

# NECESIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

*Villa Unión, Sin.; Mayo 2025*



# OBJETIVO GENERAL

Realizar un estudio técnico-analítico que identifique la **necesidad de vivienda** en una zona con características de desarrollo progresivo ubicada en Villa Unión, Sinaloa, con el fin de demostrar su potencial para futura urbanización y viabilidad para financiamiento habitacional.

# Características del proyecto

El proyecto contempla la venta de 73 hectáreas en Villa Unión, Mazatlán, para el desarrollo de vivienda social. Tras destinar 35% del terreno a vialidades y áreas verdes, quedarían 47.45 hectáreas útiles. Con una densidad de 65 viviendas por hectárea, se podrían construir aproximadamente **3,084 viviendas**. Esta propuesta busca atender el déficit habitacional en la zona.

# Dimensión aproximada de cada vivienda

Si se construyen 65 viviendas por hectáreas:

$$\frac{6,500 \text{ m}^2}{65} \approx 100 \text{ m}^2 \text{ por vivienda.}$$

Este espacio incluye la vivienda, las calles, banquetas y equipamiento inmediato, por lo que la vivienda habitable podría rondar ente **45–70 m<sup>2</sup>**, dependiendo del diseño urbanístico.

Superficie típica de vivienda social en México.

- Construcción mínima aceptada: **38–45 m<sup>2</sup>** (en casos muy básicos, tipo vivienda progresiva)
- Promedio más común: **45–60 m<sup>2</sup>**
- Casos ampliados o dúplex: hasta **70–75 m<sup>2</sup>**



# DATOS GENERALES DE VILLA UNIÓN

*Proyecta; Villa Unión, Sin.; Mayo 2025*



# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Villa Unión** es una localidad rural ubicada al sur del municipio de Mazatlán. Con una población aproximada de ~16,800 habitantes en 2025.

Conecta la Carretera Internacional México 15 con la salida hacia el puerto de Mazatlán y la autopista Mazatlán-Durango.

Tiene una estación ferroviaria activa.

El Templo de San Juan Bautista, tiene más de un siglo de antigüedad.

*Fuente: Elaboración propia de Ideas Frescas.*



*Villa Unión*



# UBICACIÓN GEOGRÁFICA TERRENOS



El Vainillo

La Pitarrilla

FLOR DE MAYO

Parque  
Industrial  
Mazatlán

La Urraca  
Nueva

Villa Unión

Río Presidio

ONCE RÍOS

Bonanza

Carretera nueva



Aeropuerto  
Internacional de  
Mazatlán-General  
Rafael Buelna

Rancho Tres  
Hermanos

Ubicación de interés



3D



VILLA UNIÓN (2000-2025)



