



TENDENCIA PRECIO X M²

Stelarhe



¿Por qué varían las proyecciones de hace un año?

Las proyecciones de precios por metro cuadrado se ajustaron drásticamente debido a:

- Aumento en la percepción de riesgo por la inseguridad,
- Cambios macroeconómicos adversos
- Incertidumbre generada por las tensiones geopolíticas entre EE.UU. y México

Afectando la confianza y dinámica del mercado inmobiliario.

PROYECCIONES

Stelarhe 2025

**Ideas
Frescas** 

INDICADORES MACROECONÓMICOS, FASE ECONÓMICA

Fase Económica	Crecimiento PIB Mazatlán	Inflación	Tasa de Interés	Empleo Sinaloa
Expansión	>3%	>4%	Bajando o estable	Alto
Normal	1% – 3%	2% – 4%	Estable	Estable
Recesión	-1% a 1%	1% – 2%	Subiendo	Bajo
Depresión	< -1%	<=0%	Alto	Muy bajo

Fuente: Datos obtenidos de las paginas del INEGI, Banco de México y Bolsa Mexicana Valores

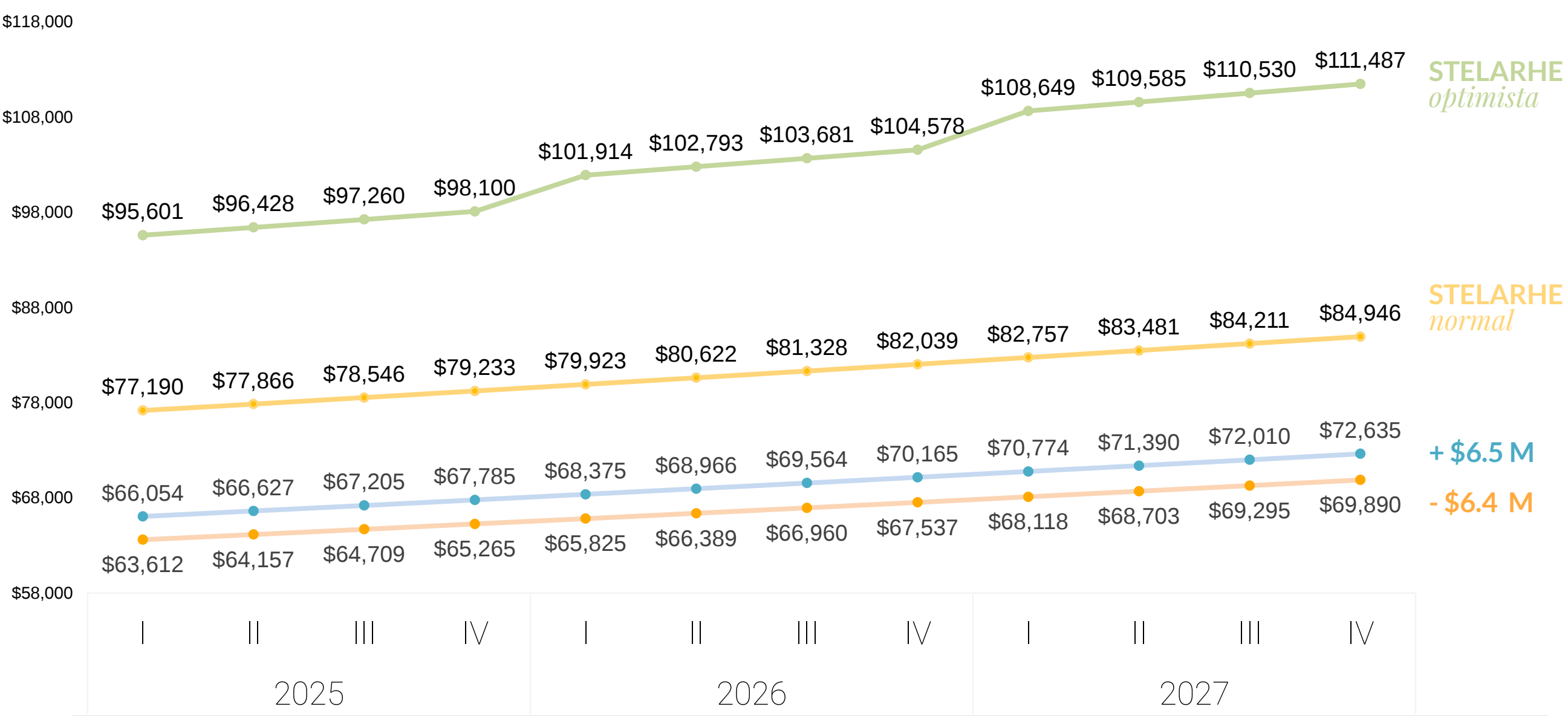
INCREMENTO POR FASE ECONÓMICA POR **ESCENARIO**

