta	9%	13%	16%	42%	14%
Mérida	26%	56%	11%	8%	-
Puebla-Tlaxcala	26%	45%	6%	8%	-
Querétaro	38%	30%	19%	3%	-
Cancún	10%	44%	22%	13%	11%
Tulum	1%	41%	37%	17%	0%
Veracruz	16%	61%	4%	8%	-
Playa del Carmen	12%	46%	29%	10%	4%
Tijuana	5%	19%	52%	25%	-
León	9%	38%	17%	13%	-
Los Cabos	-	11%	20%	64%	4%
San Luis Potosí	14%	44%	17%	1%	-
Chihuahua	13%	38%	31%	18%	-
Aguascalientes	28%	47%	25%	-	-
Culiacán	19%	74%	7%	-	-
Hermosillo	-	84%	14%	2%	-
Tampico	20%	4%	14%	22%	-
Saltillo	-	56%	25%	9%	-
Morelia	30%	23%	35%	-	-
Ciudad Juárez	-	44%	56%	-	-
Torreón	16%	44%	40%	-	-
Pachuca	38%	49%	14%	-	-
Total	16%	41%	23%	17%	5%

	Distribución de Ventas por Segmento en 2024				
	Medio	Residencial	Residencial Plus	Premium	Premium Plus
	11%	30%	18%	15%	1%
	11%	33%	26%	10%	1%
	4%	28%	31%	31%	6%
	2%	28%	30%	40%	-
	7%	17%	16%	49%	5%
	29%	46%	13%	13%	-
	37%	29%	4%	11%	-
	28%	43%	13%	13%	-
	9%	34%	24%	24%	10%
	1%	60%	22%	13%	0%
	6%	36%	0%	9%	-
	3%	46%	27%	20%	3%
	8%	11%	62%	18%	-
	18%	31%	21%	14%	-
	1%	8%	14%	69%	9%
	15%	46%	29%	0%	-
	10%	20%	37%	33%	-
	34%	52%	14%	-	-
	42%	27%	32%	-	-
	27%	56%	15%	1%	-
	12%	5%	14%	28%	-
	-	35%	29%	0%	-
	34%	14%	16%	-	-
	-	39%	61%	-	-
	18%	43%	36%	3%	-
	58%	3%	39%	-	-
Total	18%	32%	25%	20%	4%