2000



La Urraca  
Nueva

Villa Unión

FLOR DE MAYO

Río Presidio

Aeropuerto  
Internacional de  
Tlaxatlán-General  
Rafael Buelna



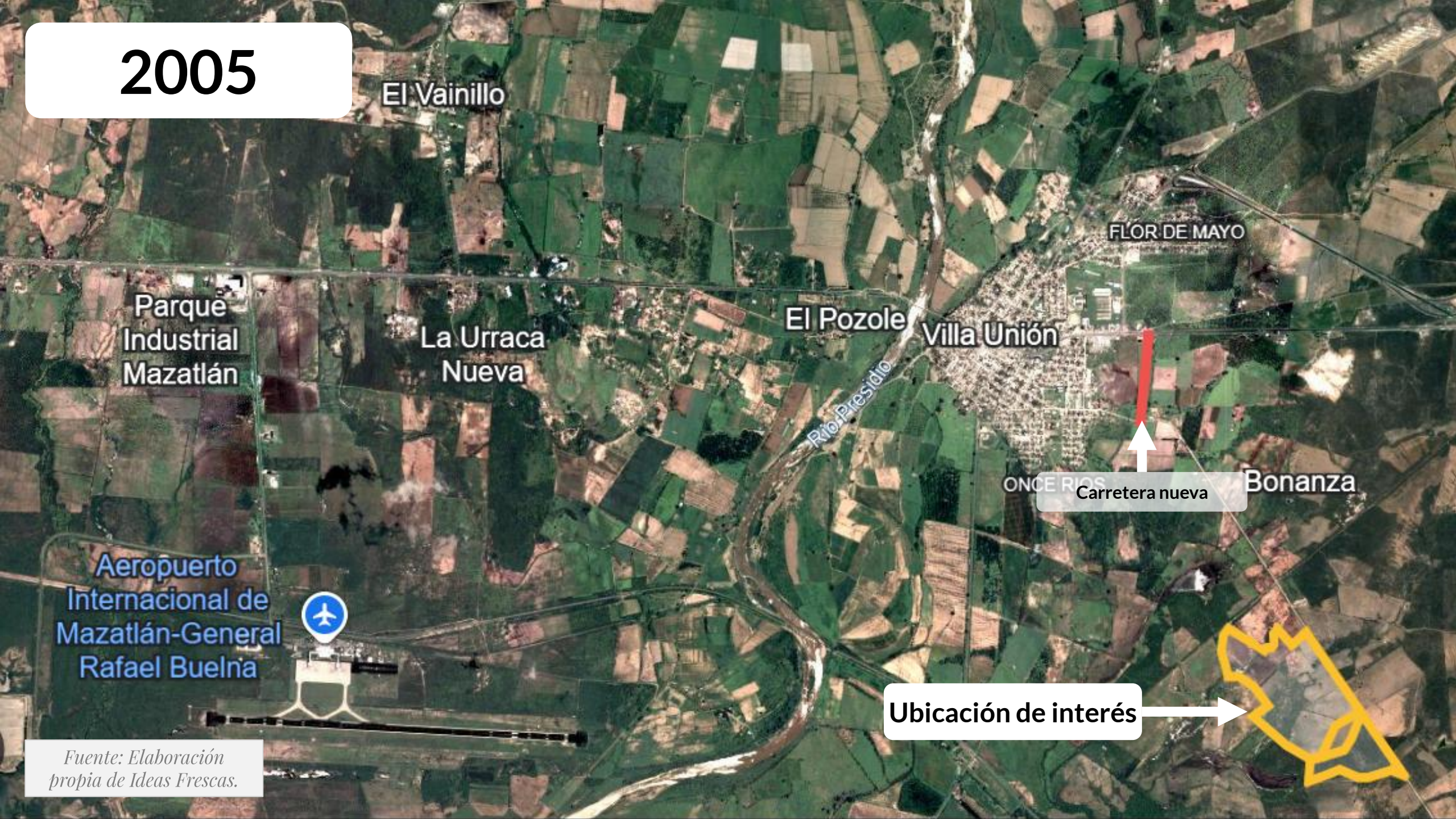
Carretera nueva

Ubicación de interés

*Fuente: Elaboración  
propia de Ideas Frescas.*



2005



El Vainillo

FLOR DE MAYO

Parque  
Industrial  
Mazatlán

La Urraca  
Nueva

El Pozole

Villa Unión

Río Presidio

ONCE RÍOS

Carretera nueva

Bonanza

Aeropuerto  
Internacional de  
Mazatlán-General  
Rafael Buelna

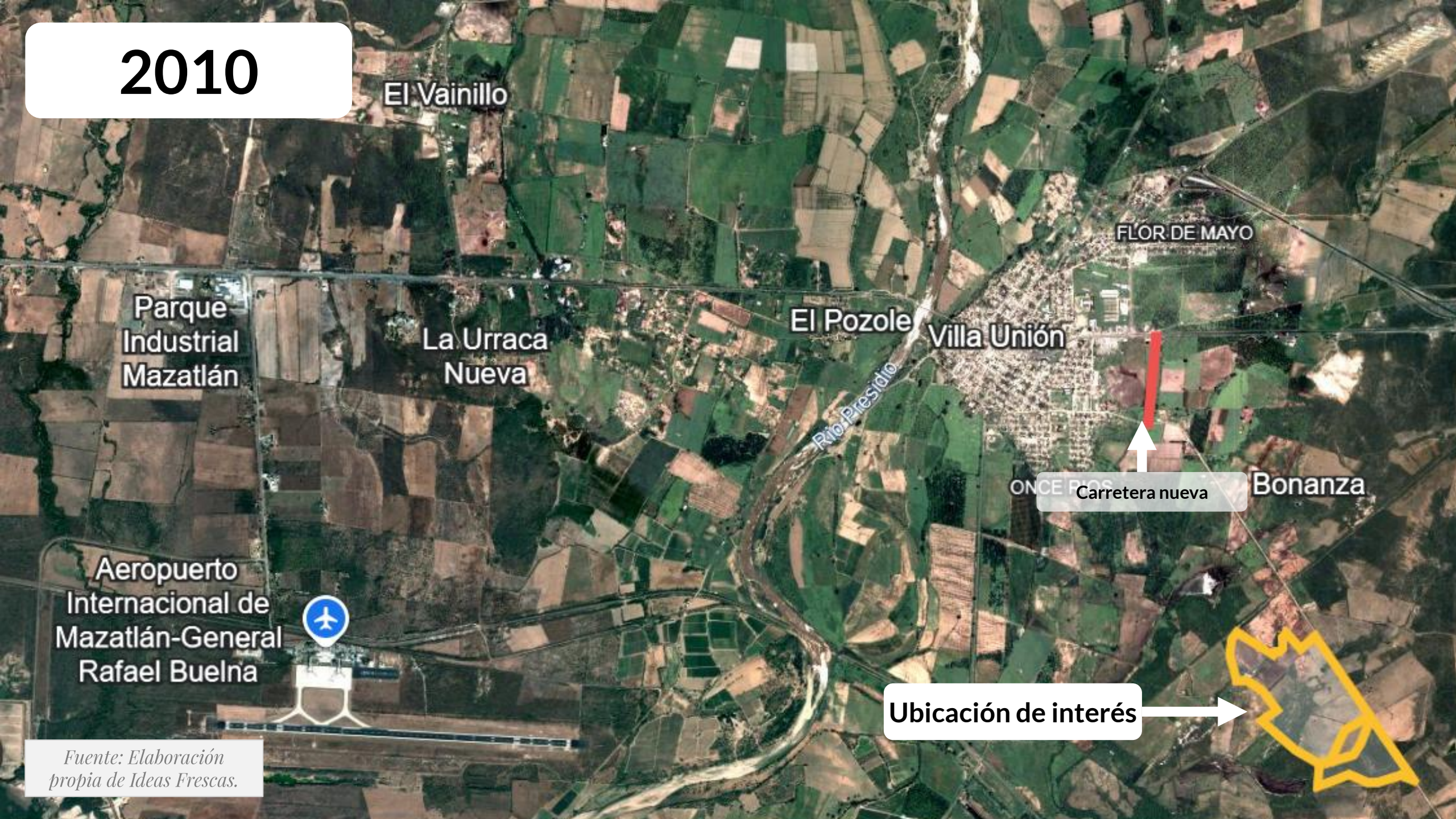


Ubicación de interés

*Fuente: Elaboración  
propia de Ideas Frescas.*



# 2010



El Vainillo

FLOR DE MAYO

Parque  
Industrial  
Mazatlán

La Urraca  
Nueva

El Pozole

Villa Unión

Río Presidio

ONCE PLOS

Carretera nueva

Bonanza

Aeropuerto  
Internacional de  
Mazatlán-General  
Rafael Buelna



Ubicación de interés

*Fuente: Elaboración  
propia de Ideas Frescas.*



2014

El Vainillo

FLOR DE MAYO

Parque  
Industrial  
Mazatlán

La Urraca  
Nueva

El Pozole

Villa Unión

Río Presidio

ONCE PISOS

Carretera nueva

Bonanza

Aeropuerto  
Internacional de  
Mazatlán-General  
Rafael Buelna



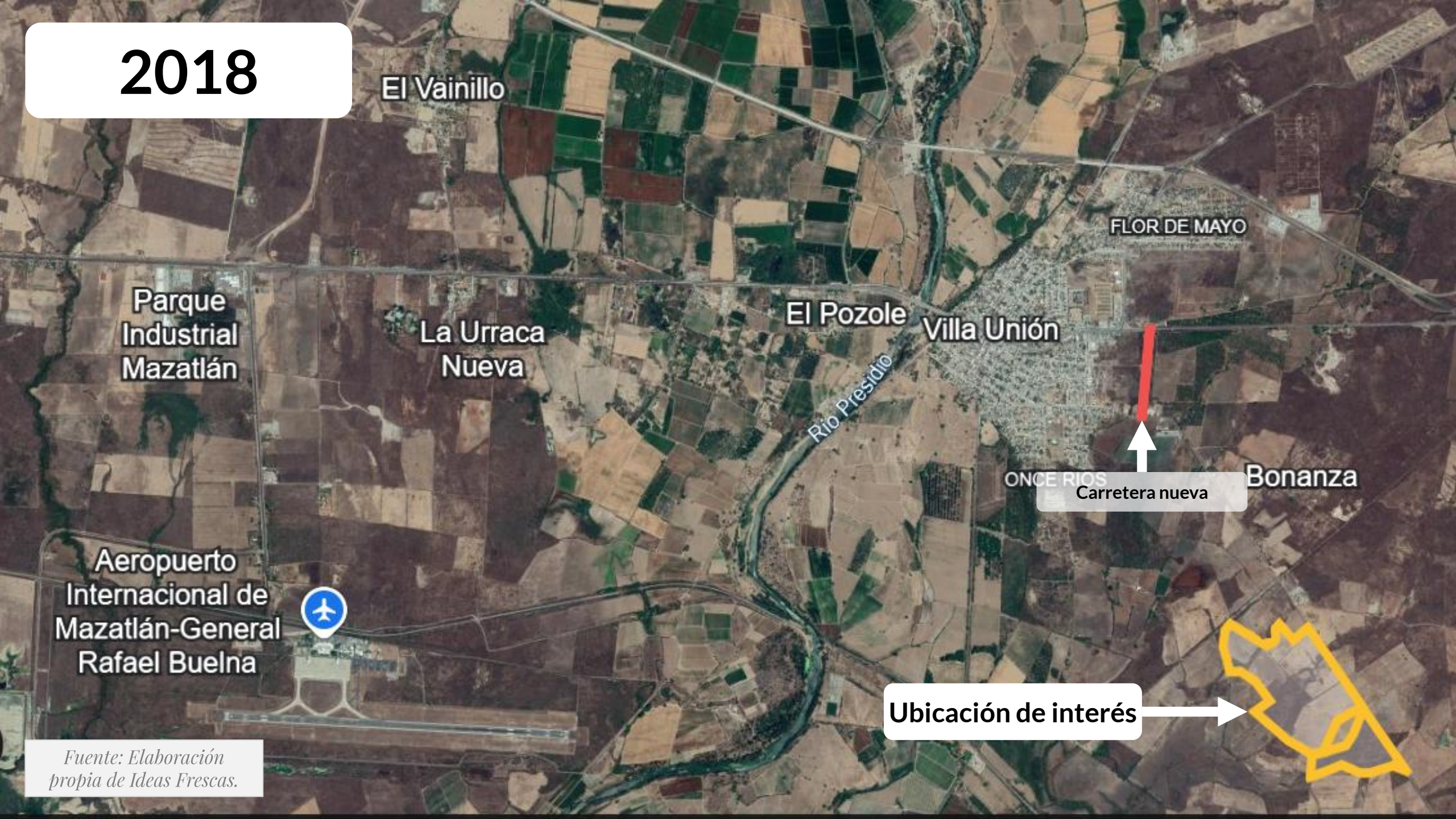
*Fuente: Elaboración  
propia de Ideas Frescas.*

Ubicación de interés





2018



El Vainillo

FLOR DE MAYO

Parque  
Industrial  
Mazatlán

La Urraca  
Nueva

El Pozole

Villa Unión

Río Presidio

ONCE RÍOS

Carretera nueva

Bonanza

Aeropuerto  
Internacional de  
Mazatlán-General  
Rafael Buelna



Ubicación de interés

*Fuente: Elaboración  
propia de Ideas Frescas.*



2022

El Vainillo

FLOR DE MAYO

Parque  
Industrial  
Mazatlán

La Urraca  
Nueva

El Pozole

Villa Unión

Río Presidio

ONCE RÍOS

Carretera nueva

Bonanza

Aeropuerto  
Internacional de  
Mazatlán-General  
Rafael Buelna



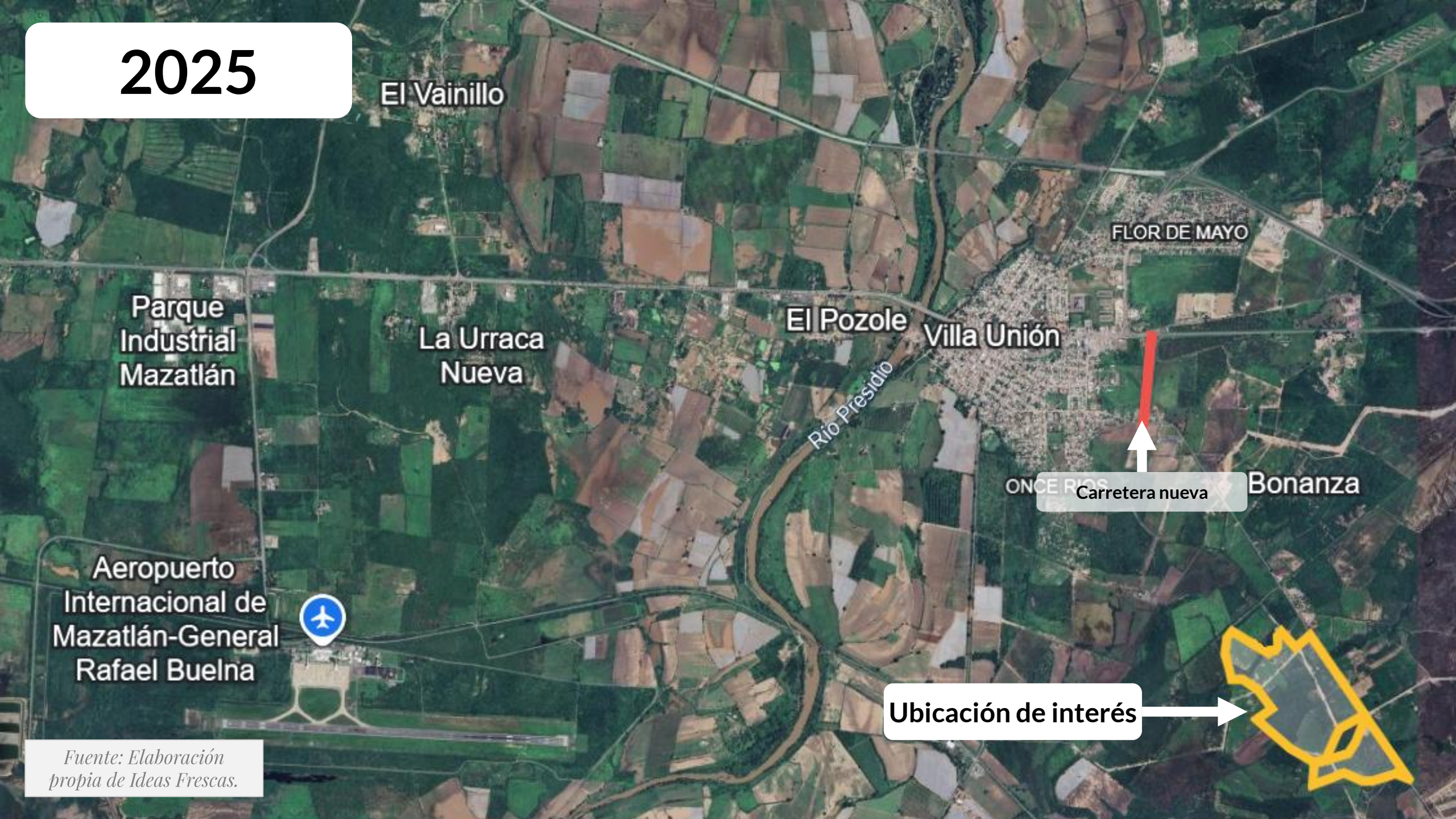
Ubicación de interés

*Fuente: Elaboración  
propia de Ideas Frescas.*





# 2025



El Vainillo

FLOR DE MAYO

Parque  
Industrial  
Mazatlán

La Urraca  
Nueva

El Pozole

Villa Unión

Río Presidio

ONCE RIOS

Carretera nueva

Bonanza

Aeropuerto  
Internacional de  
Mazatlán-General  
Rafael Buelna

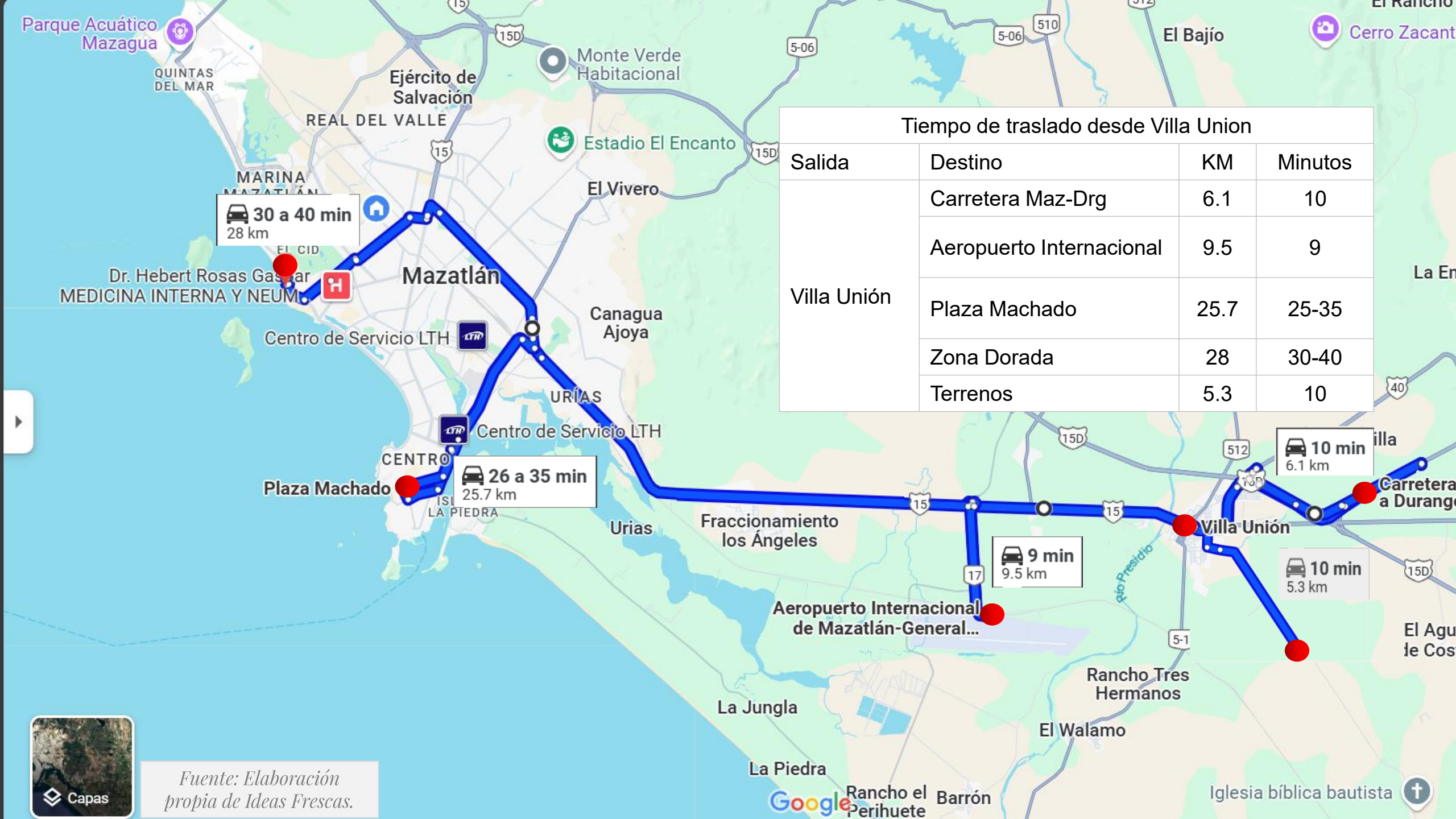


Ubicación de interés

*Fuente: Elaboración  
propia de Ideas Frescas.*

DISTANCIAS PUNTOS CLAVE





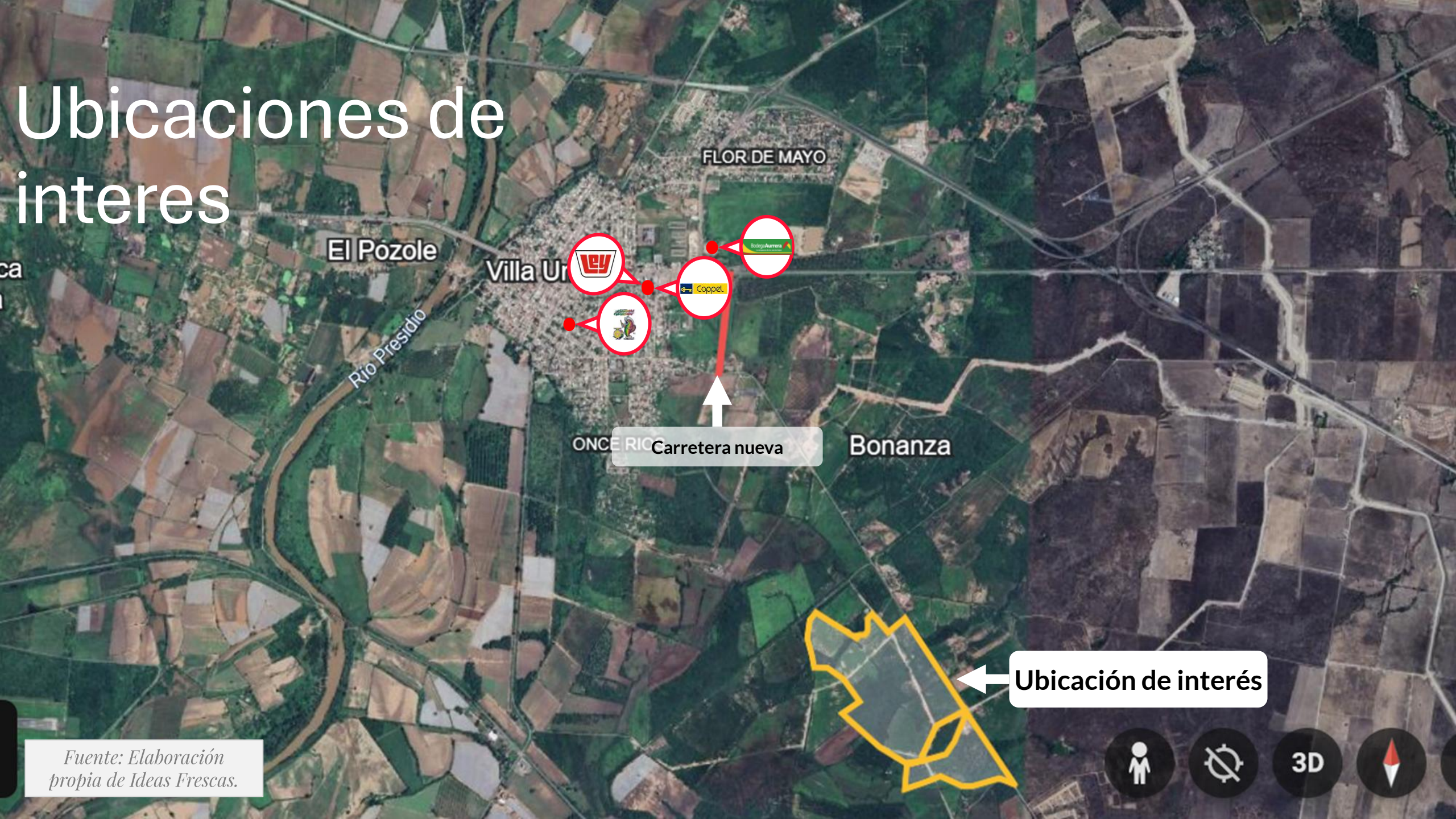
Fuente: Elaboración  
propia de Ideas Frescas.