Fase Económica	Prob.	Escenario NORMAL <i>(cuánto aumenta el precio x m² en este escenario)</i>	Escenario OPTIMISTA <i>(cuánto aumenta el precio x m² en este escenario)</i>
Depresión	0.01%	-0.5%	2.0%
Expansión	0.0%	7.8%	15.7%
Normal	81%	1.0%	7.2%
Recesión	19%	0.4%	5.0%

Fuente: Datos obtenidos de las paginas del INEGI, Banco de México y Bolsa Mexicana Valores

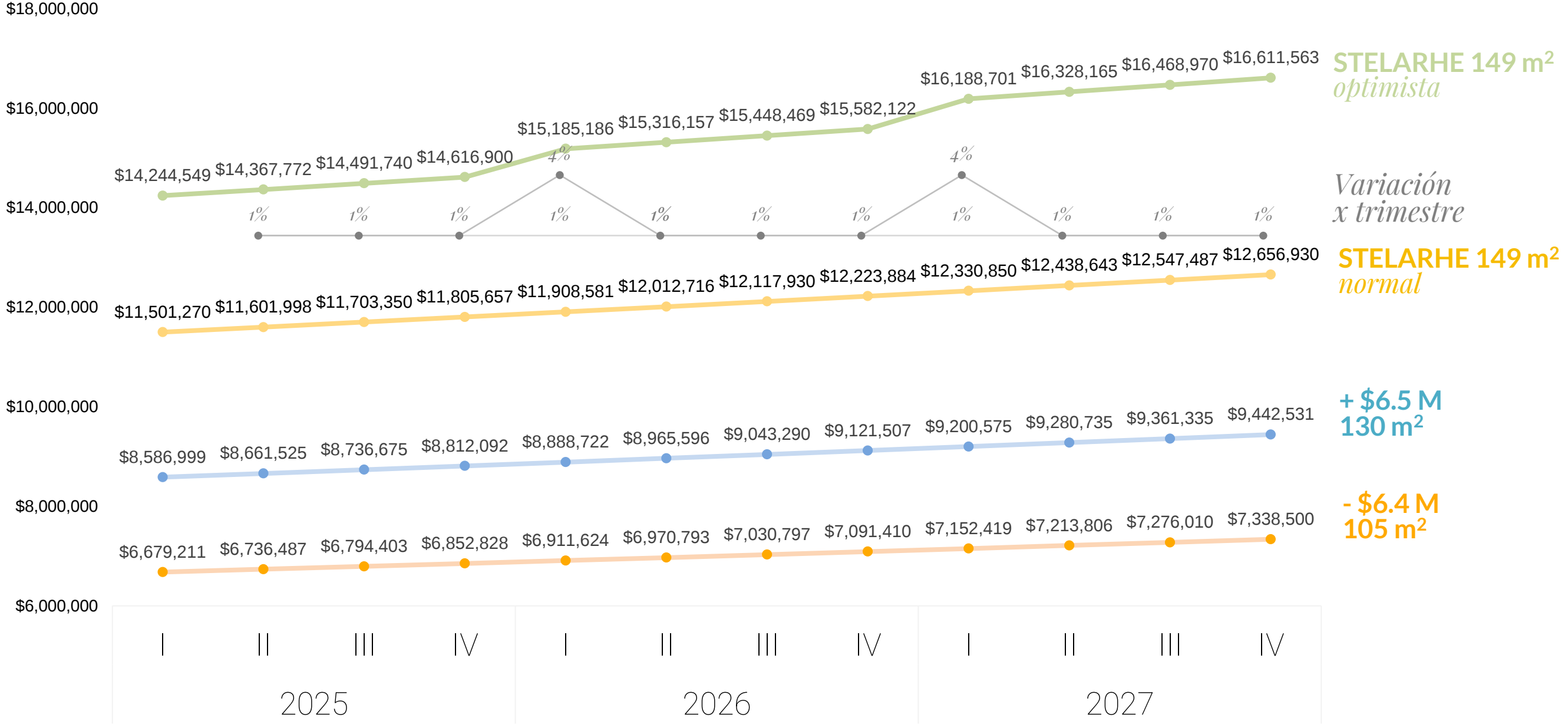
PROYECCIÓN PRECIO m²

Stelarhe



Fuente: Proyecciones realizados por Ideas Frescas. La fase moderada implica un mercado normal con incremento del 1% en los precios por trimestre.

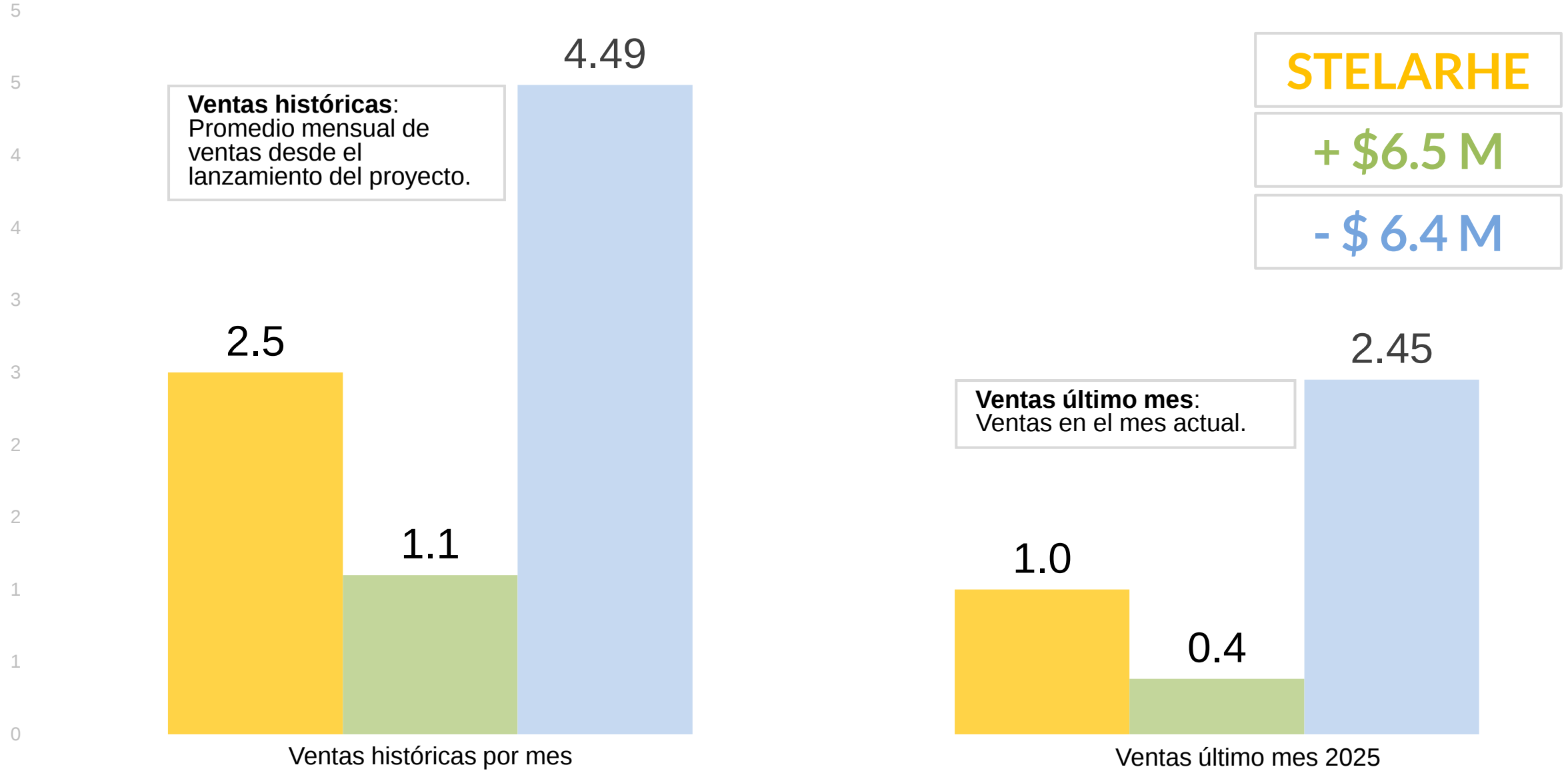
PROYECCIÓN PRECIO FINAL



Fuente: Proyecciones realizados por Ideas Frescas.