Meses de Inventario y Proyectos Activos

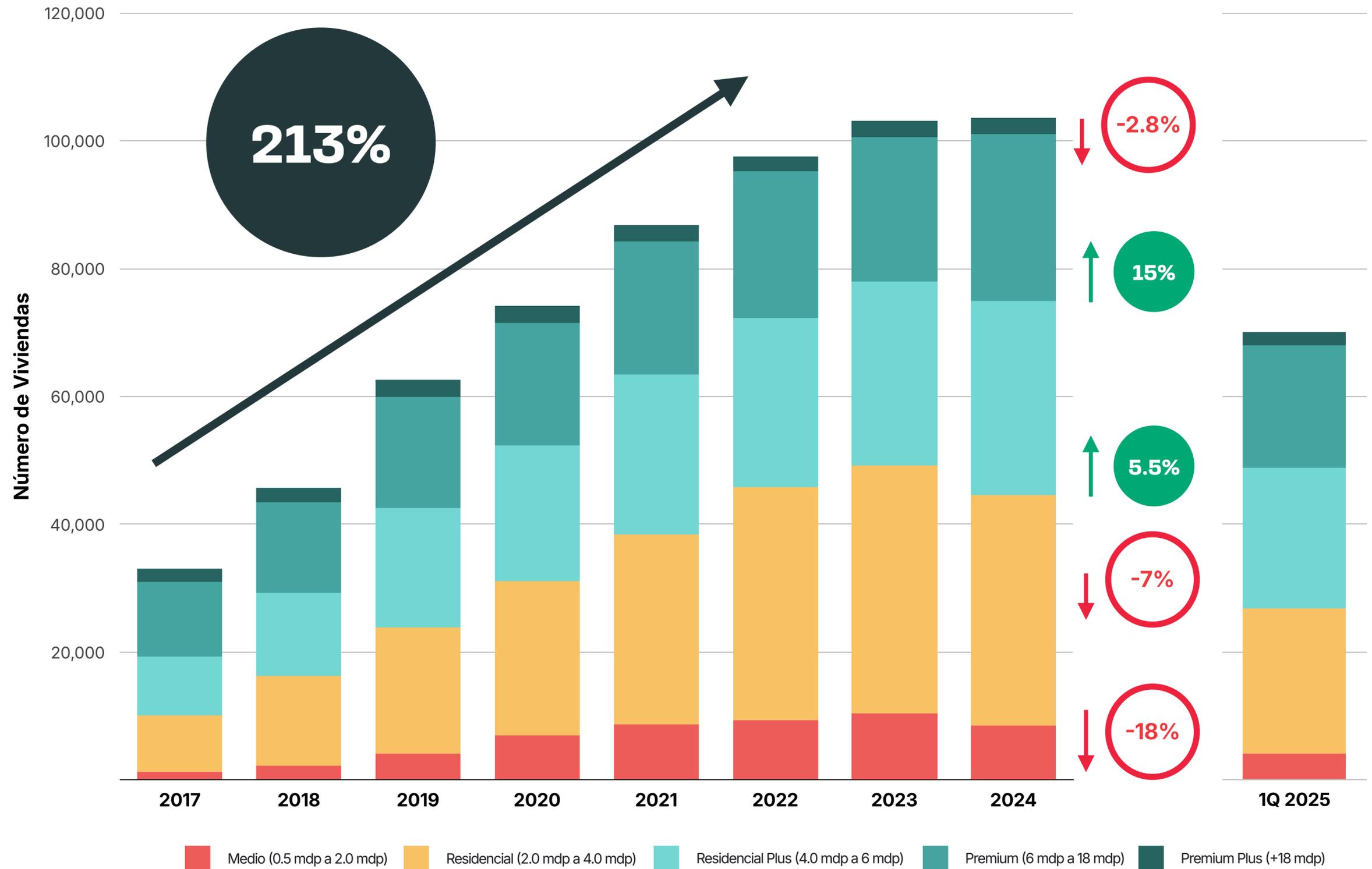
Una de las métricas clave para evaluar la dinámica de un proyecto inmobiliario es la cantidad de meses de inventario disponible por segmento, que refleja la relación entre el inventario existente y el ritmo de ventas registrado. Esta medición también se extiende a las ciudades analizadas en este reporte para ofrecer una visión más detallada de la situación de cada mercado local. Además, se presenta la cantidad de proyectos activos por segmento, lo que complementa la lectura sobre la profundidad y diversificación de la oferta.



Dinámica del Inventario de Vivienda Vertical a Nivel Nacional 2017-2024

Mientras los segmentos Residencial Plus y Premium aumentaron su inventario, el resto presentó ajustes a la baja; **el segmento Medio destacó con la mayor reducción, alcanzando una disminución del 18%.**