# UBICACIONES DE INTERÉS



# Ubicaciones de interés



El Pózo

Villa Ur

FLOR DE MAYO

Rio Presidio

ONCE RIC

Carretera nueva

Bonanza

Ubicación de interés

*Fuente: Elaboración  
propia de Ideas Frescas.*

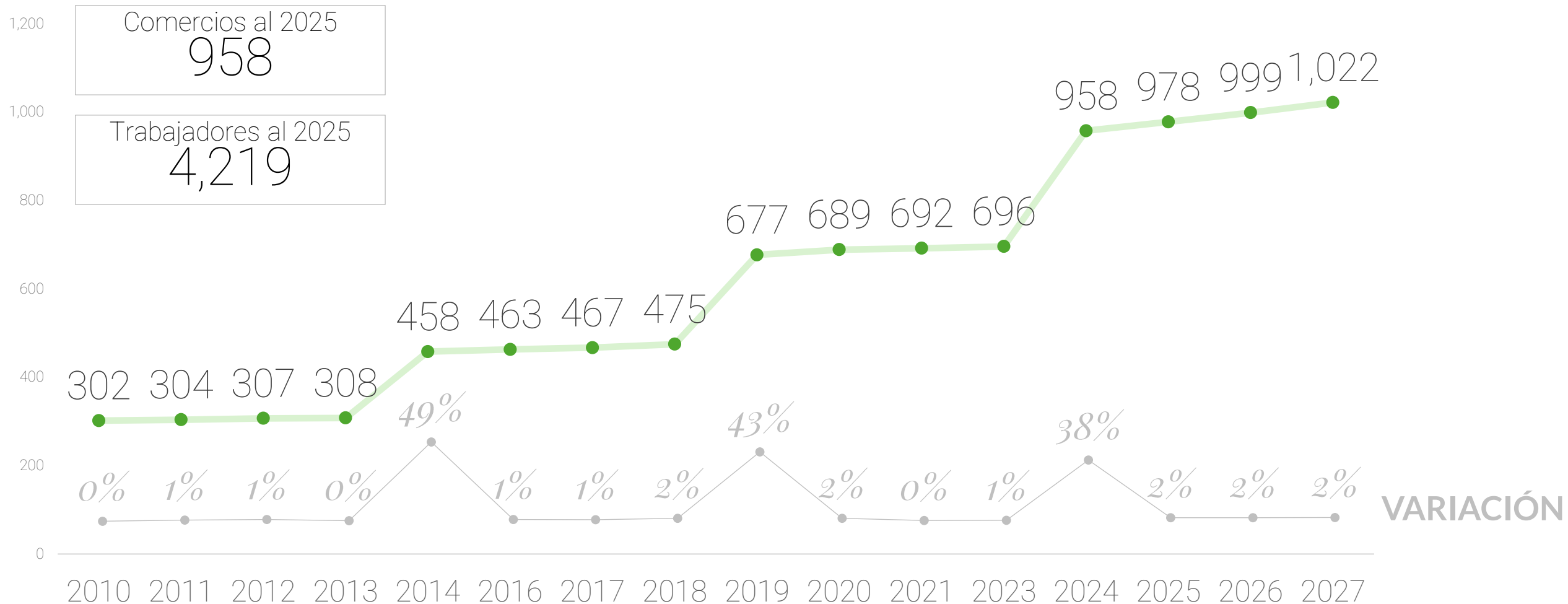


COMERCIOS



# COMERCIOS

## *Villa Unión*



*Fuente: Elaborado con datos de DENUE.*

# COMERCIOS VILLA UNIÓN

Principal Actividad Económica	Cantidad	%	% del total acumulado
Tiendas de abarrotes	206	22%	22%
Restaurantes y comida	138	14%	36%
Talleres y reparación	100	10%	46%
Servicios personales (peluquería, etc.)	54	6%	52%
Tiendas de ropa y calzado	46	5%	57%
Fábricas de alimentos	41	4%	61%
Comercio al por menor de artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal	36	4%	65%
Tiendas de hogar	36	4%	69%
Organizaciones civiles	28	3%	72%
Consultorios médicos	27	3%	74%
Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias y forestales, para la industria	26	3%	77%
Venta de autos y refacciones	23	2%	79%
Farmacias	22	2%	82%
Escuelas	21	2%	84%
Ferreterías	19	2%	86%
Bancos y financieras	17	2%	88%
Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales	16	2%	89%
Fábricas de metal	11	1%	91%

*Fuente: Elaborado con datos de DENUE.*



# Concentración de comercios



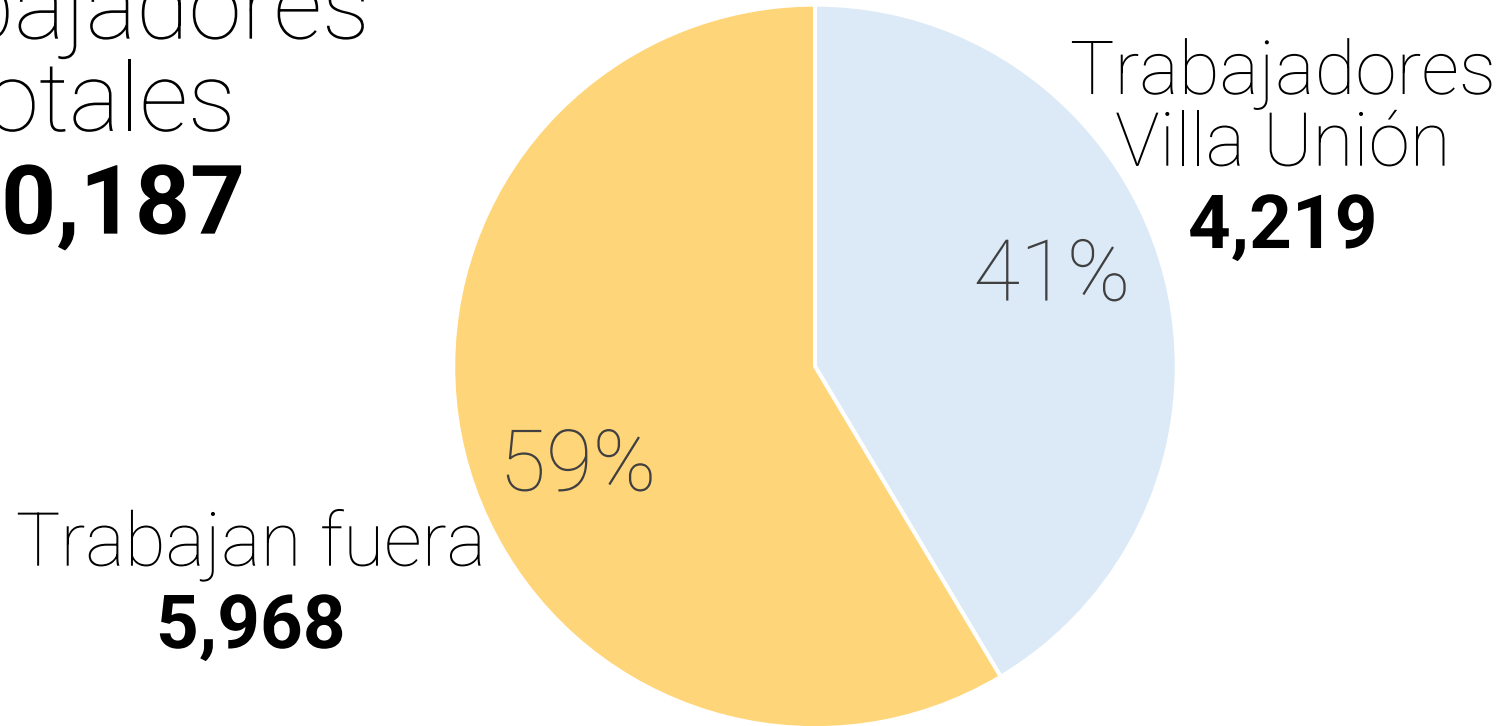
*Fuente: Elaboración propia de Ideas Frescas.*

Ubicación de interés

# TRABAJADORES

## *Villa Unión 2025*

Trabajadores  
totales  
**10,187**



*Trabajadores totales: Son las personas económicamente activas en registros en el INEGI; Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DEDENUE); Estimación elaborada por Ideas Frescas*