VENTAS

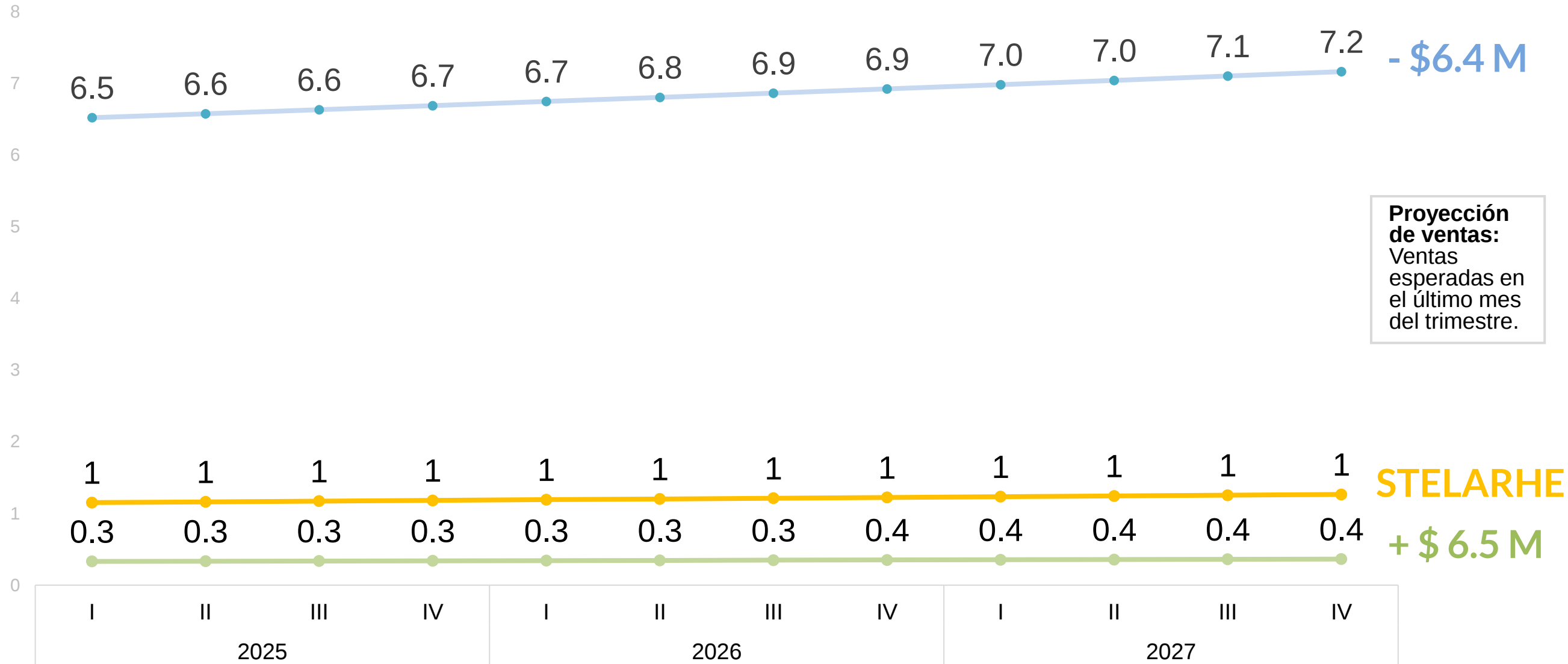
Del 2021 al 2025



Fuente: Investigación realizada por Ideas Frescas. Información correspondiente a Febrero de 2025.