Inventario por Segmento de 2017-2024



Balance de **Inventario Vertical:** Retos por Segmento



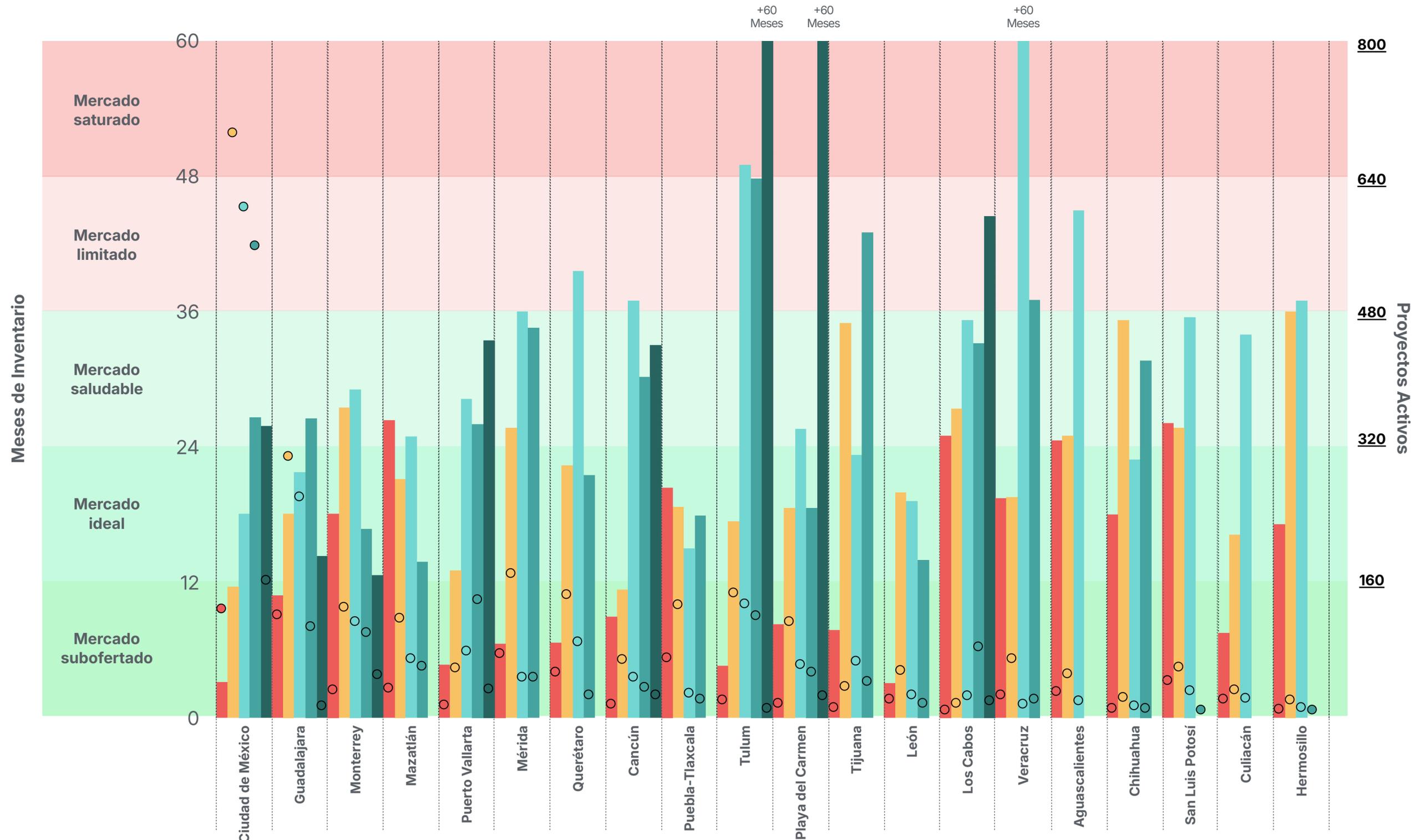
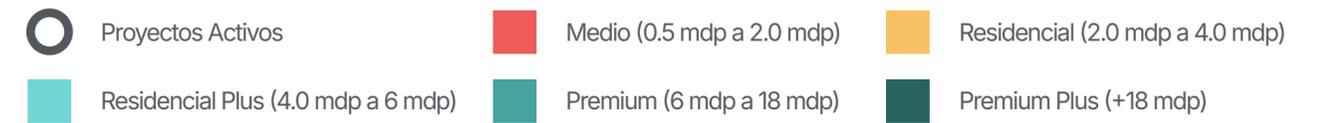
La evolución del inventario de vivienda vertical a nivel nacional muestra un crecimiento acumulado del 213% entre 2017 y 2024. Sin embargo, este aumento no es homogéneo entre segmentos: mientras que los rangos Residencial Plus y Premium mantienen una tendencia de expansión, los segmentos Medio y Residencial presentan ajustes a la baja, siendo el segmento medio el más afectado con una disminución del 18%.