# ANALISIS

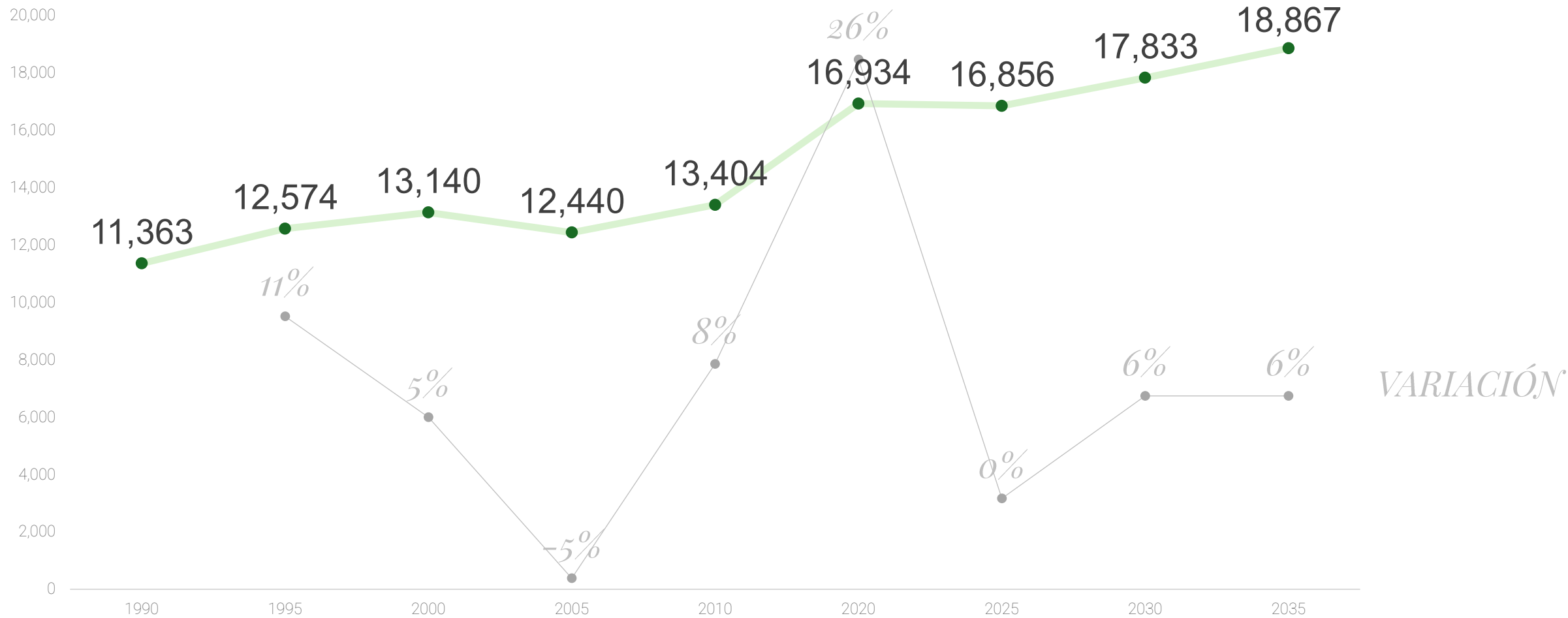
*Villa Unión; Mayo 2025*

**Ideas**  
**Frescas**®

# 25

# POBLACIÓN

## *Villa Unión*

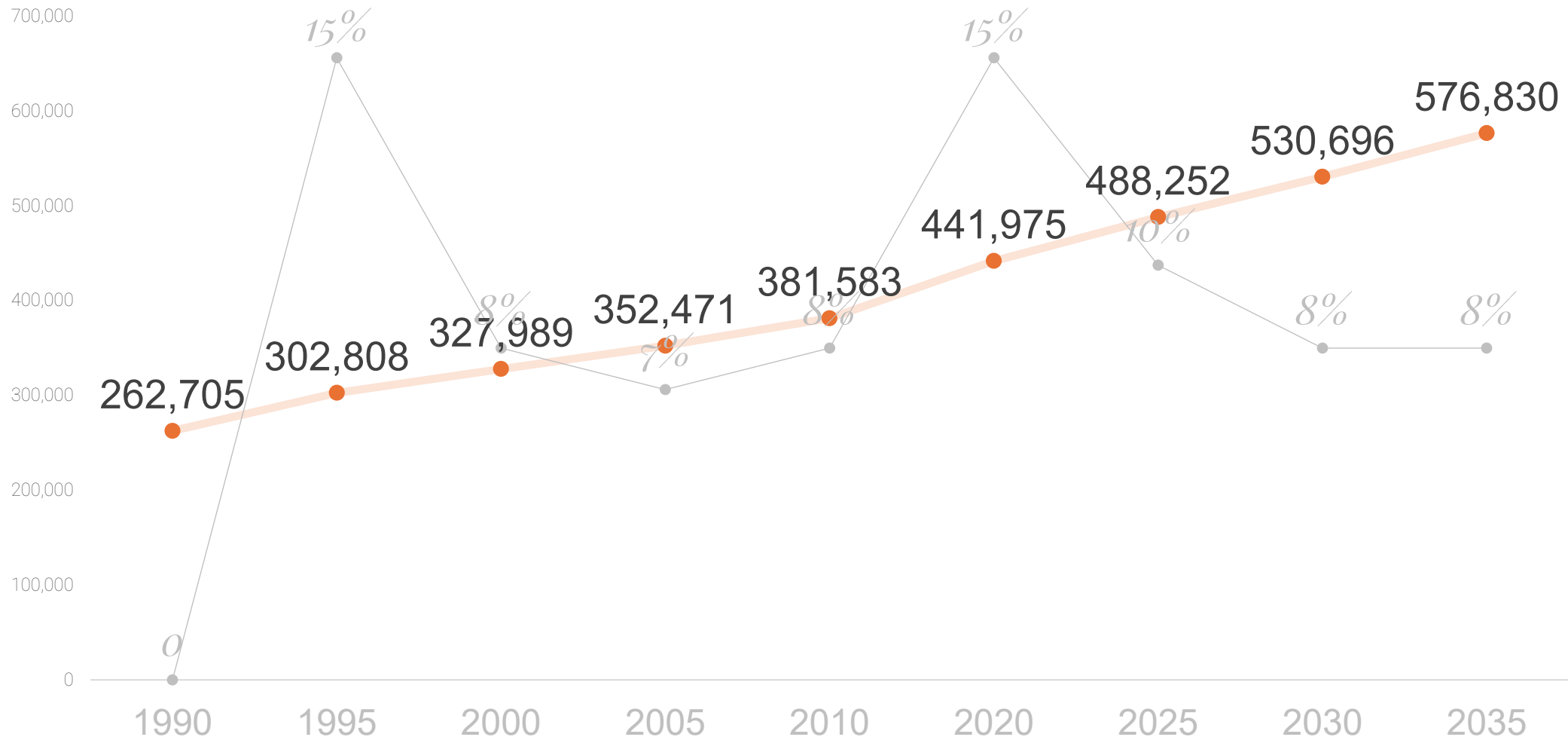


*Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*



# POBLACIÓN

## *Mazatlán*

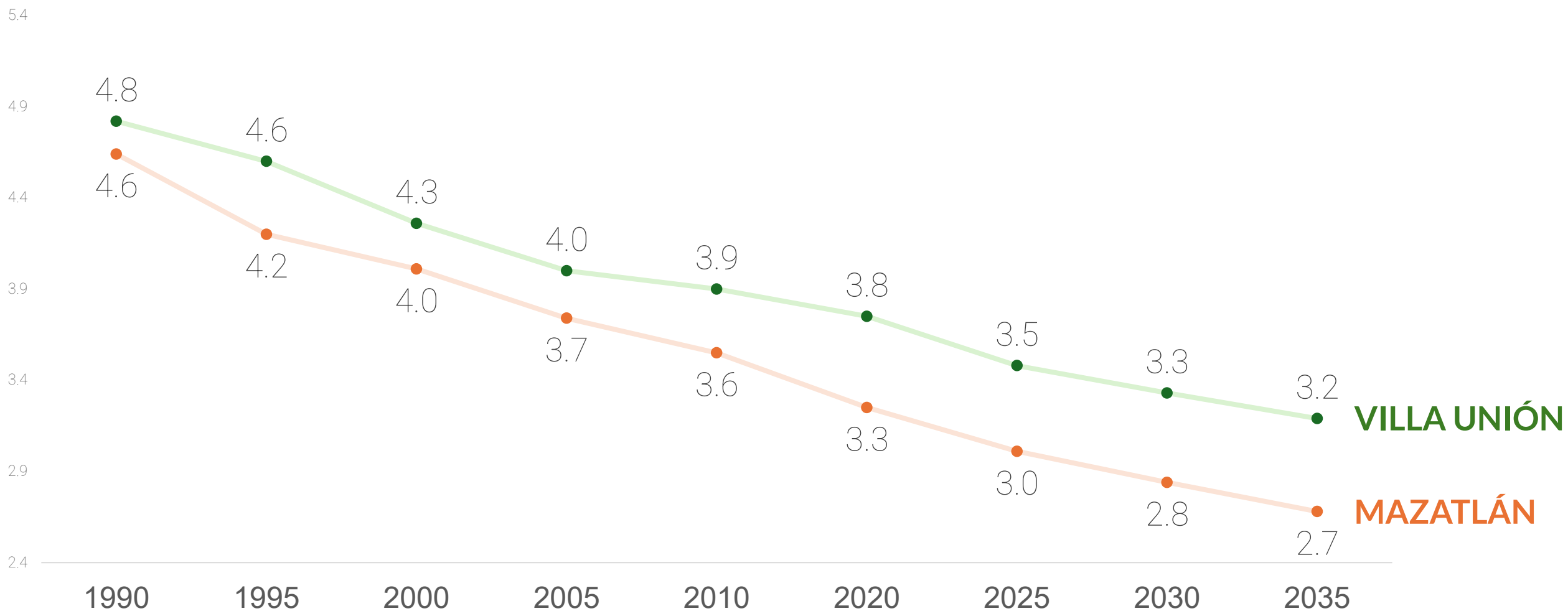


*VARIACIÓN*

*Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

# HABITANTES X VIVIENDA

1990 – 2035



*Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*



# PUNTO DE EQUILIBRIO VILLA UNIÓN

Año	Población	Habitantes x vivienda	P. Equilibrio viviendas
2025	16,856	3.5	4,844
2030	17,833	3.3	5,355
2035	18,867	3.2	5,914

*Punto de Equilibrio entre Población y Vivienda Se estimó cuántas viviendas se necesitarán en 2025, 2030 y 2035 según el crecimiento de la población. Estas viviendas se dividieron en cuántas personas viven, en promedio, en cada casa; Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

# PUNTO DE EQUILIBRIO MAZATLÁN

Año	Población	Habitantes x vivienda	P. Equilibrio viviendas
2025	488,252	3	162,210
2030	530,696	2.8	186,865
2035	576,830	2.6	215,235

*Punto de Equilibrio entre Población y Vivienda Se estimó cuántas viviendas se necesitarán en 2025, 2030 y 2035 según el crecimiento de la población. Estas viviendas se dividieron en cuántas personas viven, en promedio, en cada casa; Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*



PUNTO DE EQUILIBRIO MAZATLÁN- VILLA UNIÓN

Año	Población Mazatlán	Habitantes x vivienda Mazatlán	P. Equilibrio viviendas Mazatlán	Población Villa Unión	Habitantes x vivienda Villa Unión	P. Equilibrio viviendas Villa Unión
2025	488,252	3.0	162,210	16,856	3.5	4,844
2030	530,696	2.8	186,865	17,833	3.3	5,355
2035	576,830	2.6	215,235	18,867	3.2	5,914

*Punto de Equilibrio entre Población y Vivienda Se estimó cuántas viviendas se necesitarán en 2025, 2030 y 2035 según el crecimiento de la población. Estas viviendas se dividieron en cuántas personas viven, en promedio, en cada casa; Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

PUNTO DE EQUILIBRIO MAZATLÁN-VILLA UNIÓN

Año	Población Mazatlán	Habitantes x vivienda Mazatlán	Viviendas necesarias Mazatlán	P. Equilibrio viviendas total	viendas necesarias Villa Unión
2025	488,252	3.0	162,210	167,054	4,844
2030	530,696	2.8	186,865	192,220	5,355
2035	576,830	2.6	215,235	221,149	5,914

*Punto de Equilibrio entre Población y Vivienda Se estimó cuántas viviendas se necesitarán en 2025, 2030 y 2035 según el crecimiento de la población. Estas viviendas se dividieron en cuántas personas viven, en promedio, en cada casa; Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*



# Nivel Socioeconómico (NSE) AMAI

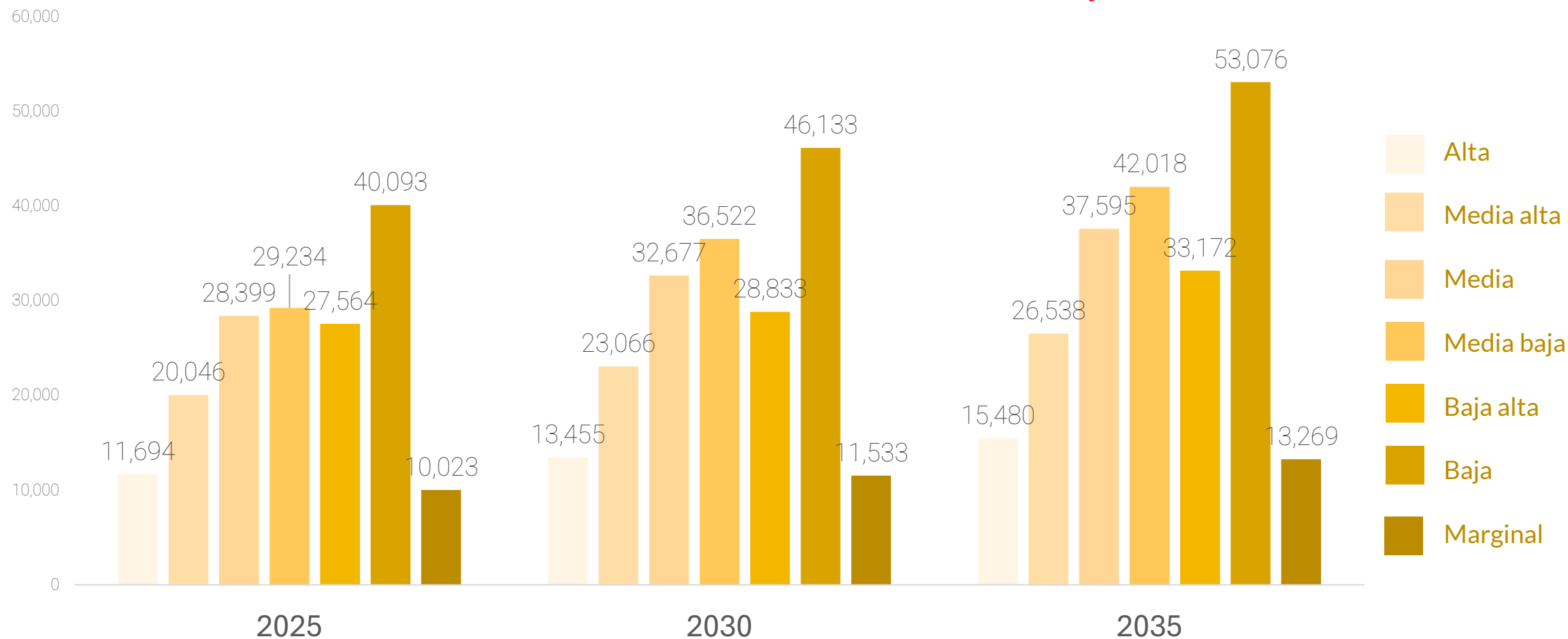
Permite estimar el nivel de satisfacción de las necesidades más importantes del hogar. Esta regla produce un índice que clasifica a los hogares en siete niveles Las seis variables que se consideran son:

- Escolaridad del jefe del hogar
- Número de dormitorios
- Número de baños completos
- Número de personas ocupadas de 14 años y más
- Número de autos
- Tenencia de internet fijo

El concepto de NSE integra en su medición dimensiones de la calidad de vida más amplias que sólo el bienestar económico determinado por el ingreso.