PROYECCIÓN ABSORPCIÓN

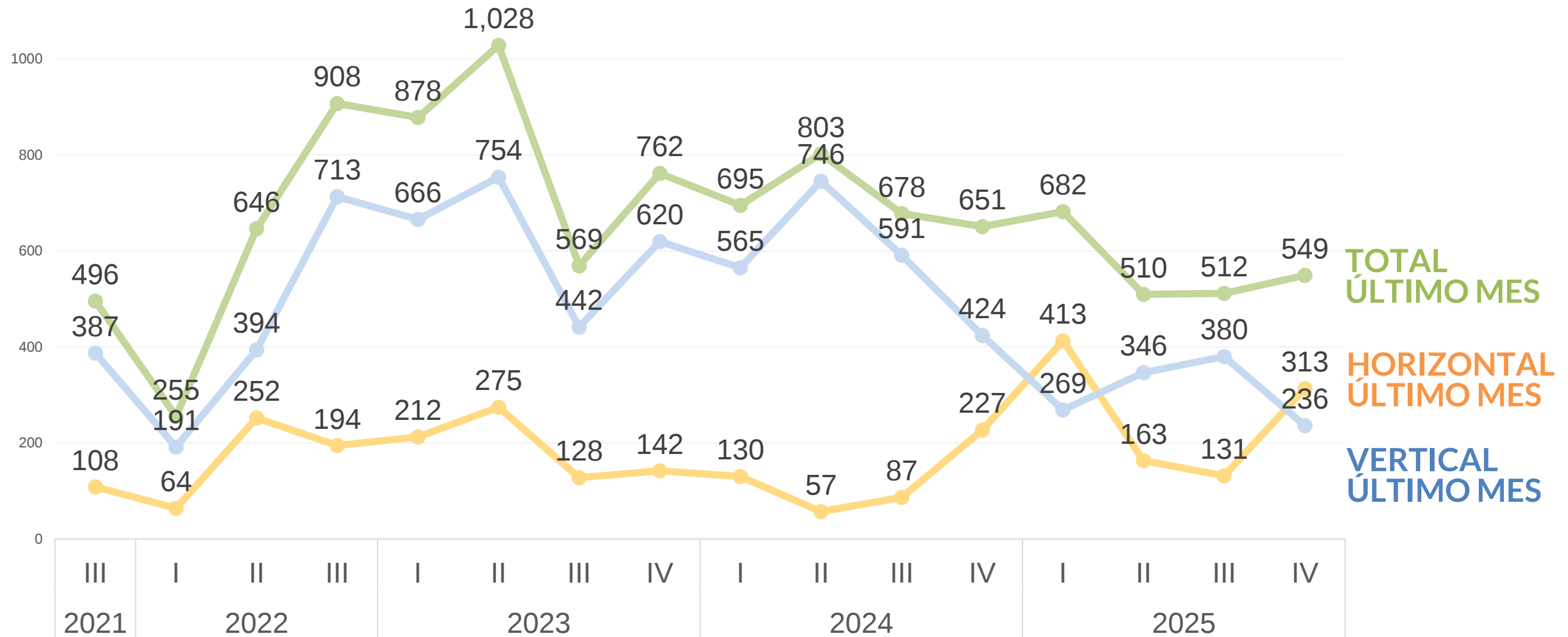
Último mes



Fuente: Proyecciones realizadas por Ideas Frescas.