Esta dinámica evidencia que, aunque la oferta en rangos altos sostiene su crecimiento, existe una brecha de producto en rangos intermedios que limita la capacidad de absorción de la demanda potencial. Por ello, es clave incorporar nuevos proyectos en segmentos Medio y Residencial que complementen el dinamismo de las categorías superiores y equilibren la oferta vertical disponible en los principales mercados.

Meses de Inventario y Proyectos Activos por Segmento

En términos generales, el panorama de vivienda vertical muestra un mercado saludable en la mayoría de las ciudades estudiadas. Sin embargo, los mercados turísticos presentan una mayor concentración de inventario, derivada principalmente de la falta de oferta enfocada al perfil inversionista, lo que subraya la oportunidad de ajustar el producto para atender esta demanda específica.

Ciudades Ordenadas por Ventas 2024



Inventario y Estructura de Proyectos: Contraste Regional

A modo de referencia, se comparan ciudades consolidadas de vivienda vertical en México con sus contrapartes de destinos turísticos y ciudades latinoamericanas equivalentes. El análisis muestra que las ciudades consolidadas presentan un mayor número de proyectos activos y un inventario similar o menor en comparación con sus pares, lo que refleja una oferta más alineada al mercado, desarrollada mediante proyectos compactos y ajustados por fases.

Este modelo contribuye a mantener un inventario equilibrado y a enfocar la oferta en rangos de precio del segmento medio y residencial, donde la demanda es más sólida. La comparación evidencia cómo los mercados más estructurados logran sostener una dinámica de absorción constante y saludable, evitando la concentración excesiva en nichos de alto ticket.