# PUNTO DE EQUILIBRIO VIVIENDA

*Por nivel socioeconómico- Mazatlán y Villa Unión*

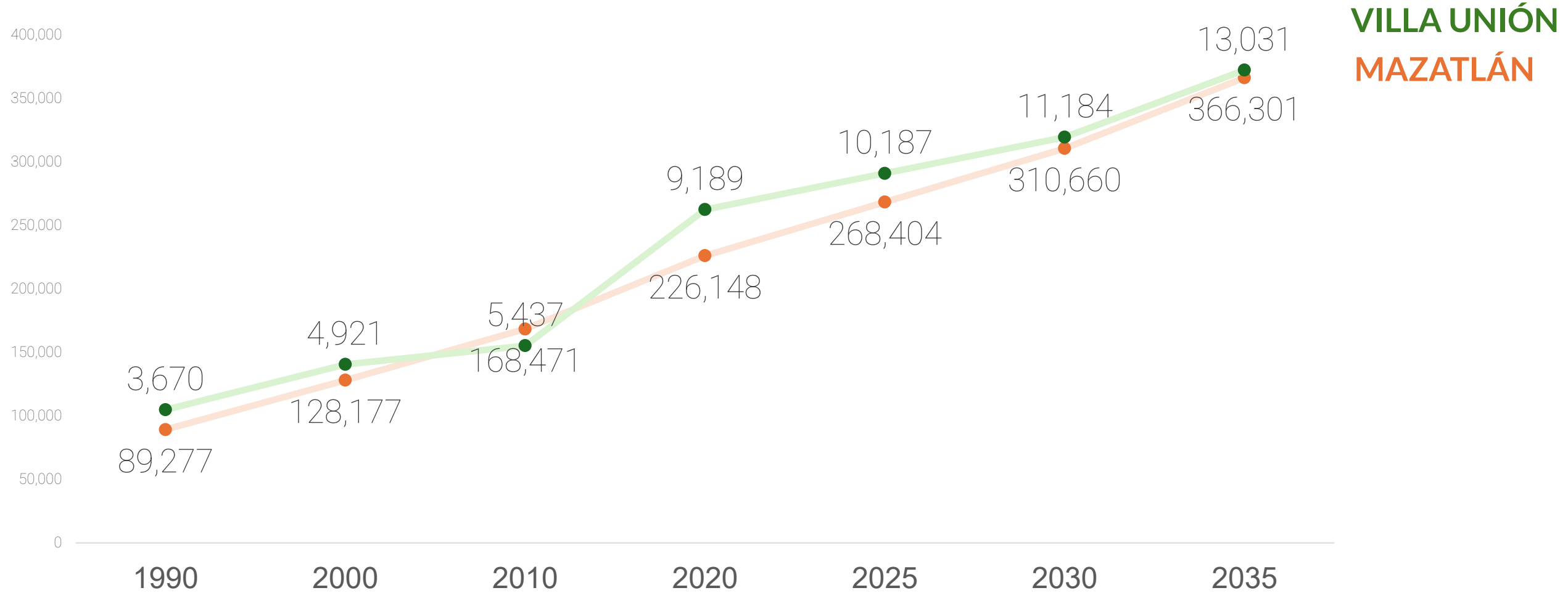


*Punto de Equilibrio entre Población y Vivienda Se estimó cuántas viviendas se necesitarán en 2025, 2030 y 2035 según el crecimiento de la población. Estas viviendas se dividieron en cuántas personas viven, en promedio, en cada casa; Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*



# POBLACIÓN POR NIVEL SOCIOECONÓMICO

# POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA



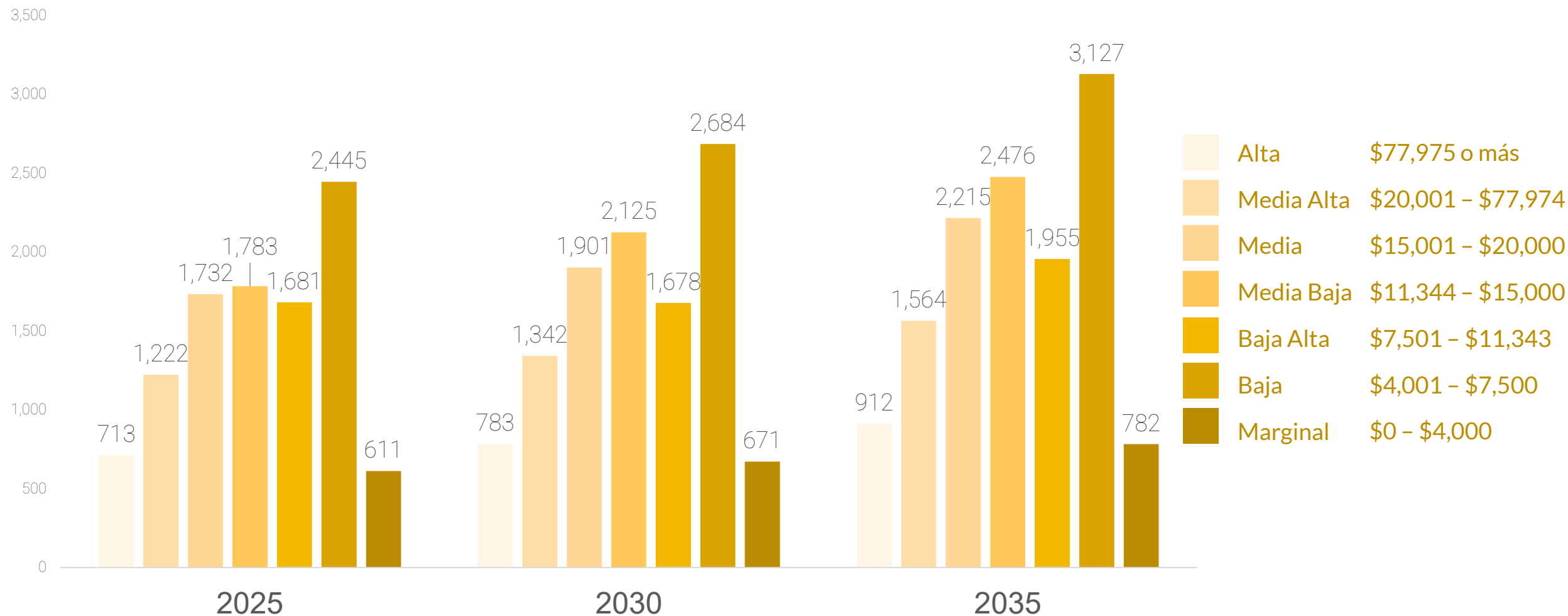
*Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*



PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN POR INGRESO MENSUAL INDIVIDUAL (MXN)		
Nivel	Ingreso mensual estimado	Clasificación general
A/B	\$77,975 o más	Clase alta
C+	\$20,001 – \$77,974	Clase media alta
C	\$15,001 – \$20,000	Clase media
C-	\$11,344 – \$15,000	Clase media baja
D+	\$7,501 – \$11,343	Clase baja (alta)
D	\$4,001 – \$7,500	Clase baja
E	\$0 – \$4,000	Clase baja (marginal extrema)
<i>Dado el salario promedio mensual por profesión en México se hace la siguiente propuesta para clasificar el nivel socioeconómico de las personas en función de su ingreso; Fuente Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE)</i>		

# TRABAJADORES

## *Por nivel socioeconómico- Villa Unión*

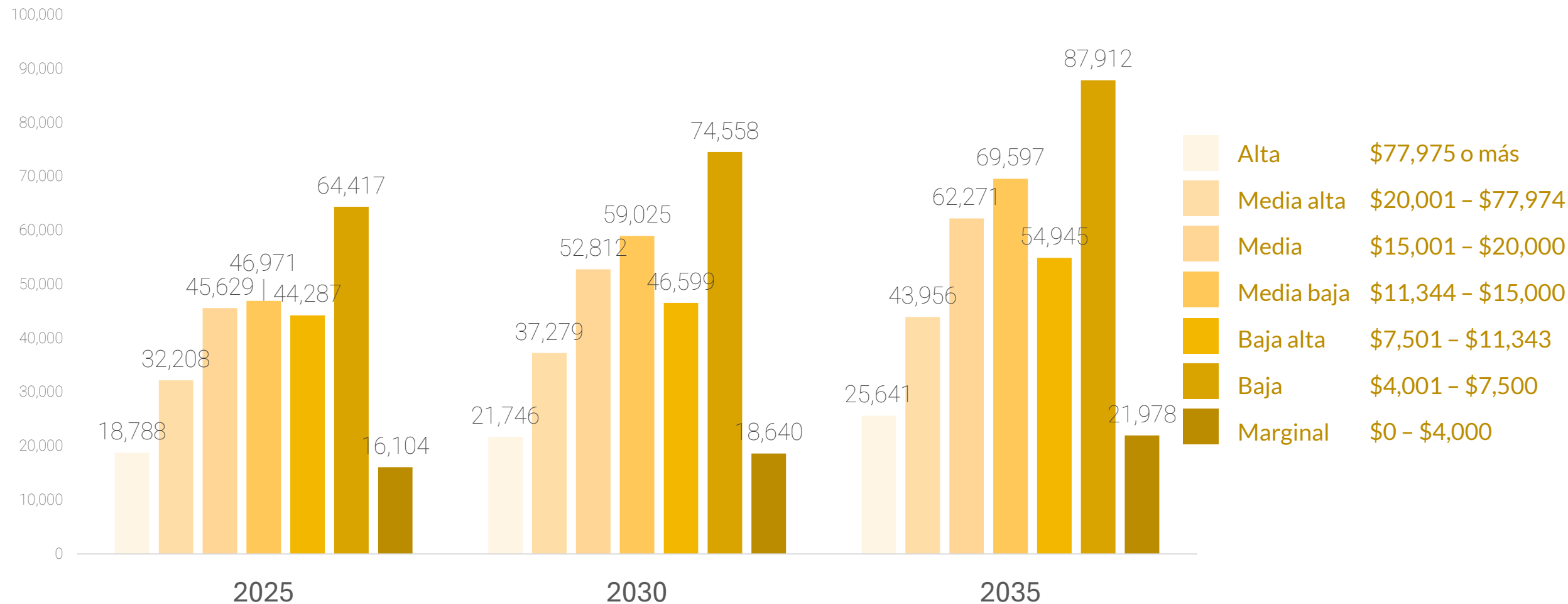


*Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*



# TRABAJADORES

## *Por nivel socioeconómico- Mazatlán*



*Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

# Fórmula estándar usada por bancos para calcular capacidad de compra

Precio de vivienda  $\approx$  Ingreso mensual  $\times$  36 a 48 veces

Esto asume:

- Plazo de 20 a 25 años.
- Tasa de interés fija ( $\approx 10\%$  anual).
- Pagos mensuales no mayores al 30% del ingreso mensual bruto.
- Anticipo del 10%–20% (en algunos casos puede ser menor con apoyos o subsidios).

# PRECIO DE VIVIENDA AL QUE ACCEDEN POR NSE DE INGRESOS

NSE	Ingreso mensual estimado	Rango de precio de vivienda alcanzable (aprox.)
A/B	\$77,975 o más	\$3,100,000 en adelante ( <i>vivienda residencial o premium</i> )
C+	\$20,001 – \$77,974	\$960,000 – \$3,100,000 ( <i>vivienda media residencial</i> )
C	\$15,001 – \$20,000	\$720,000 – \$960,000 ( <i>mercado de interés medio</i> )
C-	\$11,344 – \$15,000	\$545,000 – \$720,000 ( <i>créditos Infonavit/Fovissste completos</i> )
D+	\$7,501 – \$11,343	\$300,000 – \$545,000 ( <i>posible acceso a subsidios</i> )
D	\$4,001 – \$7,500	\$144,000 – \$300,000 ( <i>vivienda económica / Infonavit básico</i> )
E	\$0 – \$4,000	\$0 – \$160,000 ( <i>sin acceso a crédito tradicional</i> )

*Dado el salario promedio mensual por profesión en México se hace la siguiente propuesta para clasificar el nivel socioeconómico de las personas en función de su ingreso; Fuente Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE)*