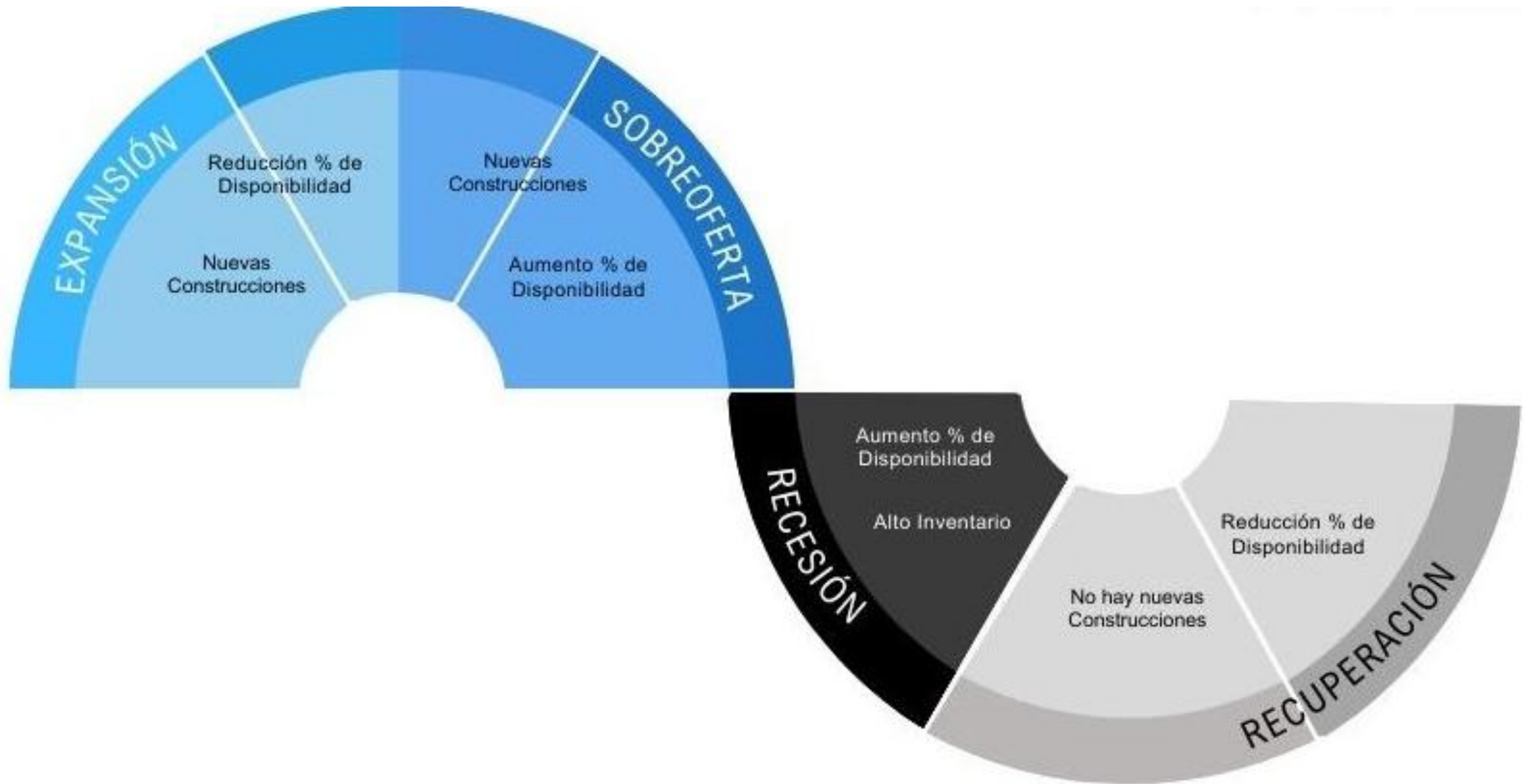
DEMANDA DE VIVIENDA EN MAZATLÁN

Proyección 2025, cantidades basadas en el indicador del último mes, cantidades trimestrales



Fuente: Datos históricos de estudios previos realizados por Ideas Frescas. Los datos son trimestrales.