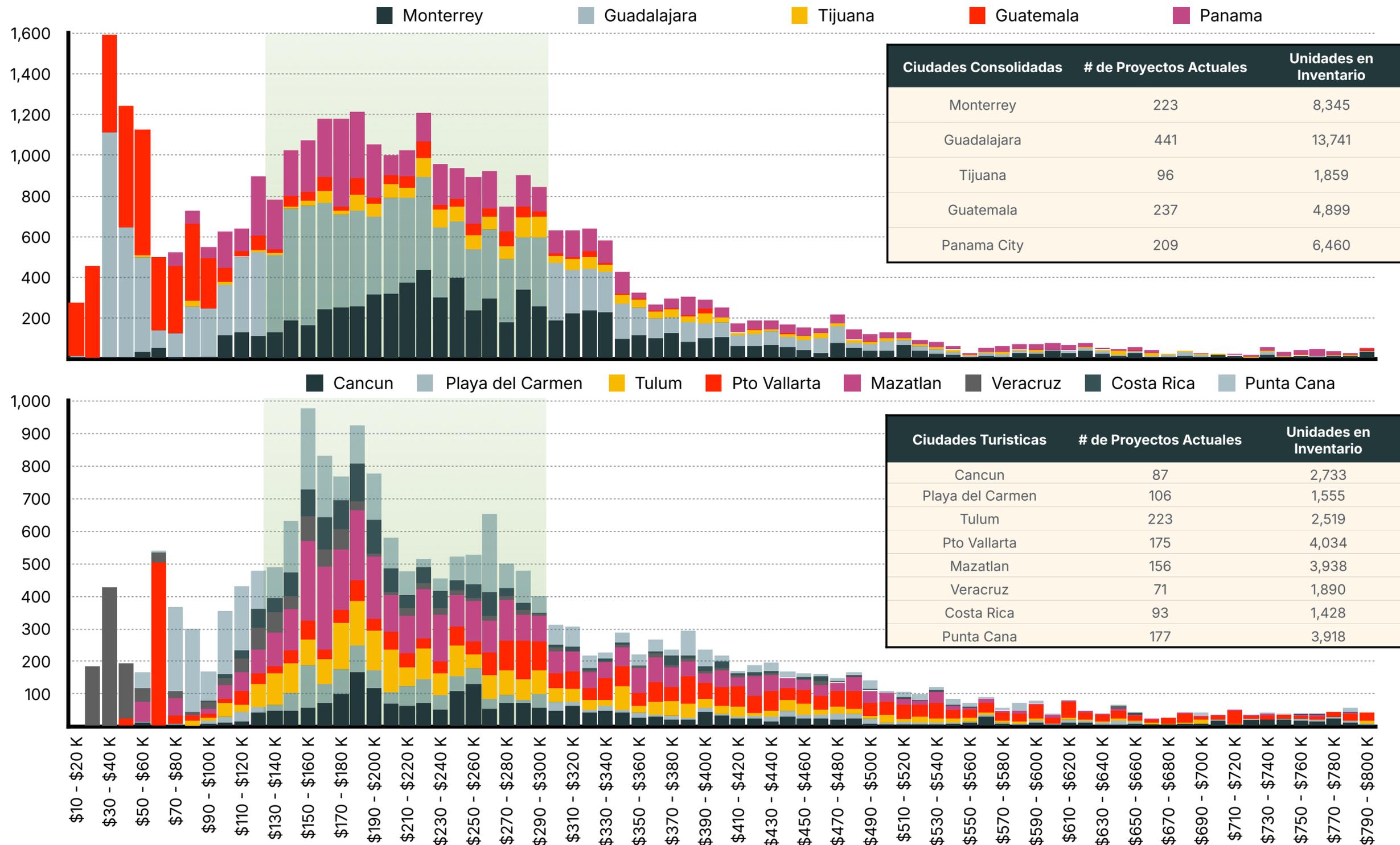
2025

Inventario de Vivienda VS Rango de Precio

La mayor concentración de inventario se ubica entre \$130 K y \$300 K USD.

Comparar ciudades consolidadas con sus pares latinoamericanas muestra un inventario mejor alineado: más proyectos compactos, fases ajustadas y mayor participación en segmentos medio y residencial.

Ciudades Consolidadas y Ciudades Turísticas



*Precios en USD

La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información primario llevado a cabo por 4S.



06

Índice de Verticalización 2025



Verticalización: Disposición de la Demanda

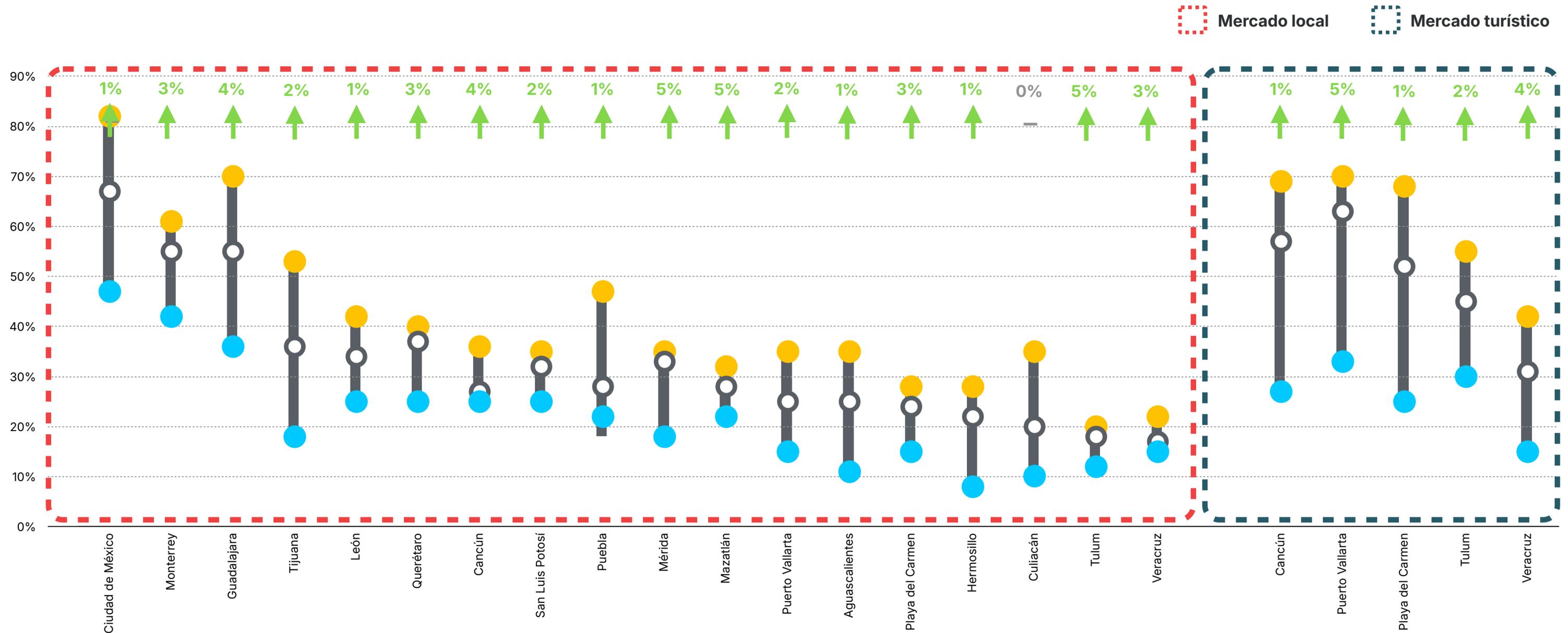
4S Real Estate ha sido pionero en Latinoamérica en el desarrollo de metodologías para entender la demanda habitacional y detectar oportunidades estratégicas para el mercado. Esta capacidad técnica permite identificar nichos desatendidos y diseñar soluciones alineadas a la realidad de cada plaza.