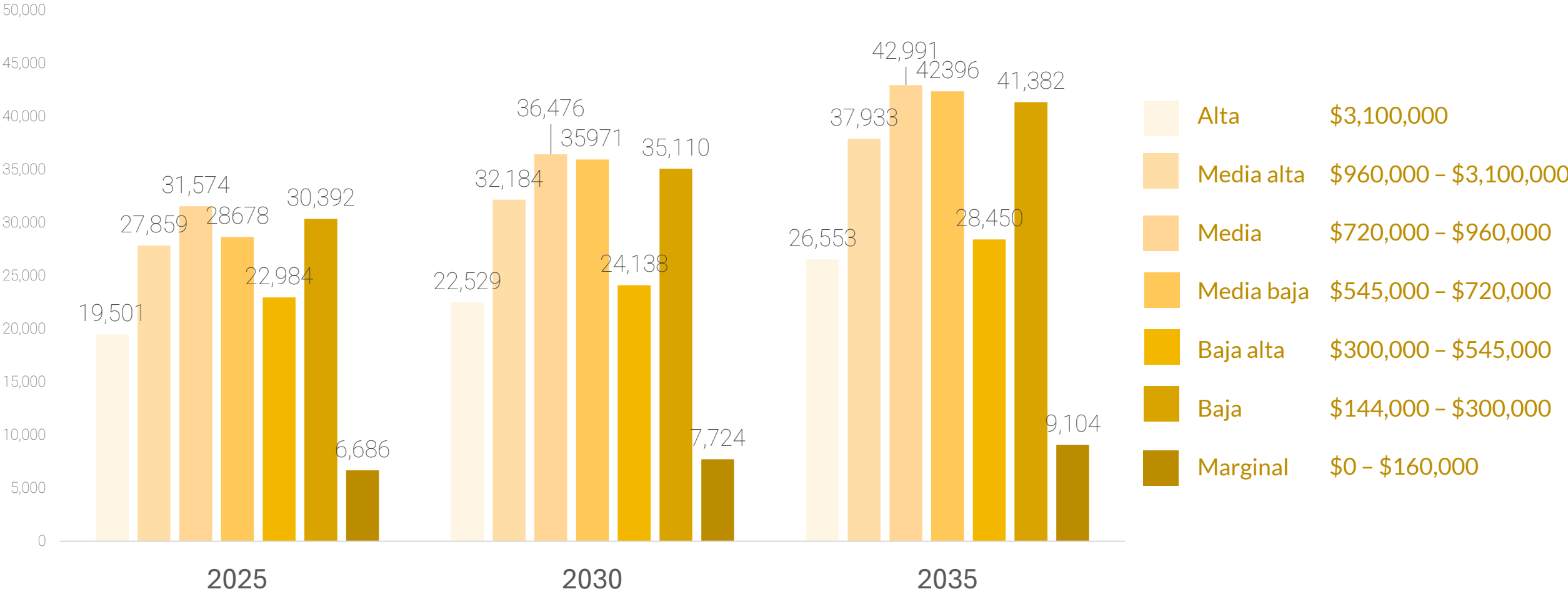
## Número personas con el mismo NSE que viven en un Hogar

Nivel socioeconómico	Personas por hogar
Alta	1.0
Media alta	1.2
Media	1.5
Media baja	1.7
Baja alta	2
Baja	2.2
Marginal	2.5

*SUPUESTOS CLAVE: Esta tabla indica el número promedio de personas que integran un hogar según su nivel socioeconómico por ingresos.*

# VIVIENDAS REQUERIDAS

## *Por nivel socioeconómico Mazatlán y Villa Unión*



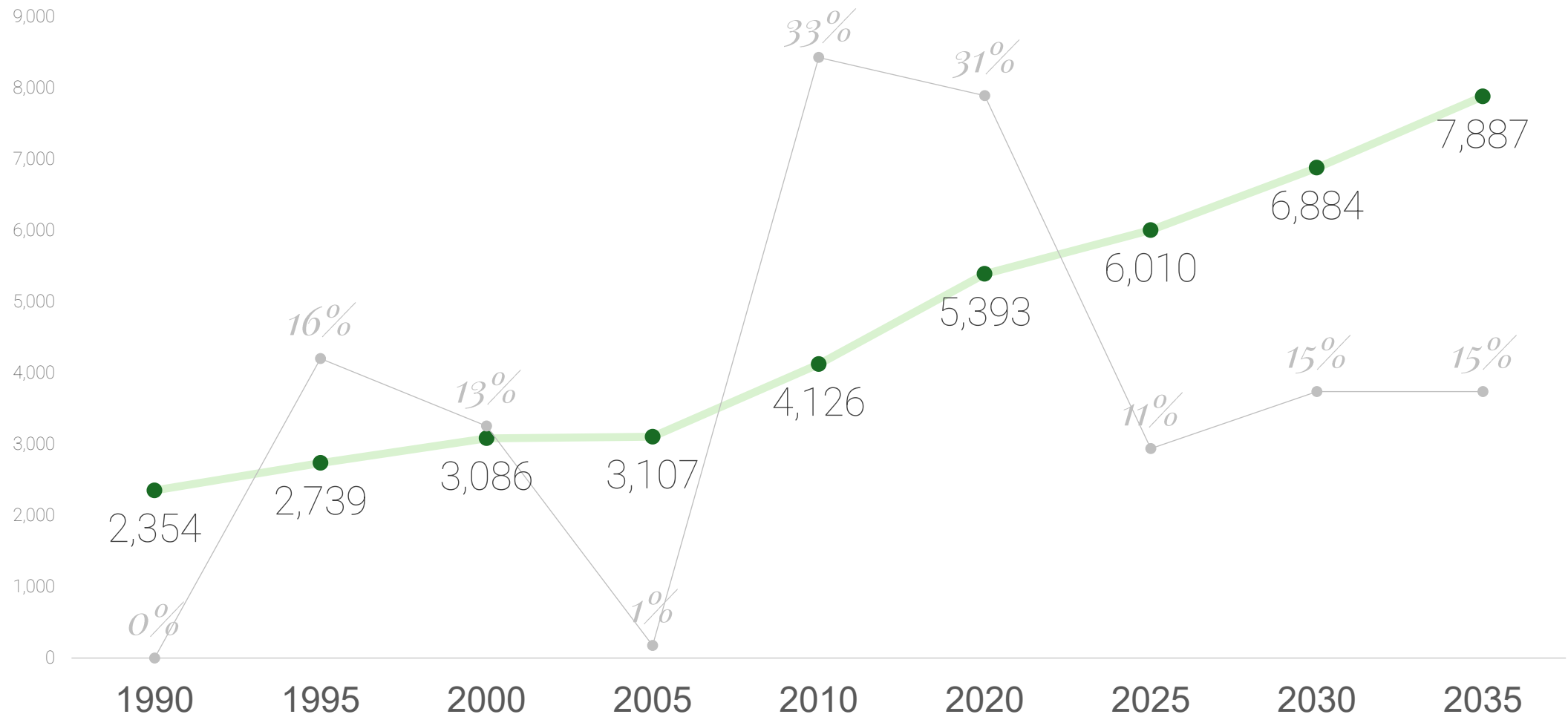
*Este cálculo permite traducir correctamente la estructura socioeconómica de la población en un número realista de viviendas requeridas, considerando el contexto demográfico y el tamaño habitual de los hogares por nivel de ingreso en Mazatlán y Villa Unión; Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

VIVIENDA



# VIVIENDA

## *Villa Unión*



*VARIACIÓN*

*Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

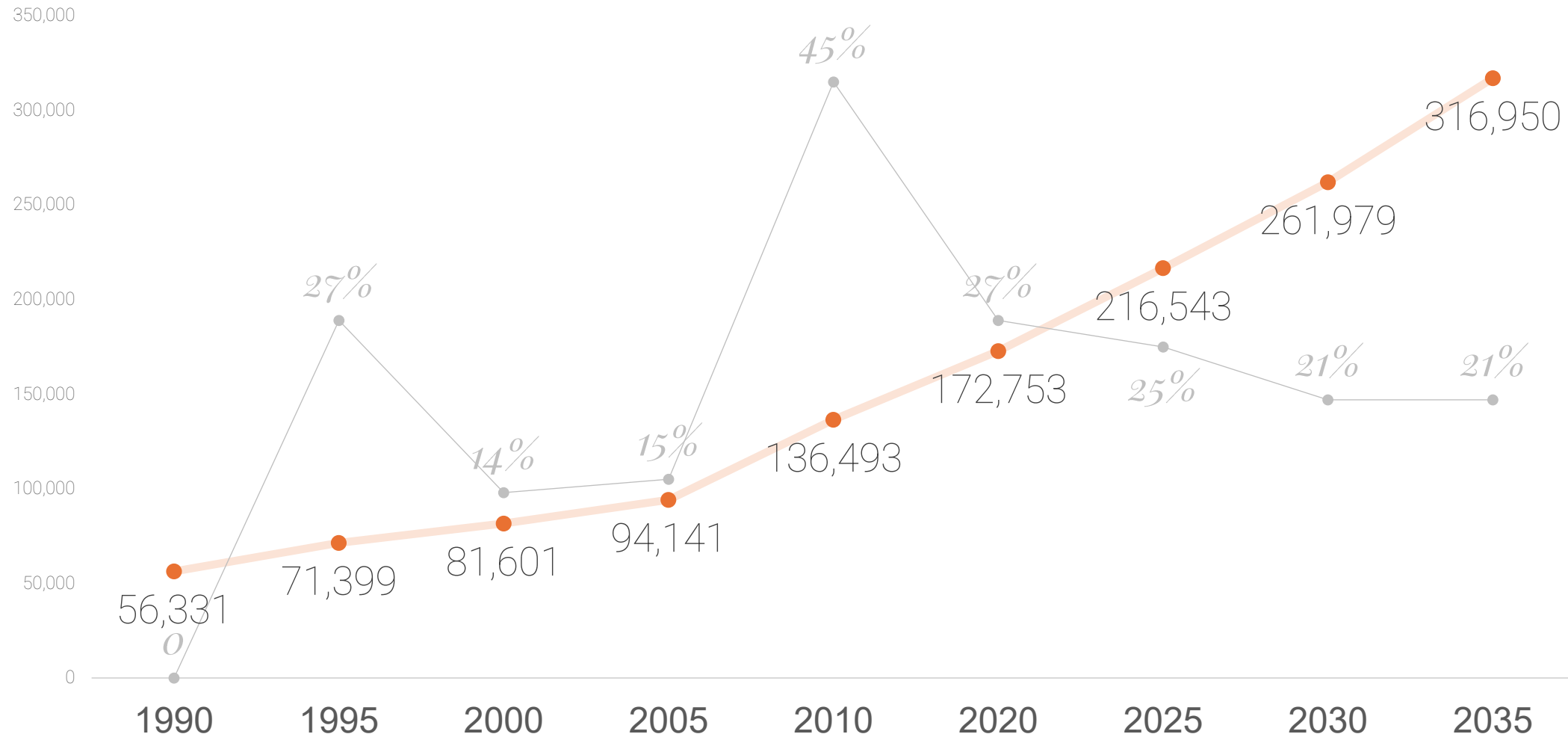
# DISTRIBUCIÓN VIVIENDA VILLA UNIÓN-2025

Vivienda habitada	4,945	82%
Vivienda deshabitada	814	14%
Vivienda renta	163	3%
Vivienda sin inf	89	1%
Vivienda total	6,010	100%

*Fuente: Elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

# VIVIENDA

## *Mazatlán*



*VARIACIÓN*

*Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*



# DISTRIBUCIÓN VIVIENDA MAZATLÁN-2025

Vivienda habitada	166,379	77%
Vivienda deshabitada	30,294	14%
Vivienda renta	15,959	7%
Vivienda sin inf	3,901	2%
Vivienda total	216,543	100%

*Fuente: Elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

# DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS EN LOCALIDADES A 25 KM DE VILLA UNIÓN

Vivienda habitada

181,743

77%

Vivienda deshabitada

34,310

14%

Vivienda Renta

16,913

7%

Vivienda sin inf.

4,069

2%

Vivienda total

237,035

100%

*Nota: Son 48 localidades a 25 km a la redonde de Villa Unión y dentro de las 48 localidades también se considera a Villa Unión. Fuente: Elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

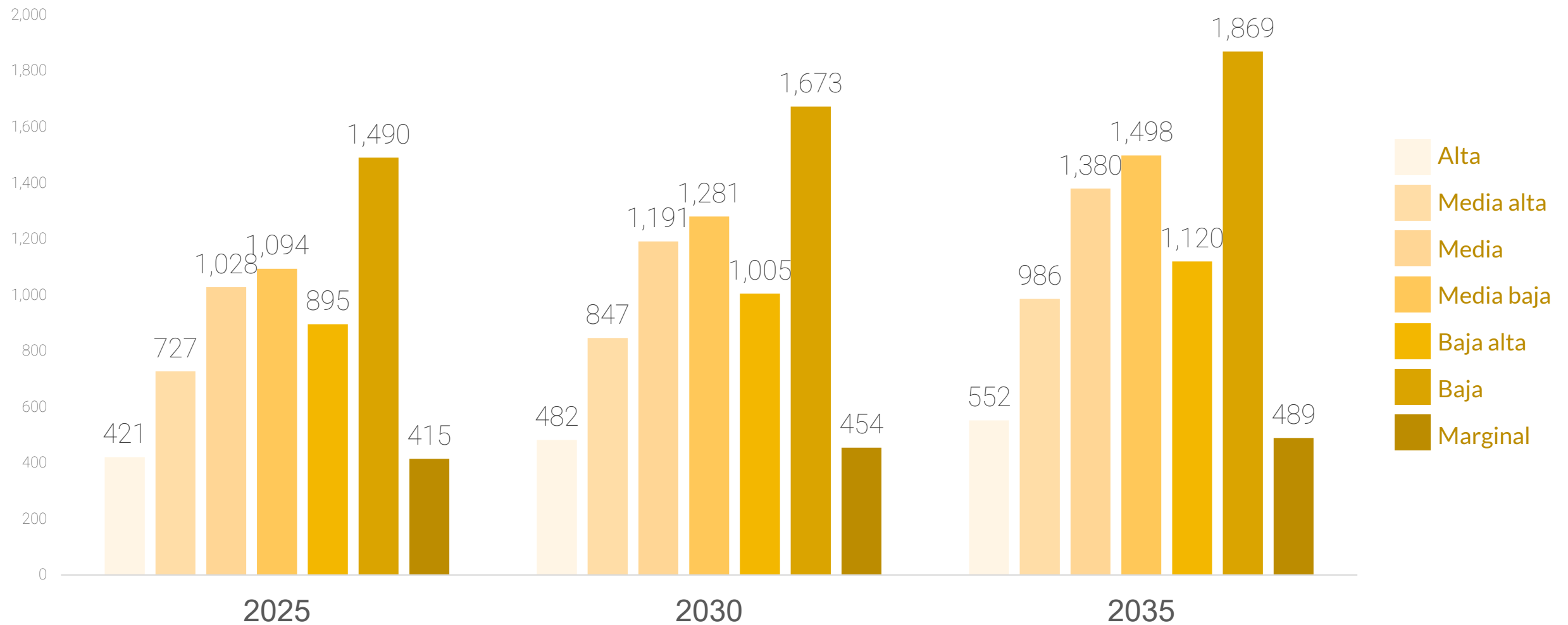
NOM_LOC	Viviendas totales	Vivienda habitada	% vivienda habitada	Vivienda deshabitada	% vivienda deshabitada	Vivienda Renta	% vivienda rentada	Vivienda sin inf.	% vivienda sin inf	Distancia a Villa Unión (km)
Mazatlán	216,543	166,379	77%	30,294	14%	15,969	7%	3,901	2%	21
Fraccionamiento los Ángeles	4,463	3,076	69%	1,250	28%	126	3%	11	0%	11
Villa Unión	6,010	4,945	82%	814	14%	163	3%	89	1%	0
El Roble	1,270	850	67%	311	24%	108	9%	1	0%	6
Barrón	821	671	82%	141	17%	9	1%	0	0%	9
El Walamo	1,257	1,090	87%	130	10%	36	3%	1	0%	6
El Castillo	938	768	82%	126	13%	33	4%	11	1%	12
Siqueros	533	363	68%	113	21%	57	11%	0	0%	17
El Recodo	400	250	62%	98	25%	52	13%	0	0%	24
San Francisquito	384	266	69%	93	24%	24	6%	0	0%	7
El Vainillo	329	249	76%	64	20%	16	5%	0	0%	5
El Bajío	310	194	63%	62	20%	49	16%	4	1%	13
Escamillas	471	360	76%	56	12%	56	12%	0	0%	10
El Salto	137	70	51%	52	38%	14	11%	0	0%	23
El Tecomate de Siqueros	179	105	58%	52	29%	22	12%	0	0%	13
Miravalles	108	48	44%	50	46%	10	9%	0	0%	16
El Guayabo	161	111	69%	48	30%	1	1%	1	1%	9
Cofradía (Cofradía de Leyva Solano)	266	188	71%	47	18%	31	12%	0	0%	16
El Chilillo	169	118	70%	47	28%	0	0%	4	3%	22
Lomas de Monterrey	275	219	80%	43	16%	12	4%	0	0%	8
El Habalito del Tubo	134	70	52%	42	31%	8	6%	14	11%	9
El Aguaje de Costilla	85	45	53%	36	43%	3	4%	0	0%	8
Lomas del Guayabo	90	53	59%	33	37%	3	4%	0	0%	9
La Tuna	143	95	67%	30	21%	18	12%	0	0%	6
Las Higueras del Conchi	117	72	62%	29	25%	2	2%	13	11%	17
Palmillas	80	50	63%	27	33%	3	4%	0	0%	13
La Amapa	163	126	78%	24	15%	8	5%	4	3%	13
La Amapa	163	126	78%	24	15%	8	5%	4	3%	14
La Urraca Nueva	196	172	88%	21	11%	3	2%	0	0%	4
Los Limones	72	38	52%	21	29%	12	17%	1	2%	8
Armadillo	80	48	60%	20	25%	12	15%	0	0%	19
Bonanza	27	3	13%	19	71%	1	4%	3	13%	3
Campo Pueblo Nuevo	63	36	58%	17	26%	10	16%	0	0%	10
El Pozole	148	122	83%	14	10%	10	7%	1	1%	1
El Pozole	148	122	83%	14	10%	10	7%	1	1%	22
Ampliación el Zapote	86	74	86%	11	13%	1	1%	0	0%	10
Los Gavilanes	23	13	57%	9	38%	1	5%	0	0%	7
El Zapote	65	59	92%	6	8%	0	0%	0	0%	10
Los Ébanos	11	4	40%	6	50%	0	0%	1	10%	5
El Llorón	23	16	71%	3	14%	3	14%	0	0%	9
Ampliación el Castillo	28	24	85%	3	12%	1	4%	0	0%	10
Loma Alta de los Zatarain	15	10	64%	3	21%	2	14%	0	0%	23
Los Cedros	16	11	71%	2	14%	2	14%	0	0%	21
El Llano	5	4	80%	1	20%	0	0%	0	0%	21
El Tecolote	6	5	80%	0	0%	1	20%	0	0%	23
Las Garrapatas [Granja Avícola]	3	3	100%	0	0%	0	0%	0	0%	6
El Mirasol	11	11	100%	0	0%	0	0%	0	0%	22
La Guanera	10	10	100%	0	0%	0	0%	0	0%	9



# VIVIENDA POR NIVEL SOCIOECONÓMICO

# DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS ACTUAL Y FUTURA

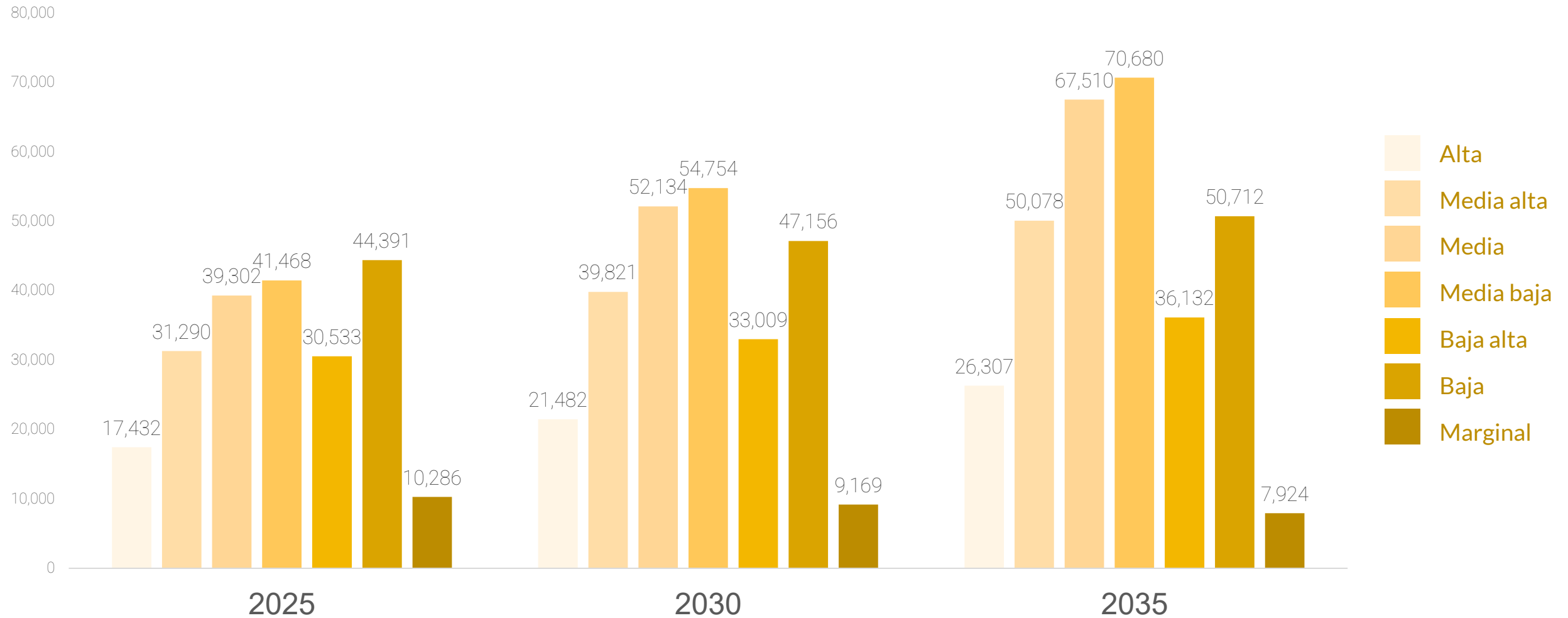
## *Por nivel socioeconómico- Villa Unión*



*Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

# DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS ACTUAL Y FUTURA

## *Por nivel socioeconómico- Mazatlán*

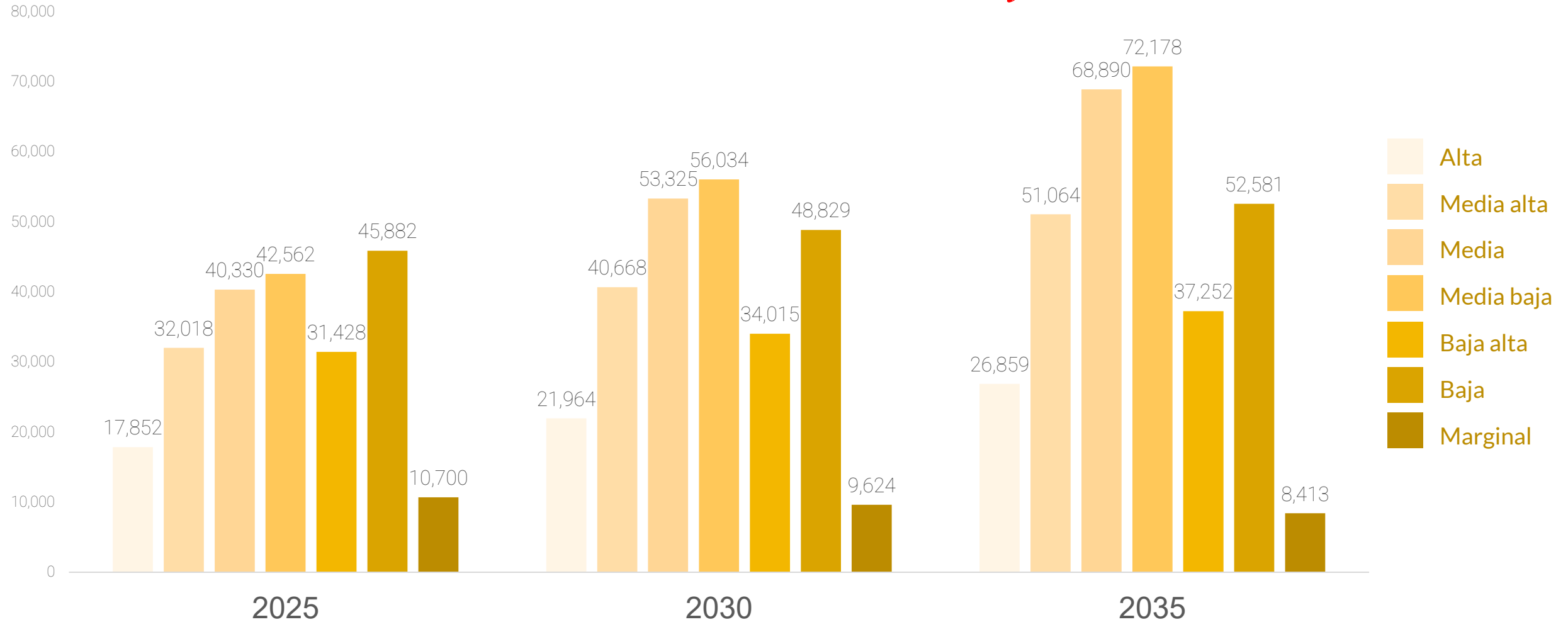


*Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*



# DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS ACTUAL Y FUTURA

## *Por nivel socioeconómico- Mazatlán y Villa Unión*

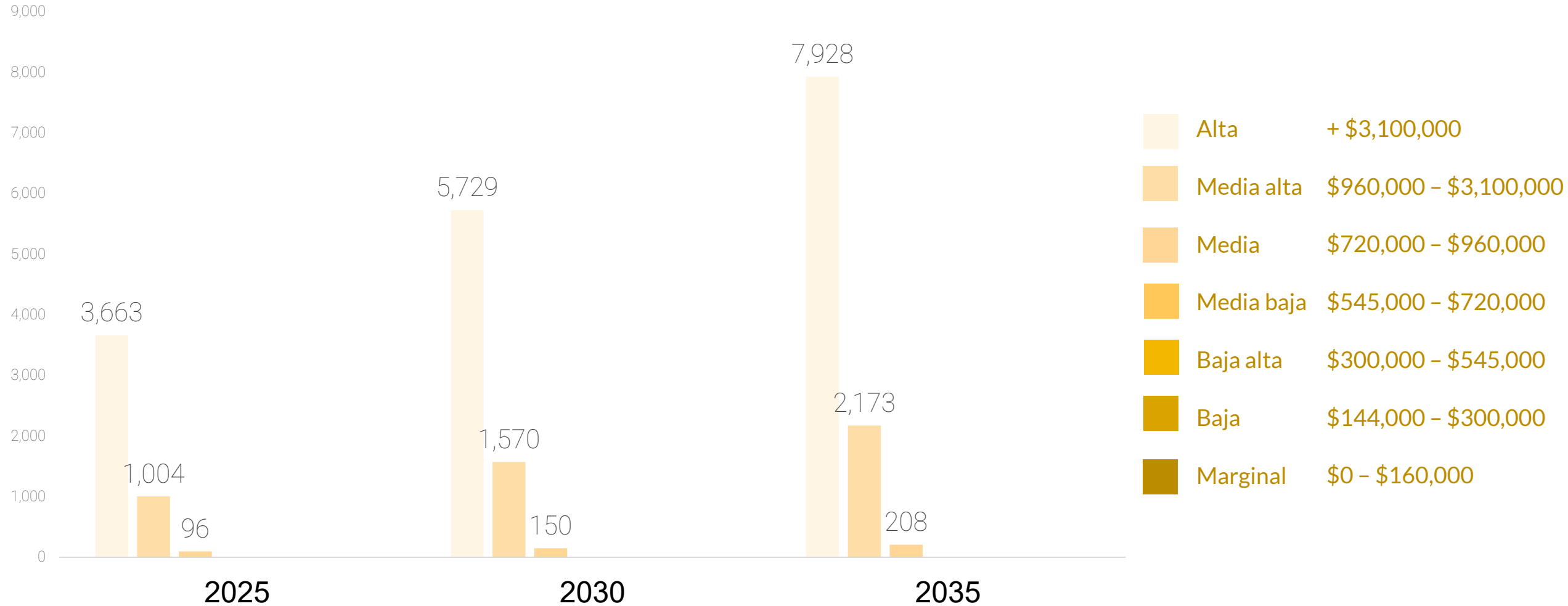


*Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.*

OFERTA VIVIENDA

# OFERTA

## Por nivel socioeconómico- Mazatlán y Villa Unión



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

SUPERHABIT/DEFICIT



## BRECHA ESTRUCTURAL VIVIENDA MAZATLÁN- VILLA UNIÓN 2025

NSE	Viviendas requeridas	Oferta	Brecha estructural	Rango de precio
Alta	19,501	3,663	15,838	\$3,100,000
Media alta	27,859	1,004	26,855	\$960,000 – \$3,100,000
Media	31,574	96	31,478	\$720,000 – \$960,000
Media baja	28,678	0	28,678	\$545,000 – \$720,000
Baja alta	22,984	0	22,984	\$300,000 – \$545,000
Baja	30,392	0	30,392	\$144,000 – \$300,000
Marginal	6,686	0	6,686	\$0 – \$160,000

*Vivienda requerida: Es la correctamente estructura socioeconómica de la población en un número realista de viviendas requeridas, considerando el contexto demográfico y el tamaño habitual de los hogares por nivel de ingreso en Mazatlán y Villa; Oferta; es la oferta de nuevas viviendas a la venta en el mercado; Brecha estructural: es la diferencia entre el número de viviendas que realmente necesita una población (vivienda requerida) y la cantidad de viviendas nuevas que actualmente están disponibles en el mercado formal (oferta).*

# NECESIDAD VIVIENDA MAZATLÁN- VILLA UNIÓN 2025

NSE	Viviendas requeridas	Distribución vivienda actual	Viviendas habitadas	Oferta	Necesidad de vivienda
Alta	19,501	17,852	13,746	3,663	2,092
Media alta	27,859	32,018	24,654	1,004	2,202
Media	31,574	40,330	31,054	96	423
Media baja	28,678	42,562	32,772	0	-4,094
Baja alta	22,984	31,428	24,200	0	-1,216
Baja	30,392	45,882	35,329	0	-4,937
Marginal	6,686	10,700	8,239	0	-1,553

*Vivienda requerida: correctamente la estructura socioeconómica de la población en un número realista de viviendas requeridas, considerando el contexto demográfico y el tamaño habitual de los hogares por nivel de ingreso en Mazatlán y Villa; Distribución de la vivienda actual: Son la clasificación de todas las viviendas totales actuales; Viviendas habitadas; son el % de viviendas que se conoce qué si están habitadas; Oferta; es la oferta de nuevas viviendas a la venta en el mercado; Necesidad de vivienda: Se calcula  $\text{viviendas requeridas} - (\text{Viviendas habitadas} + \text{Oferta})$*

# NECESIDAD VIVIENDA MAZATLÁN- VILLA UNIÓN 2025

NSE	Viviendas requeridas	Distribución vivienda actual	Viviendas habitadas	Oferta	Necesidad de vivienda
Alta	19,501	17,852	13,746	3,663	2,092
Media alta	27,859	32,018	24,654	1,004	2,202
Media	31,574	40,330	31,054	96	423
Media baja	28,678	42,562	32,772	0	-4,094
Baja alta	22,984	31,428	24,200	0	-1,216
Baja	30,392	45,882	35,329	0	-4,937
Marginal	6,686	10,700	8,239	0	-1,553

*Vivienda requerida: correctamente la estructura socioeconómica de la población en un número realista de viviendas requeridas, considerando el contexto demográfico y el tamaño habitual de los hogares por nivel de ingreso en Mazatlán y Villa; Distribución de la vivienda actual: Son la clasificación de todas las viviendas totales actuales; Viviendas habitadas; son el % de viviendas que se conoce que si están habitadas; Oferta; es la oferta de nuevas viviendas a la venta en el mercado; Necesidad de vivienda: Se calcula  $\text{viviendas requeridas} - (\text{Viviendas habitadas} + \text{Oferta})$*

Viviendas sin servicios en las 48 viviendas a 25 km de Villa Unión	
Viviendas sin electricidad	466
Viviendas sin agua	948
Vivienda sin drenaje	1,085
Viviendas sin ningún servicio	130
Viviendas dignas necesarias	2,629
<i>Viviendas dignas necesarias son todas las viviendas que necesitan ser remplazadas por falta de acceso a los servicios básicos</i>	



NOM_LOC	Viv. sin electricidad	Viv. sin agua	Viv. sin drenaje	Viv. sin los tres servicios	Viv. dignas necesarias
El Tecolote	1	0	2	0	3
Bonanza	3	3	3	3	12
Los Cedros	0	3	3	0	6
El Llorón	1	5	2	0	8
Las Garrapatas [Granja Avícola]	0	0	1	0	1
El Mirasol	2	1	0	0	3
Los Limones	2	7	8	1	18
El Zapote	1	3	10	0	14
La Guanera	1	0	1	0	2
El Llano	0	0	1	0	1
Los Ébanos	0	1	1	0	2
La Urraca Nueva	3	3	18	2	26
Las Higueras del Conchi	1	1	11	0	13
Lomas del Guayabo	1	3	4	1	9
Armadillo	1	2	5	0	8
La Amapa	1	0	12	0	13
La Amapa	1	0	12	0	13
Loma Alta de los Zatarain	0	0	1	0	1
El Guayabo	1	2	4	1	8
Lomas de Monterrey	1	3	9	0	13
Barrón	4	18	15	1	38
El Habalito del Tubo	1	0	5	0	6
Siqueros	4	3	16	0	23
Los Gavilanes	0	0	1	0	1
Cofradía (Cofradía de Leyva Solano)	0	1	10	0	11
El Castillo	5	9	21	2	37
Ampliación el Castillo	0	0	1	0	1
Ampliación el Zapote	1	1	1	0	3
El Walamo	1	16	22	1	40
Villa Unión	17	57	101	6	181
El Tecomate de Siqueros	0	0	5	0	5
La Tuna	0	0	4	0	4
San Francisquito	1	4	5	0	10
El Bajío	0	1	7	0	8
Escamillas	1	4	4	0	9
Miravalles	0	1	1	0	2
El Chilillo	1	0	2	0	3
Campo Pueblo Nuevo	0	0	1	0	1
El Vainillo	1	0	4	0	5
El Recodo	1	2	3	0	6
El Salto	0	0	2	0	2
El Roble	4	4	7	1	16
Palmillas	0	1	0	0	1
El Aguaje de Costilla	0	0	1	0	1
Mazatlán	392	768	731	107	1998
Fraccionamiento los Ángeles	9	21	7	4	41
El Pozole	1	0	0	0	1
El Pozole	1	0	0	0	1

# Necesidad vivienda Mazatlán- Villa Unión 2025

Viviendas necesarias

5,254

Rango de precio

\$720,000 – \$1,200,000

*Viviendas dignas necesarias son todas las viviendas que necesitan ser remplazadas por falta de acceso a los servicios básicos*

BRECHA ESTRUCTURAL VIVIENDA MAZATLÁN- VILLA UNIÓN 2030				
NSE	Viviendas requeridas	Oferta	Brecha estructural	Rango de precio
Alta	22,529	5,729	16,800	\$3,100,000
Media alta	32,184	1,570	30,614	\$960,000 – \$3,100,000
Media	36,476	150	36,326	\$720,000 – \$960,000
Media baja	35,971	0	35,971	\$545,000 – \$720,000
Baja alta	24,138	0	24,138	\$300,000 – \$545,000
Baja	35,110	0	35,110	\$144,000 – \$300,000
Marginal	7,724	0	7,724	\$0 – \$160,000
<i>Vivienda requerida: Es la correctamente estructura socioeconómica de la población en un número realista de viviendas requeridas, considerando el contexto demográfico y el tamaño habitual de los hogares por nivel de ingreso en Mazatlán y Villa; Oferta; es la oferta de nuevas viviendas a la venta en el mercado; Brecha estructural:es la diferencia entre el número de viviendas que realmente necesita una población (vivienda requerida) y la cantidad de viviendas nuevas que actualmente están disponibles en el mercado formal (oferta).</i>				

BRECHA ESTRUCTURAL VIVIENDA MAZATLÁN- VILLA UNIÓN 2035				
NSE	Viviendas requeridas	Oferta	Brecha estructural	Rango de precio
Alta	26,553	7928	18,625	\$3,100,000
Media alta	37,933	2173	35,760	\$960,000 – \$3,100,000
Media	42,991	208	42,783	\$720,000 – \$960,000
Media baja	42,396	0	42,396	\$545,000 – \$720,000
Baja alta	28,450	0	28,450	\$300,000 – \$545,000
Baja	41,382	0	41,382	\$144,000 – \$300,000
Marginal	9,104	0	9,104	\$0 – \$160,000
<i>Vivienda requerida: Es la correctamente estructura socioeconómica de la población en un número realista de viviendas requeridas, considerando el contexto demográfico y el tamaño habitual de los hogares por nivel de ingreso en Mazatlán y Villa; Oferta; es la oferta de nuevas viviendas a la venta en el mercado; Brecha estructural:es la diferencia entre el número de viviendas que realmente necesita una población (vivienda requerida) y la cantidad de viviendas nuevas que actualmente están disponibles en el mercado formal (oferta).</i>				



# RESUME...

- » En Villa Unión, más de 5,968 personas trabajadoras no viven donde trabajan. Diariamente se desplazan por la falta de vivienda digna y asequible.
- » Existen más de 2,000 viviendas habitadas que no cumplen con criterios básicos de habitabilidad (agua, drenaje, materiales resistentes, conectividad).
- » Para 2025, se requieren más de 5,000 viviendas nuevas en Mazatlán, Villa Unión y sus localidades aledañas, se espera un crecimiento del 7% para el 2025.
- » La oferta actual no supera las 300 unidades.
- » Brecha crítica de mercado Hay una gran diferencia entre demanda potencial y oferta existente, especialmente en rangos bajos. Se estima una demanda no atendida de miles de viviendas.
- » Baja competencia: La oferta actual de vivienda social es casi nula, lo que permite captar el mercado sin presión competitiva.

# RESUME...

- » La población crecerá de 16,856 en 2025 a 18,867 en 2035, lo que implica una demanda creciente de vivienda.
- » Reducción en habitantes por vivienda: La proporción pasará de 3.5 a 3.2 personas por hogar, lo que incrementa la necesidad de más unidades habitacionales.
- » Crecimiento comercial: Villa Unión tendrá 958 comercios y más de 4,200 empleos en 2025, lo que fomenta desarrollo urbano y demanda local.
- » Proyección de trabajadores al alza: La población económicamente activa crecerá de 10,187 en 2025 a más de 13,000 en 2035, todos potenciales compradores.
- » Un terreno ubicado a solo 25 minutos del aeropuerto internacional de Mazatlán.
- » Acceso directo a carretera federal y red de transporte urbano.
- » Dentro del perímetro de crecimiento natural del municipio (según datos de expansión urbana 2000–2025).

# LO QUE PENSAMOS...

- » Beneficio social directo: más de 12,000 personas beneficiadas en 10 años.
- » Reducción de desigualdad territorial: integración de comunidades rurales a redes urbanas.
- » Economía circular: generación de más de 3,000 empleos directos e indirectos en construcción, comercio y servicios.
- » Evita expansión informal: contención del crecimiento de asentamientos irregulares.
- » La colocación de créditos Infonavit aquí puede alcanzar niveles históricos, con mínima cartera vencida, gracias a que el precio se alinea con su capacidad de pago real



# AYUDAMOS A QUE CREZCAS MÁS RENTABLE...

669.1360900

nando@ideasfrescas.com.mx

[www.ideasfrescas.com.mx](http://www.ideasfrescas.com.mx)

@ideasfrescas

**Ideas  
Frescas®**