CICLO ECONÓMICO INMOBILIARIO



ANEXO

PROYECCIONES DE PRECIOS X MODELOS EN FASE OPTIMISTA													
Modelo	Precio Inicial	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T5 2027	T6 2027	T7 2027	T8 2027
A+1	\$70,439	\$93,166	\$99,511	\$106,298	\$113,509	\$124,843	\$133,339	\$142,402	\$152,077	\$167,314	\$178,613	\$190,667	\$203,547
A1	\$70,383	\$93,115	\$99,415	\$106,163	\$113,360	\$124,694	\$133,133	\$142,185	\$151,781	\$166,954	\$178,266	\$190,288	\$203,179
A2	\$70,346	\$93,059	\$99,398	\$106,146	\$113,319	\$124,643	\$133,124	\$142,217	\$151,885	\$167,109	\$178,380	\$190,576	\$203,512
A3	\$74,365	\$98,357	\$105,065	\$112,160	\$119,774	\$131,737	\$140,652	\$150,196	\$160,383	\$176,386	\$188,373	\$201,168	\$214,876
A4	\$70,177	\$92,765	\$99,063	\$105,746	\$112,934	\$124,209	\$132,650	\$141,692	\$151,378	\$166,532	\$177,874	\$189,960	\$202,839
A5	\$70,326	\$93,003	\$99,311	\$106,021	\$113,206	\$124,525	\$132,974	\$141,906	\$151,587	\$166,730	\$178,079	\$190,181	\$203,104
B2	\$70,597	\$93,404	\$99,732	\$106,522	\$113,734	\$125,130	\$133,623	\$142,721	\$152,365	\$167,652	\$178,995	\$191,173	\$204,135
B3	\$80,248	\$106,169	\$113,378	\$121,066	\$129,254	\$142,153	\$151,822	\$162,119	\$173,169	\$190,424	\$203,385	\$217,106	\$231,786
B4	\$82,310	\$108,841	\$116,181	\$124,088	\$132,513	\$145,716	\$155,551	\$166,065	\$177,328	\$194,953	\$208,198	\$222,331	\$237,405
C1	\$74,120	\$98,040	\$104,660	\$111,763	\$119,362	\$131,267	\$140,165	\$149,665	\$159,824	\$175,756	\$187,704	\$200,449	\$214,080
E	\$80,229	\$106,089	\$113,329	\$121,028	\$129,255	\$142,181	\$151,842	\$162,178	\$173,093	\$190,418	\$203,243	\$217,008	\$231,703
F	\$70,915	\$93,769	\$100,135	\$106,949	\$114,167	\$125,575	\$134,083	\$143,200	\$152,919	\$168,249	\$179,641	\$191,800	\$204,741
G	\$73,133	\$96,761	\$103,343	\$110,346	\$117,831	\$129,566	\$138,387	\$147,785	\$157,805	\$173,557	\$185,315	\$197,879	\$211,287
H	\$71,235	\$94,201	\$100,625	\$107,438	\$114,748	\$126,193	\$134,765	\$143,906	\$153,737	\$169,025	\$180,481	\$192,783	\$205,901
I	\$72,855	\$96,353	\$102,896	\$109,856	\$117,354	\$129,069	\$137,791	\$147,160	\$157,151	\$172,881	\$184,584	\$197,123	\$210,460
J	\$70,504	\$93,235	\$99,554	\$106,307	\$113,549	\$124,851	\$133,320	\$142,365	\$152,017	\$167,157	\$178,524	\$190,586	\$203,547
Jr.1	\$89,636	\$118,528	\$126,516	\$135,041	\$144,210	\$158,597	\$169,377	\$180,891	\$193,167	\$212,474	\$226,882	\$242,349	\$258,793
Jr.2	\$93,021	\$123,038	\$131,403	\$140,367	\$149,869	\$164,741	\$175,979	\$187,939	\$200,716	\$220,868	\$235,804	\$251,861	\$269,044
K1	\$70,909	\$93,776	\$100,163	\$106,925	\$114,200	\$125,623	\$134,167	\$143,270	\$152,957	\$168,223	\$179,725	\$191,869	\$204,824
K2	\$74,327	\$98,297	\$104,975	\$112,111	\$119,722	\$131,667	\$140,598	\$150,129	\$160,299	\$176,312	\$188,257	\$200,975	\$214,595
K3	\$74,312	\$98,301	\$104,989	\$112,114	\$119,737	\$131,703	\$140,615	\$150,154	\$160,367	\$176,320	\$188,286	\$201,177	\$214,846
M.1	\$88,701	\$117,341	\$125,343	\$133,890	\$142,949	\$157,227	\$167,822	\$179,247	\$191,452	\$210,637	\$224,974	\$240,257	\$256,519
M.2	\$96,931	\$128,199	\$136,906	\$146,189	\$156,105	\$171,689	\$183,346	\$195,808	\$209,066	\$230,041	\$245,621	\$262,313	\$280,124

Fuente: Proyecciones realizadas por Ideas Frescas.

PROYECCIONES DE PRECIOS X MODELOS EN FASE NORMAL													
Modelo	Precio Inicial	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T5 2027	T6 2027	T7 2027	T8 2027
A+1	\$70,439	\$71,054	\$71,681	\$72,314	\$72,945	\$73,582	\$74,229	\$74,880	\$75,536	\$76,204	\$76,863	\$77,529	\$78,201
A1	\$70,383	\$71,002	\$71,619	\$72,245	\$72,876	\$73,513	\$74,153	\$74,804	\$75,449	\$76,108	\$76,772	\$77,433	\$78,106
A2	\$70,346	\$70,962	\$71,588	\$72,213	\$72,841	\$73,476	\$74,122	\$74,778	\$75,435	\$76,101	\$76,761	\$77,443	\$78,120
A3	\$74,365	\$75,014	\$75,677	\$76,332	\$76,999	\$77,671	\$78,347	\$79,034	\$79,723	\$80,416	\$81,122	\$81,833	\$82,553
A4	\$70,177	\$70,778	\$71,399	\$72,015	\$72,647	\$73,280	\$73,922	\$74,574	\$75,234	\$75,895	\$76,564	\$77,234	\$77,905
A5	\$70,326	\$70,937	\$71,556	\$72,176	\$72,805	\$73,442	\$74,086	\$74,720	\$75,382	\$76,040	\$76,711	\$77,385	\$78,062
B2	\$70,597	\$71,219	\$71,841	\$72,473	\$73,103	\$73,748	\$74,394	\$75,048	\$75,698	\$76,368	\$77,031	\$77,710	\$78,386
B3	\$80,248	\$80,954	\$81,662	\$82,377	\$83,093	\$83,818	\$84,555	\$85,295	\$86,049	\$86,795	\$87,558	\$88,315	\$89,080
B4	\$82,310	\$83,022	\$83,741	\$84,478	\$85,219	\$85,957	\$86,702	\$87,454	\$88,217	\$88,977	\$89,757	\$90,542	\$91,332
C1	\$74,120	\$74,769	\$75,416	\$76,076	\$76,743	\$77,410	\$78,086	\$78,767	\$79,454	\$80,144	\$80,847	\$81,556	\$82,270
E	\$80,229	\$80,922	\$81,637	\$82,352	\$83,074	\$83,805	\$84,539	\$85,281	\$86,014	\$86,769	\$87,515	\$88,277	\$89,043
F	\$70,915	\$71,528	\$72,154	\$72,788	\$73,418	\$74,059	\$74,706	\$75,364	\$76,022	\$76,694	\$77,363	\$78,035	\$78,710
G	\$73,133	\$73,778	\$74,426	\$75,075	\$75,731	\$76,386	\$77,059	\$77,734	\$78,412	\$79,096	\$79,786	\$80,482	\$81,182
H	\$71,235	\$71,853	\$72,488	\$73,119	\$73,762	\$74,405	\$75,057	\$75,712	\$76,384	\$77,044	\$77,717	\$78,404	\$79,094
I	\$72,855	\$73,488	\$74,132	\$74,776	\$75,438	\$76,096	\$76,755	\$77,430	\$78,107	\$78,794	\$79,479	\$80,176	\$80,872
J	\$70,504	\$71,117	\$71,737	\$72,363	\$73,000	\$73,631	\$74,275	\$74,924	\$75,577	\$76,231	\$76,901	\$77,568	\$78,248
Jr.1	\$89,636	\$90,415	\$91,197	\$91,982	\$92,788	\$93,596	\$94,418	\$95,247	\$96,081	\$96,921	\$97,767	\$98,629	\$99,491
Jr.2	\$93,021	\$93,833	\$94,656	\$95,493	\$96,323	\$97,149	\$98,008	\$98,867	\$99,732	\$100,616	\$101,490	\$102,382	\$103,284
K1	\$70,909	\$71,525	\$72,154	\$72,777	\$73,417	\$74,060	\$74,710	\$75,363	\$76,017	\$76,680	\$77,362	\$78,034	\$78,710
K2	\$74,327	\$74,973	\$75,631	\$76,294	\$76,962	\$77,632	\$78,309	\$78,992	\$79,680	\$80,375	\$81,077	\$81,781	\$82,493
K3	\$74,312	\$74,965	\$75,622	\$76,283	\$76,952	\$77,627	\$78,302	\$78,986	\$79,680	\$80,368	\$81,071	\$81,794	\$82,509
M.1	\$88,701	\$89,480	\$90,269	\$91,066	\$91,856	\$92,658	\$93,457	\$94,282	\$95,111	\$95,950	\$96,795	\$97,642	\$98,491
M.2	\$96,931	\$97,776	\$98,631	\$99,492	\$100,359	\$101,236	\$102,123	\$103,018	\$103,915	\$104,834	\$105,749	\$106,678	\$107,611

Fuente: Proyecciones realizadas por Ideas Frescas.