Como parte de este enfoque, se creó el Índice de Verticalización de la Demanda, que mide la disposición de los segmentos A, B y C+ para adquirir vivienda vertical. Los hallazgos de 2025 destacan que, con excepción de Culiacán, todas las ciudades analizadas registraron un crecimiento en el apetito por producto vertical. Mérida, Mazatlán, Puerto Vallarta y Tulum encabezan el indicador, reflejando un cambio cultural relevante considerando la escala y vocación turística de estas ciudades.

Índice de Verticalización de la Demanda 2025

Ciudades Ordenadas por Índice de Verticalización Promedio

El crecimiento del índice confirma un cambio cultural: destinos como Mérida, Mazatlán, Puerto Vallarta y Tulum impulsan la demanda vertical con fuerza inédita para su escala.





07

Visión 4S: Oportunidades y Retos Verticales

El análisis detallado de la dinámica de la vivienda vertical en México confirma que la demanda se mantiene activa y con capacidad de absorción, siempre que la oferta responda de forma precisa y segmentada. El crecimiento en rangos medio y residencial, la estabilidad de los índices de apreciación, la importancia de la reventa como válvula de ajuste y la evidencia de absorción en mercados emergentes refuerzan una lectura clave: **la vivienda vertical no enfrenta falta de demanda, sino la necesidad de una oferta correctamente calibrada.**

Este enfoque subraya la responsabilidad de planear proyectos realistas, diversificar rangos de precio y optimizar fases de lanzamiento para sostener inventarios saludables y dinámicas de mercado estables. En un entorno de ajustes de costos y cambios culturales, el futuro de la vivienda vertical depende de comprender cada plaza, diseñar con rigor y anticiparse a las nuevas preferencias del consumidor.

En **4S Real Estate** creemos que transformar datos en decisiones inteligentes es la base para crear proyectos que eleven la competitividad de las ciudades y mejoren la calidad de vida de las personas. **La oportunidad está abierta para quienes asuman el reto de innovar, adaptarse y construir la próxima generación de vivienda vertical con visión, estrategia y propósito.**





La información contenida en este documento se actualiza de forma periódica con base en nueva evidencia de mercado y cambios en el contexto nacional. Por ello, algunas proyecciones y cifras pueden diferir de las presentadas en otros análisis elaborados por **4S Real Estate**, sin que ello implique una variación sustancial en la evaluación general de las tendencias o perspectivas del sector.

Esta dinámica de ajuste refleja el compromiso de **4S Real Estate** por ampliar y especificar de forma continua la calidad de la información disponible para la toma de decisiones. Cualquier interpretación o uso de estos datos deberá considerar esta naturaleza dinámica.

4SREALESTATE.COM
AÑO 2025. EDICIÓN NO. 21



Gran Reporte de Verticalización México 2025

SÍGUENOS:

