

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.

Dimensión aproximada de cada vivienda

Si se construyen 65 viviendas por hectáreas:

$$\frac{10,000 \text{ m}^2}{65} \approx 154 \text{ m}^2 \text{ por vivienda.}$$

Este espacio incluye la vivienda, las calles, banquetas y equipamiento inmediato, por lo que la vivienda habitable podría rondar entre **45–70 m²**, dependiendo del diseño urbanístico.

Superficie típica de vivienda social en México.

- Construcción mínima aceptada: **38–45 m²** (en casos muy básicos, tipo vivienda progresiva)
- Promedio más común: **45–60 m²**
- Casos ampliados o dúplex: hasta **70–75 m²**

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.

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.

La localidad se encuentra a:

- 26 km del Puerto de Mazatlán.
- 9 km del Aeropuerto Internacional Rafael Buelna.
- 6 km de la intersección con la autopista Mazatlán–Durango.
- 27 km del Centro Histórico de Mazatlán.
- 28 km de la Zona Dorada.

Fuente: Elaboración propia de Ideas Frescas.



UBICACIÓN GEOGRÁFICA TERRENOS



Aeropuerto
Internacional de
Mazatlán-General
Rafael Buelna

Parque
Industrial
Mazatlán

La Urraca
Nueva

El Vainillo

FLOR DE MAYO

Villa Unión

Río Presidio

ONCE RÍOS

Bonanza

Carretera nueva

Rancho Tres
Hermanos

La Pitarrilla

Ubicación de interés

VILLA UNIÓN (1988-2024)



Secuencia acelerada

II. 1988

0,5x

1x

2x

1988-2022



La Pitarrilla

Parque
Industrial
Mazatlán

La Urraca
Nueva

El Pozole

Villa Unión

FLOR DE MAYO

ONCE RÍOS

Bonanza

Carretera nueva



Aeropuerto
Internacional de

Fuente: Elaboración propia de
Ideas Frescas.

9

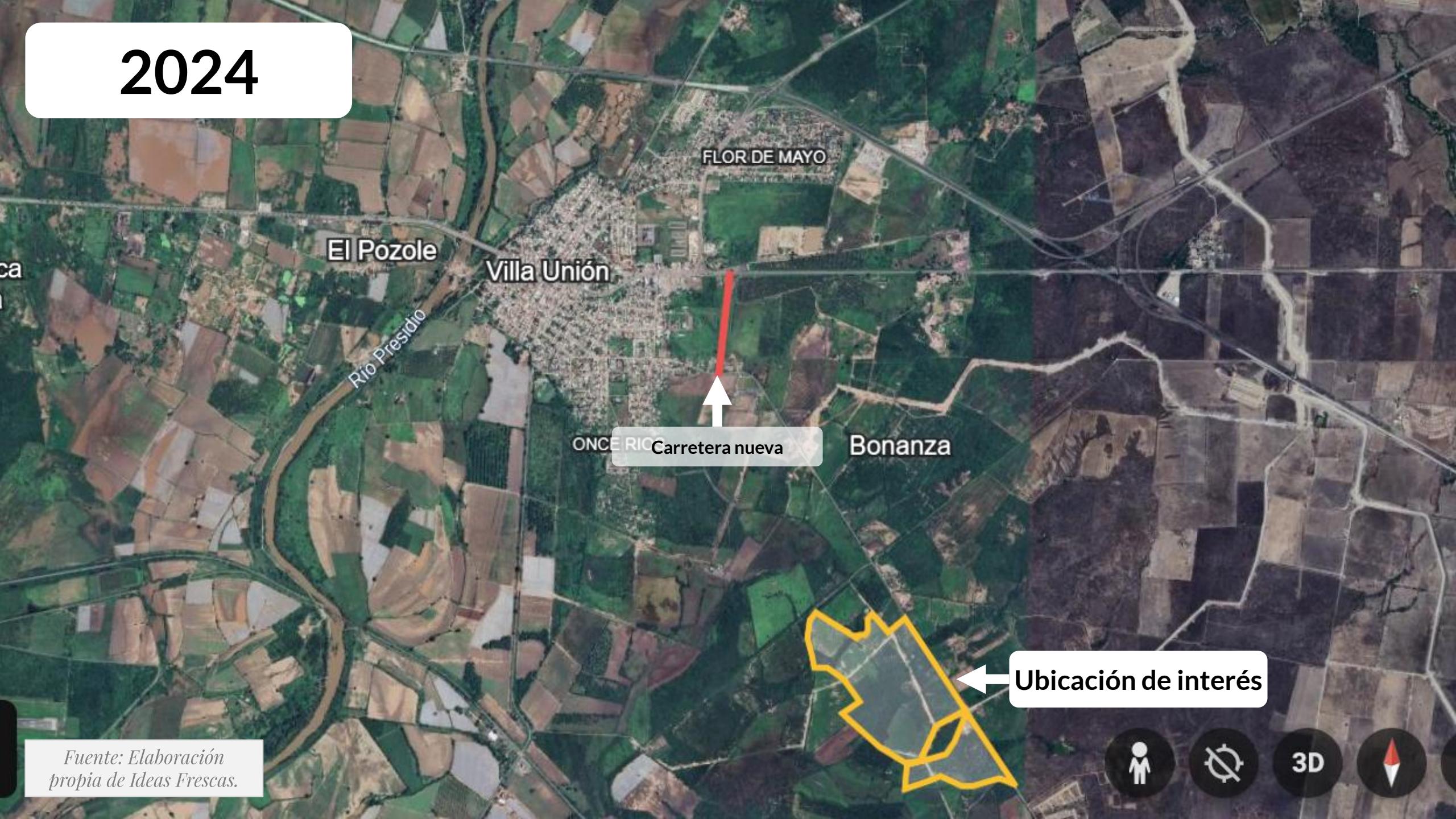
Ubicación de interés



3D



2024



Fuente: Elaboración
propia de Ideas Frescas.



3D



DISTANCIAS PUNTOS CLAVE

Parque Acuático Mazagua



QUINTAS DEL MAR

Ejército de
Salvación

REAL DEL VALLE

MARINA
MAZATLÁN

30 a 40 min
28 km

Dr. Hebert Rosas Gaspar
MEDICINA INTERNA Y NEUM

Mazatlán

Centro de Servicio LTH



CENTRO

Plaza Machado

26 a 35 min
25.7 km



Monte Verde
Habitacional

Estadio El Encanto

El Vivero

Canagua
Ajoya

URIAS

Centro de Servicio LTH



10 min

6.1 km



Urias

Fraccionamiento
los Angeles

Aeropuerto Interna-
cional
de Mazatlán-General...

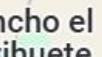
La Jungla

La Piedra



Google

Rancho el
Perihuete



Barrón

Rancho Tres
Hermanos

El Walamo

Iglesia bíblica bautista



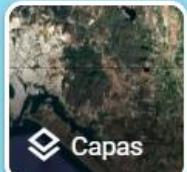
Cerro Zacant

El Bajío

El Rancho

Tiempo de traslado desde Villa Union

Salida	Destino	KM	Minutos
Villa Unión	Carretera Maz-Drg	6.1	10
	Aeropuerto Internacional	9.5	9
	Plaza Machado	25.7	25-35
	Zona Dorada	28	30-40
	Terrenos	5.3	10

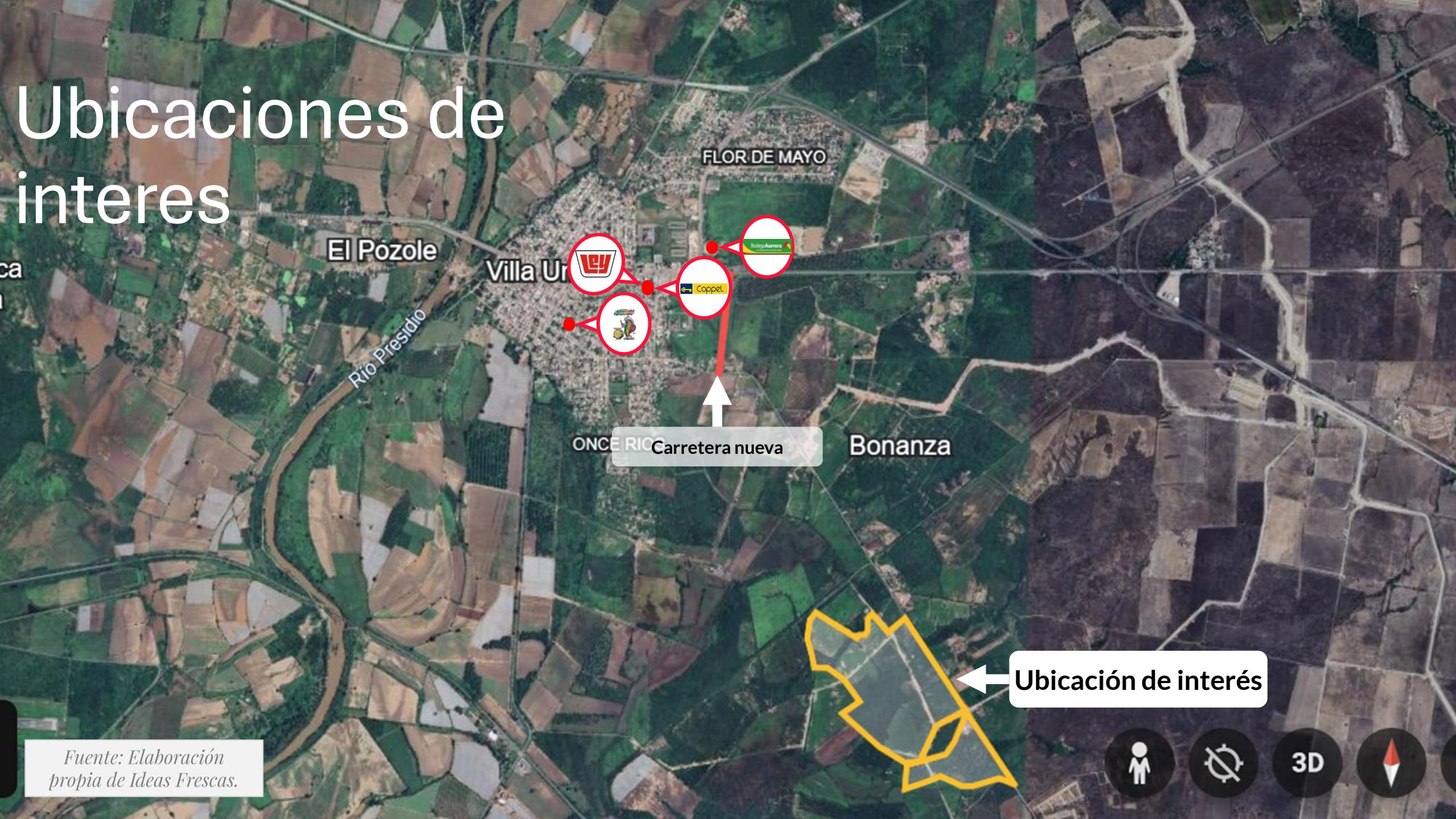


Fuente: Elaboración
propia de Ideas Frescas.



UBICACIONES DE INTERÉS

Ubicaciones de intereses



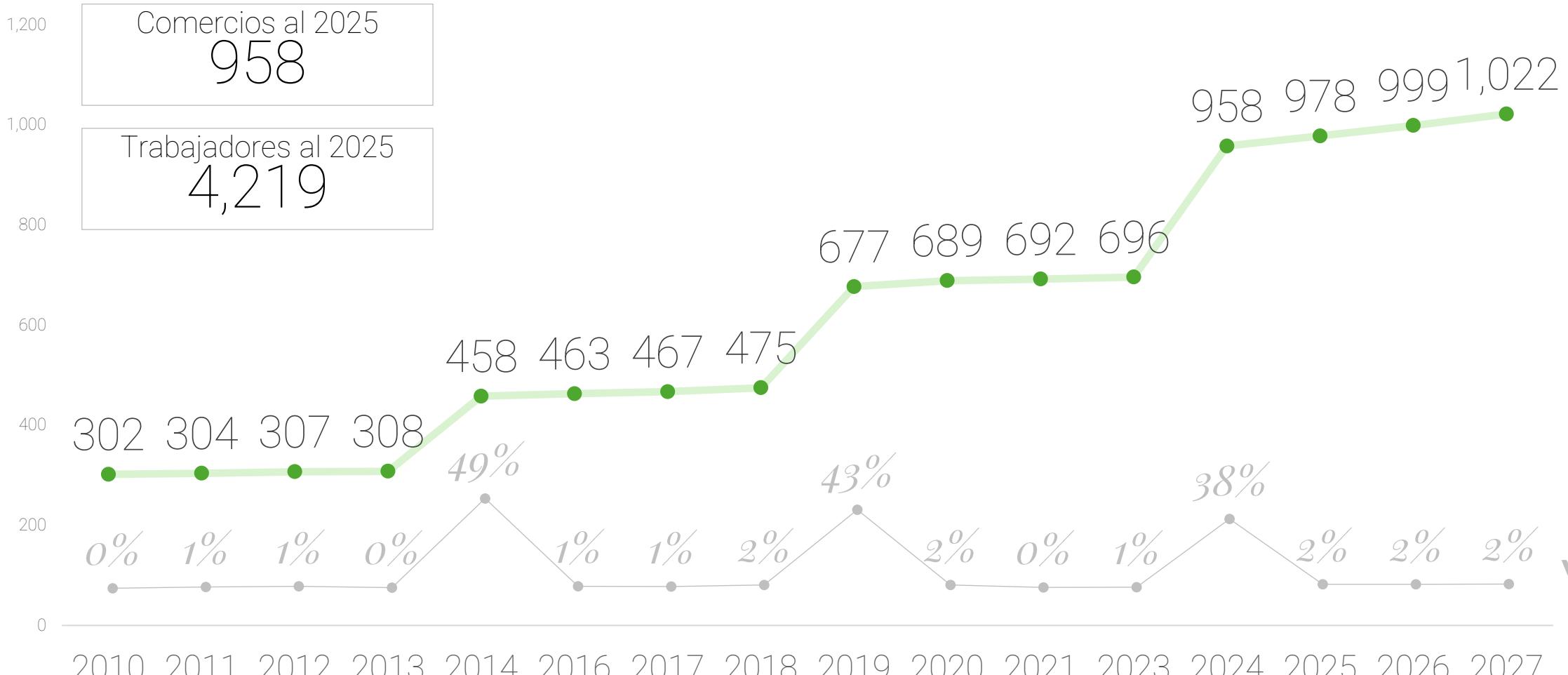
Fuente: Elaboración
propria de Ideas Frescas.



COMERCIOS

COMERCIOS

Villa Unión



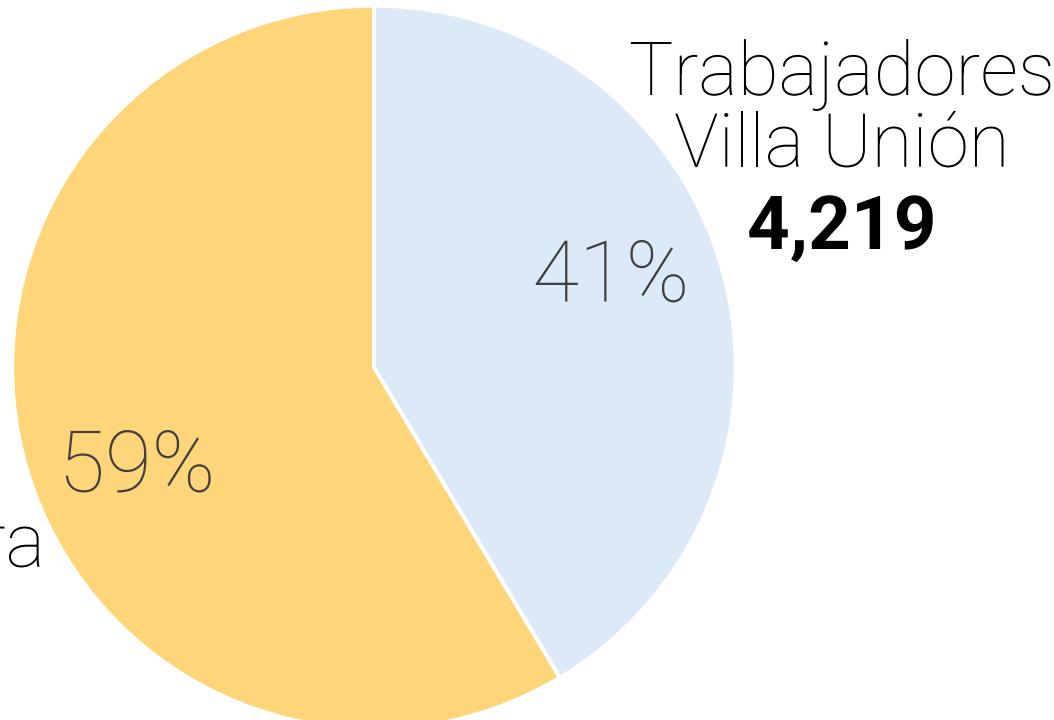
Fuente: Elaborado con datos de DENU.

TRABAJADORES

Villa Unión 2025

Trabajadores totales
10,187

Trabajan fuera
5,968



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

COMERCIOS VILLA UNIÓN

Principal Actividad Económica	Cantidad	%	% del total acumulado
Restaurantes y cafeterías	206	22%	22%
Talleres de reparación y mantenimiento	138	14%	36%
Servicios personales (peluquería, estética, etc.)	100	10%	46%
Tiendas de ropa y accesorios	54	6%	52%
Industria de alimentos	46	5%	57%
Papelerías y tiendas de regalos	41	4%	61%
Tiendas de hogar, computación y decoración	36	4%	65%
Asociaciones civiles y sociales	36	4%	69%
Consultorios médicos y clínicas	28	3%	72%
Mayoristas de materias primas y reciclaje	27	3%	74%
Refaccionarias y tiendas automotrices	26	3%	77%
Farmacias y productos de salud	23	2%	79%
Escuelas y centros educativos	22	2%	82%
Ferreterías	21	2%	84%
Casas de empeño y financieras	19	2%	86%
Tiendas de autoservicio y departamentales	17	2%	88%
Talleres metalmecánicos	16	2%	89%
Restaurantes y cafeterías	11	1%	91%

Fuente: Elaborado con datos de DENUE.

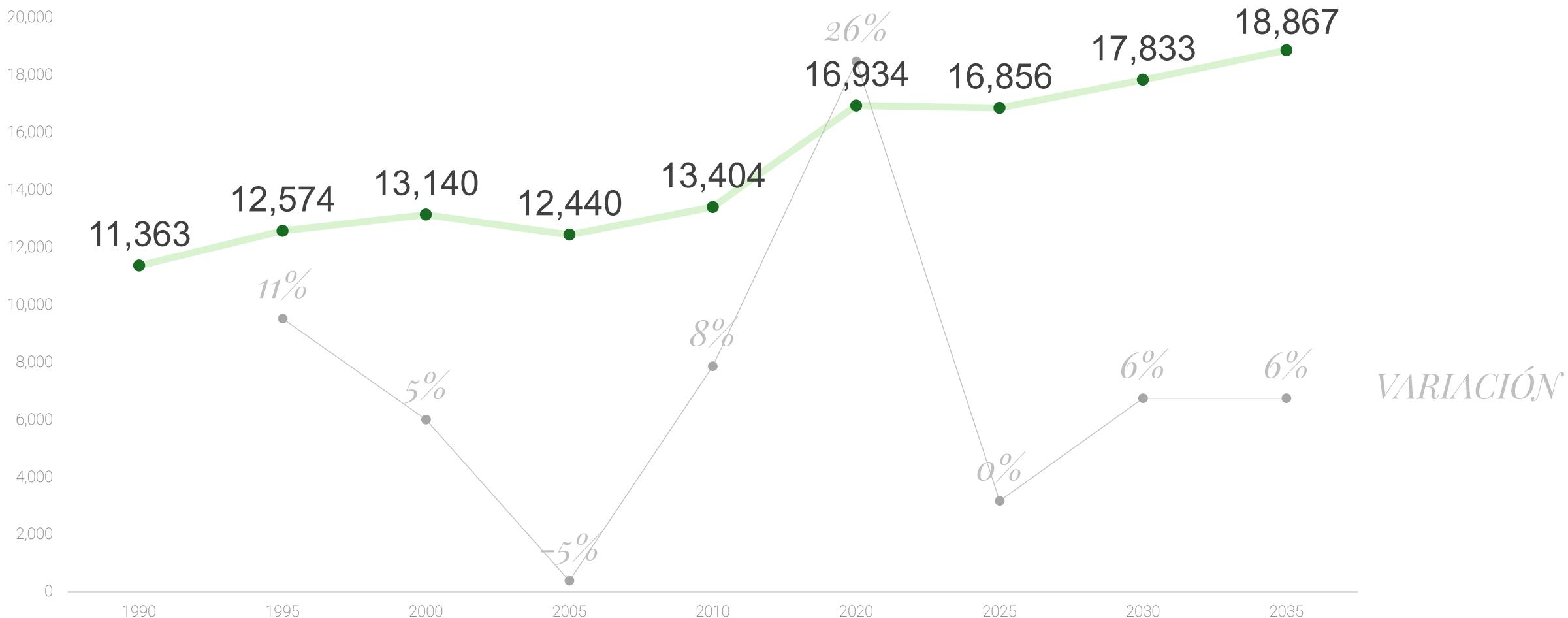
ANALISIS

Villa Unión; Mayo 2025

Ideas
Frescas®

POBLACIÓN

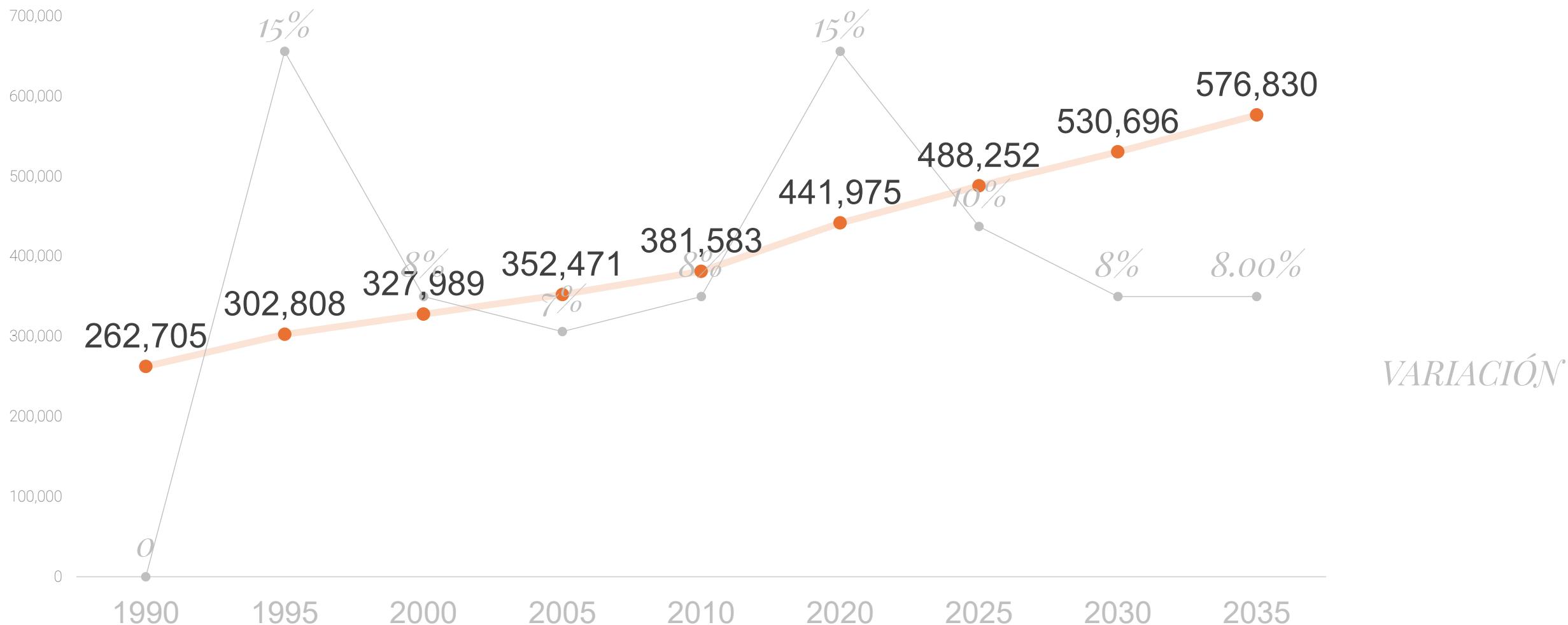
Villa Unión



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.

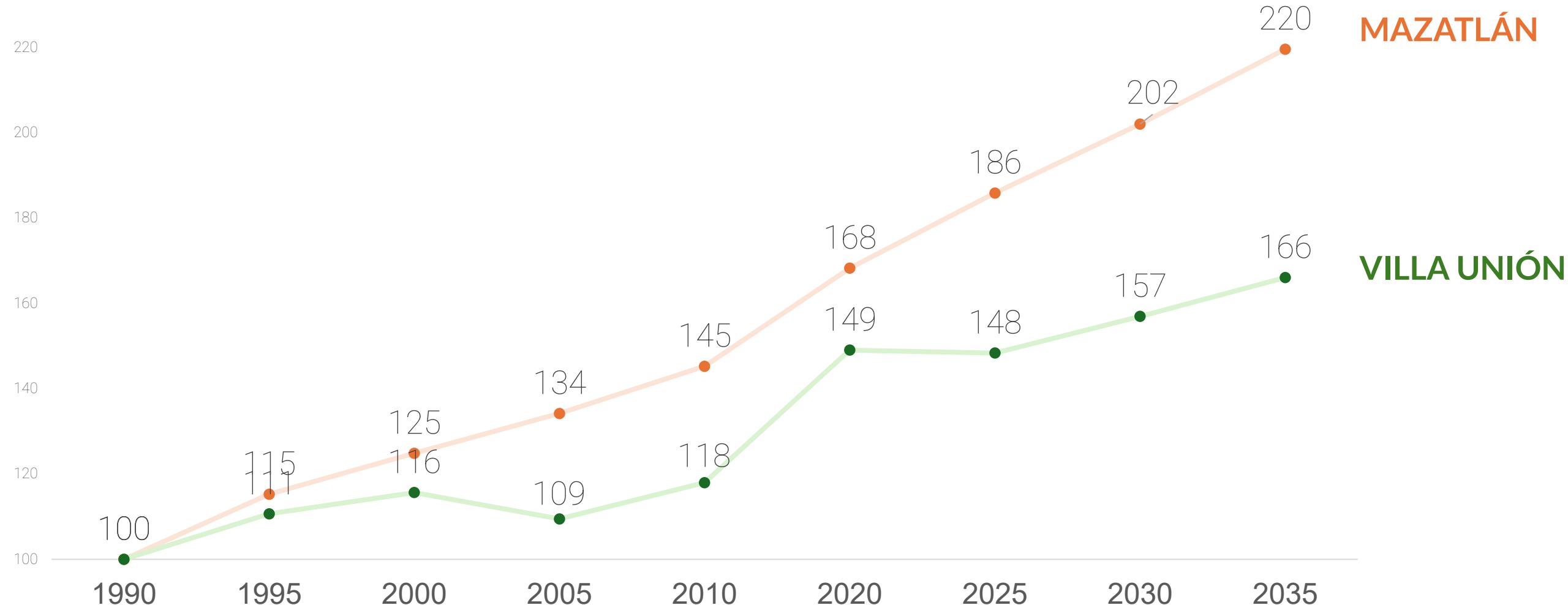
POBLACIÓN

Mazatlán



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.

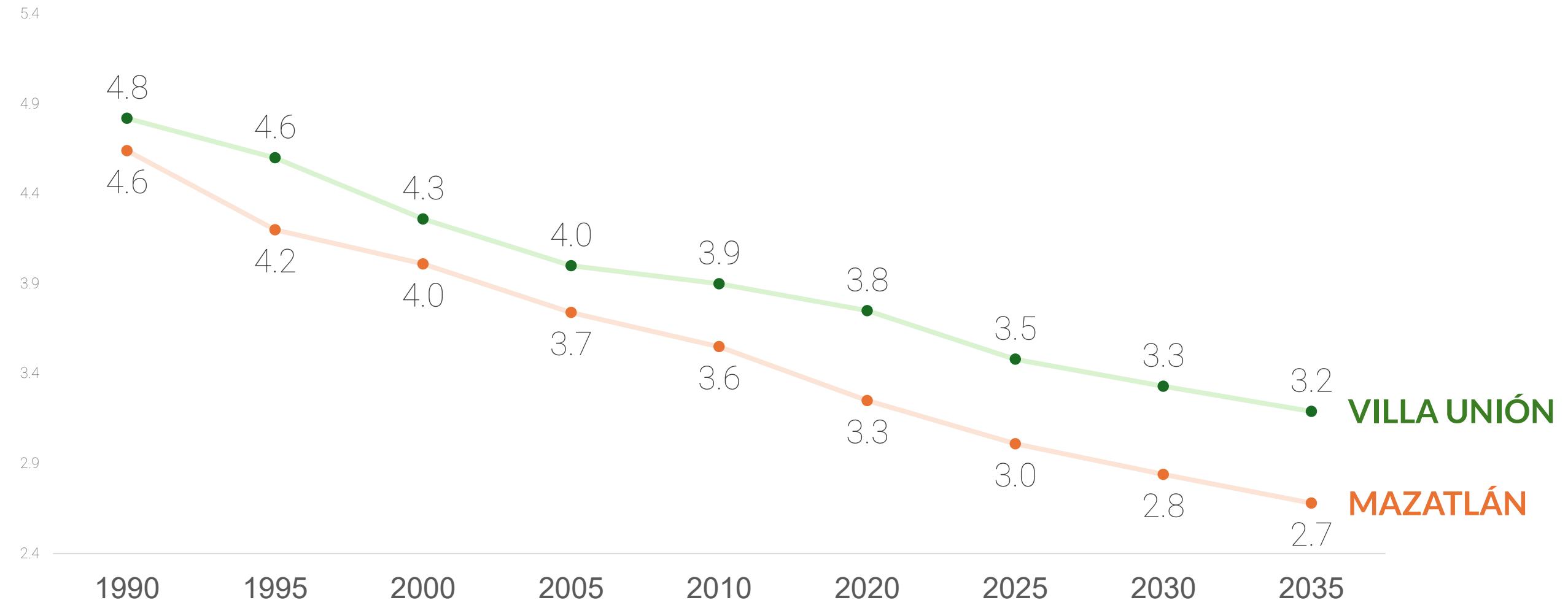
CREENCIAS % POBLACIÓN



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.

NECESIDAD DE VIVIENDA VILLA UNIÓN

Año	Población	Habitantes x vivienda	Viviendas necesarias
2025	16,856	3.5	4,844
2030	17,833	3.3	5,355
2035	18,867	3.2	5,914

Necesidad de 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.

NECESIDAD DE VIVIENDA MAZATLÁN

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

Necesidad de 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.

NECESIDAD DE VIVIENDA

Año	Población Mazatlán	Habitantes x vivienda Mazatlán	Viviendas necesarias Mazatlán	Población Villa Unión	Habitantes x vivienda Villa Unión	Viviendas necesarias 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

Necesidad de 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.

NECESIDAD DE VIVIENDA

Año	Población Mazatlán	Habitantes x vivienda Mazatlán	Viviendas necesarias Mazatlán	Viviendas necesarias total	Viviendas 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

Necesidad de 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

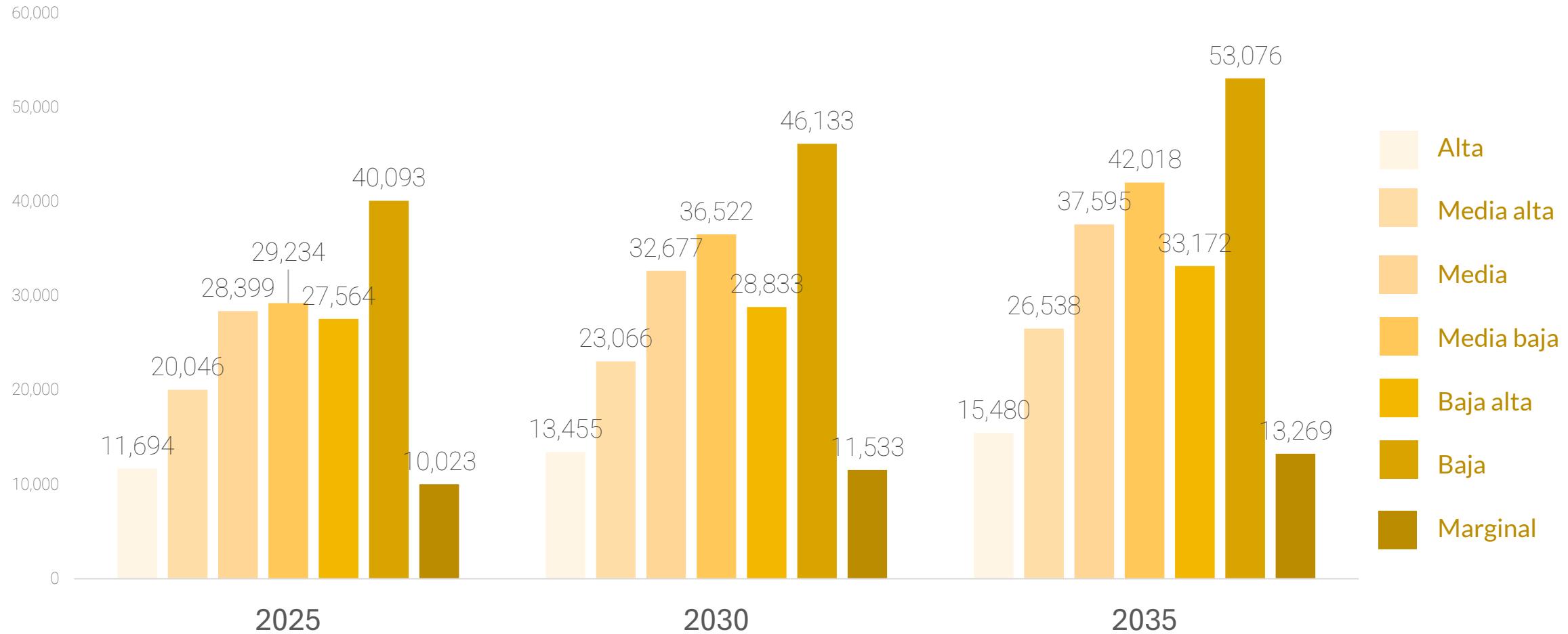
Permite estimar el nivel de satisfacción de las necesidades más importantes del hogar. Esta regla produce un índice que clasifica a los hogares en siete niveles. Las seis variables que se consideran son:

- 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.

NECESIDAD DE VIVIENDA

Por nivel socioeconómico- Mazatlán y Villa Unión

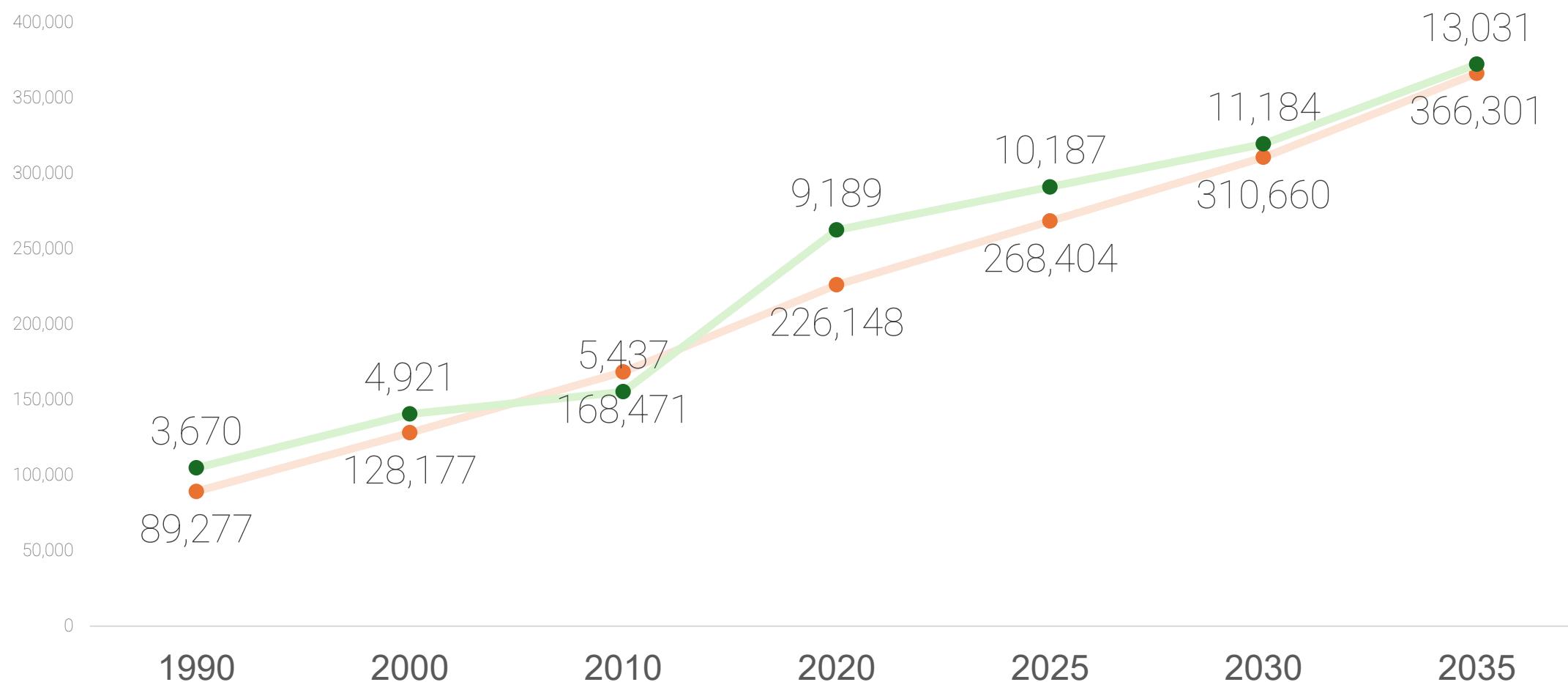


Necesidad de vivienda: Se estimó cuántas viviendas se necesitarán en 2025, 2030 y 2035 según el crecimiento de la población. Estas viviendas se dividieron por nivel socioeconómico usando cuántas personas viven, en promedio, en cada casa; Fuente: INEGI. Censos y conteos de Población y Vivienda; Nota: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

POBLACIÓN POR NIVEL SOCIOECONÓMICO

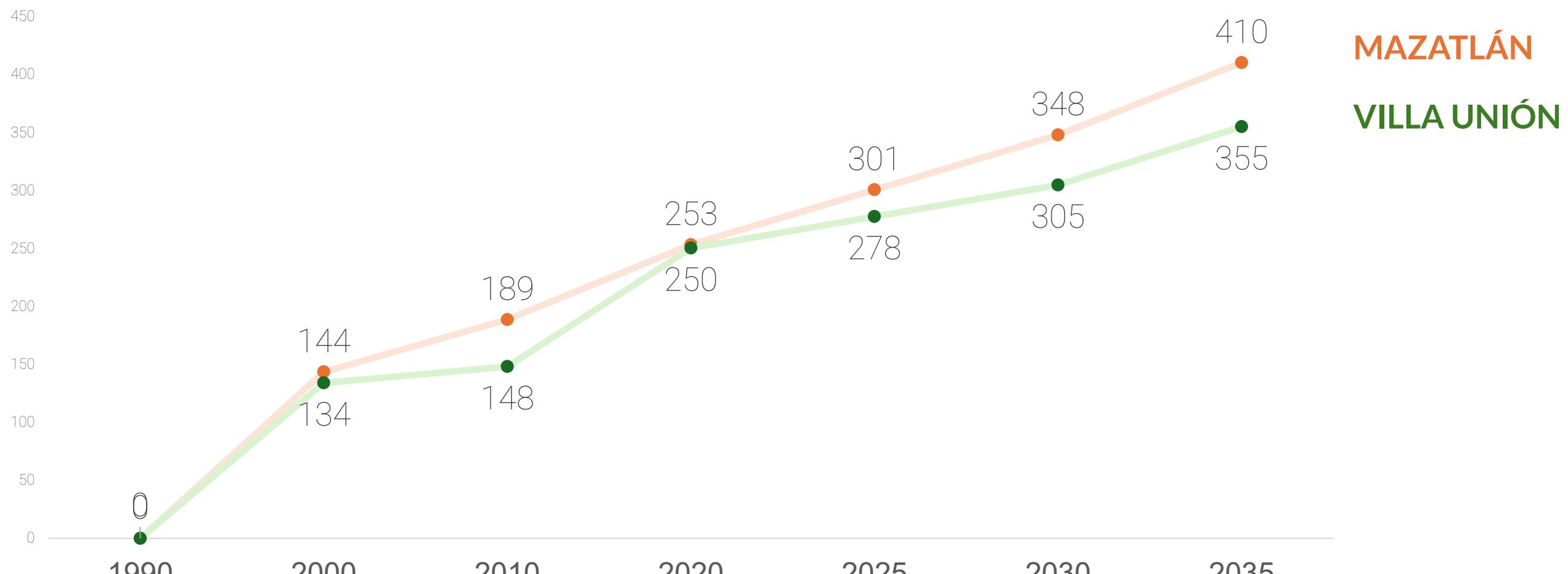
POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA

VILLA UNIÓN
MAZATLÁN



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.

CRECIMIENTO % PEA



PEA: Población económicamente activa; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

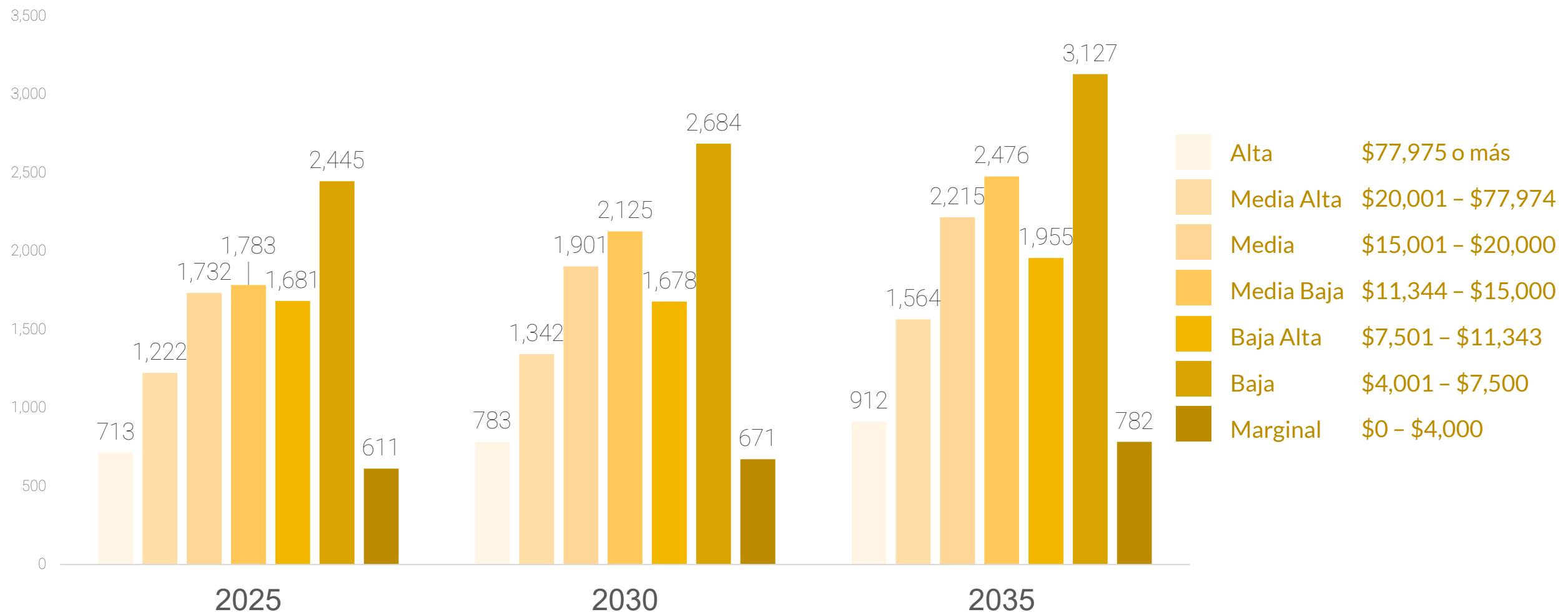
PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN POR INGRESO MENSUAL INDIVIDUAL (MXN)

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)

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)

TRABAJADORES

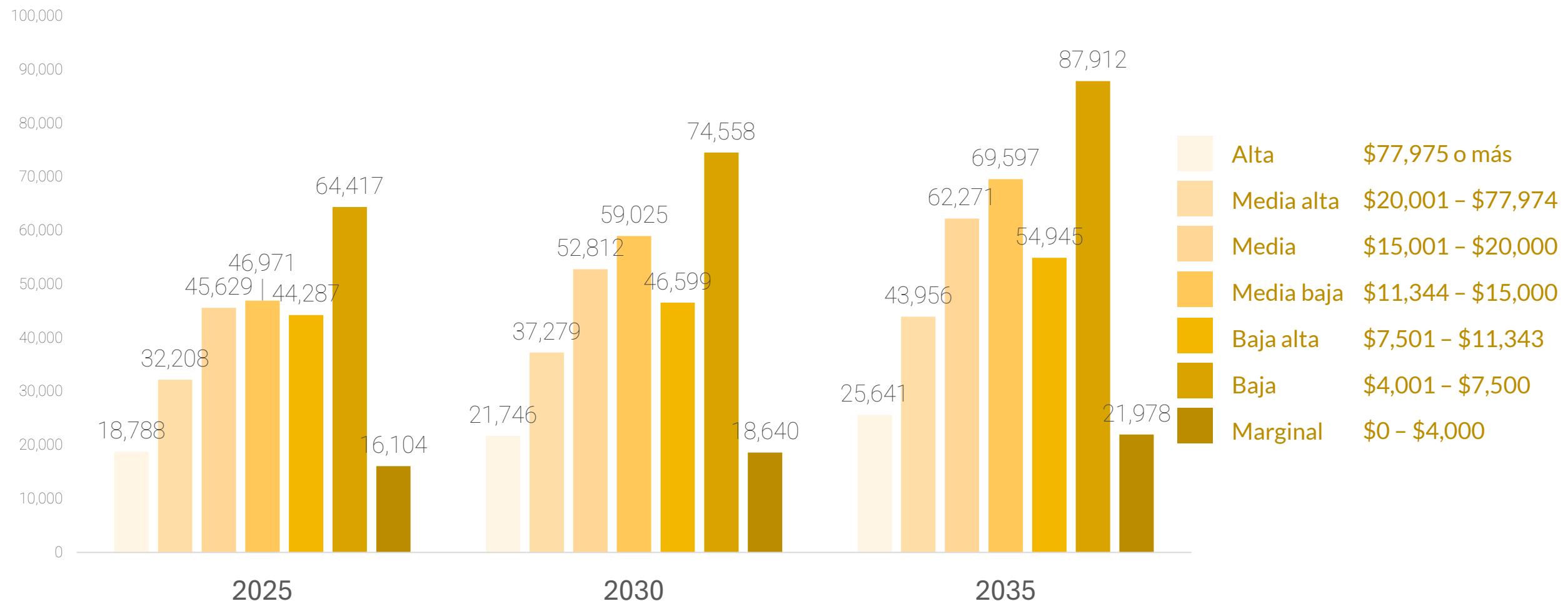
Por nivel socioeconómico- Villa Unión



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)

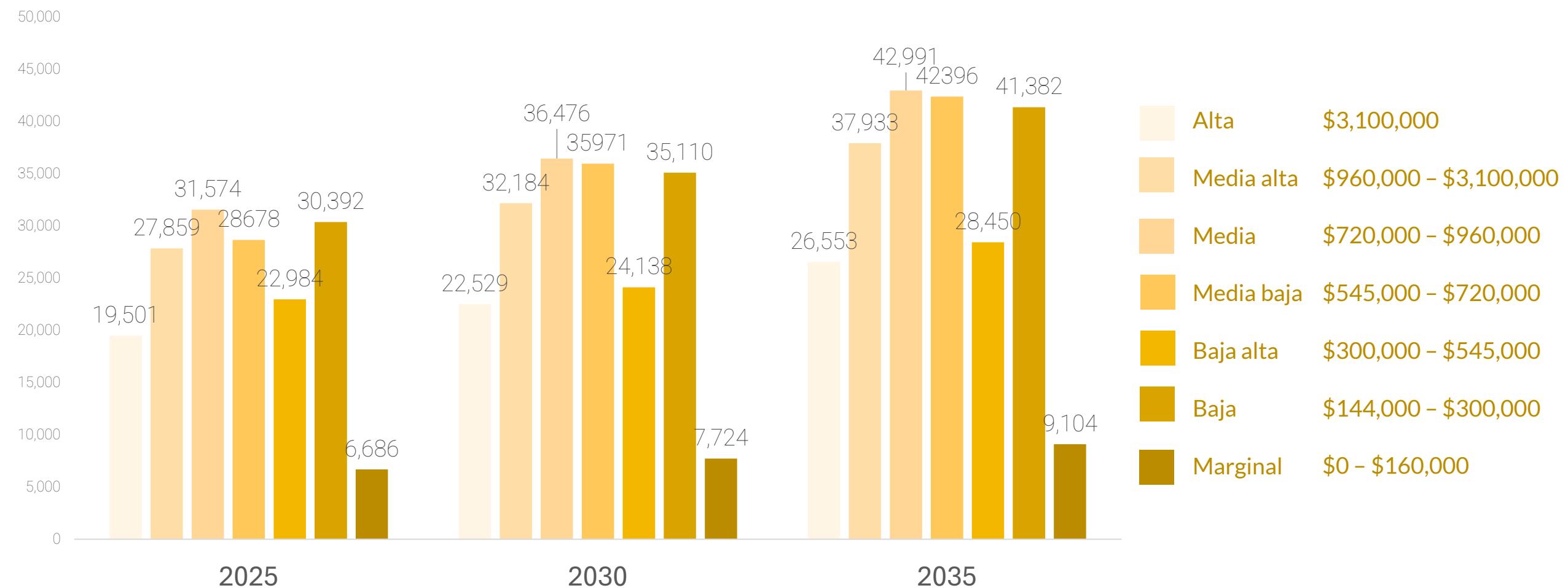
DEMANDA POR NIVEL SOCIOECONÓMICO

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.

DEMANDA POTENCIAL

Por nivel socioeconómico Mazatlán y Villa Unión

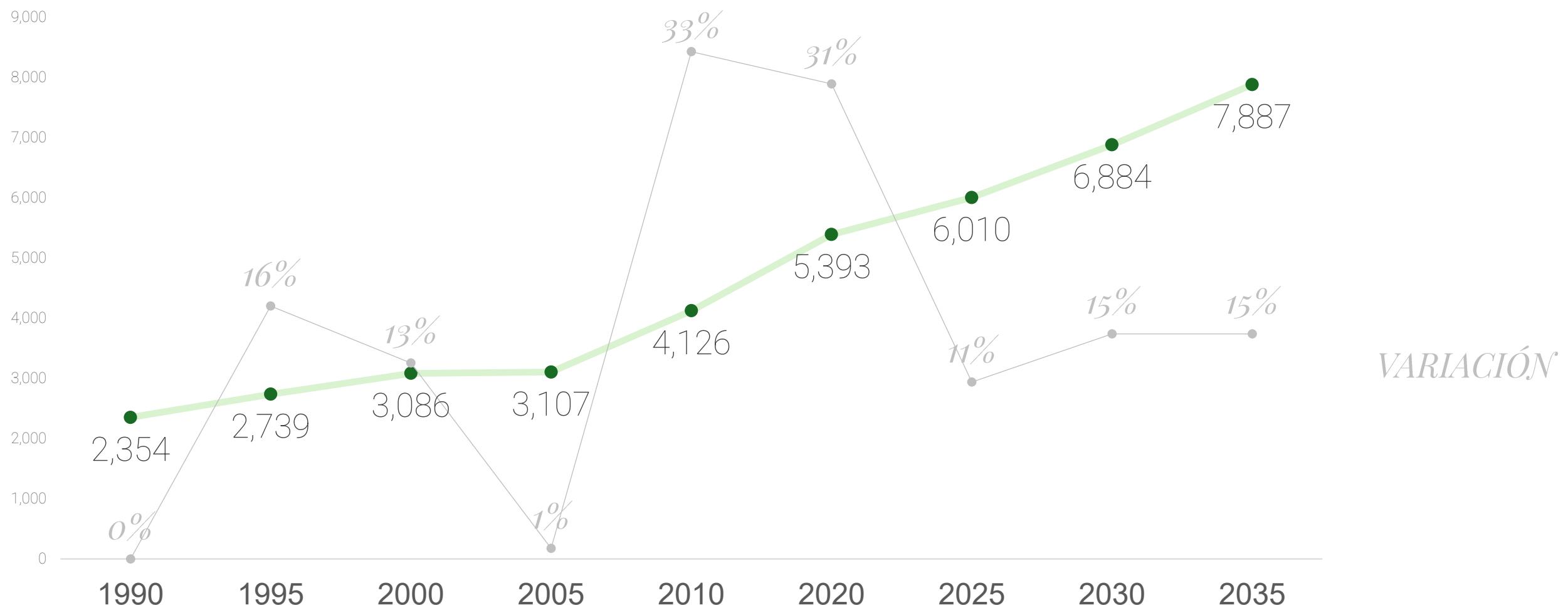


Capacidad de compra es el número de viviendas que una persona económicamente activa puede adquirir por su salario, considerando que ya puede estar habitando una vivienda. Mazatlán y Villa Unión; Fuente: INEGI. Censos y conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

VIVIENDA

VIVIENDA

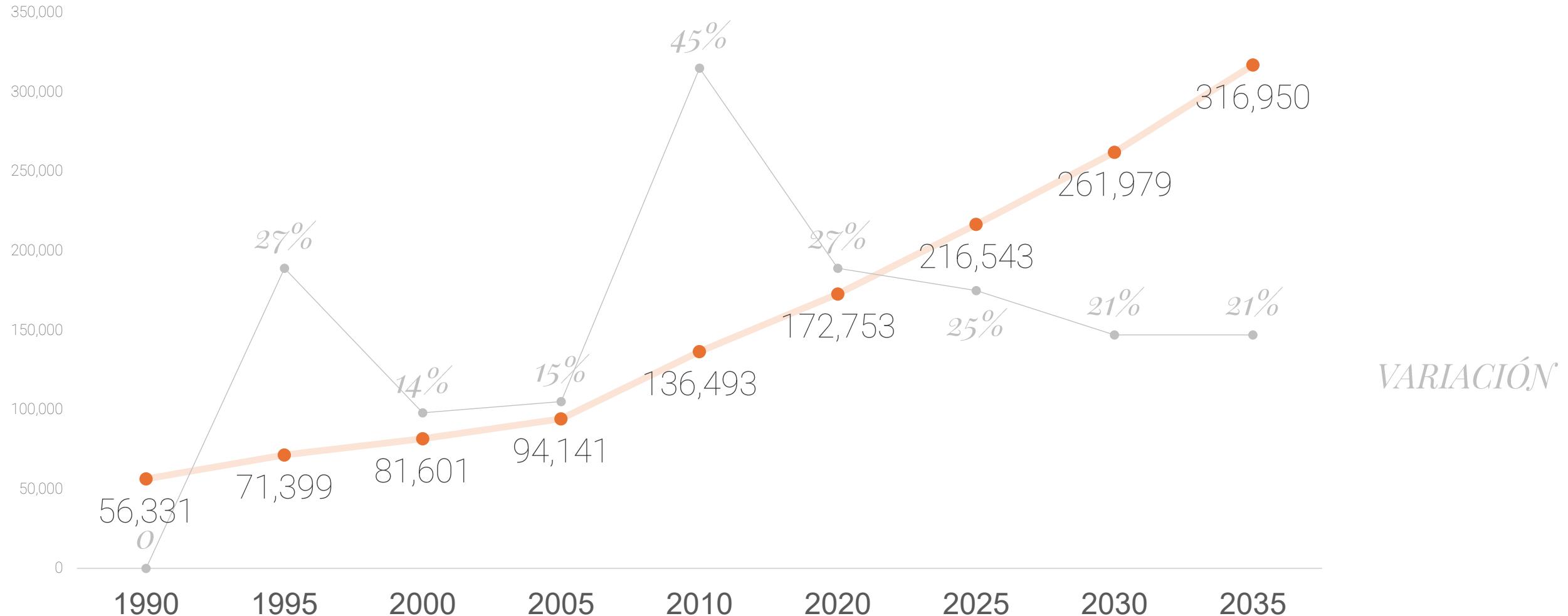
Villa Unión



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.

VIVIENDA

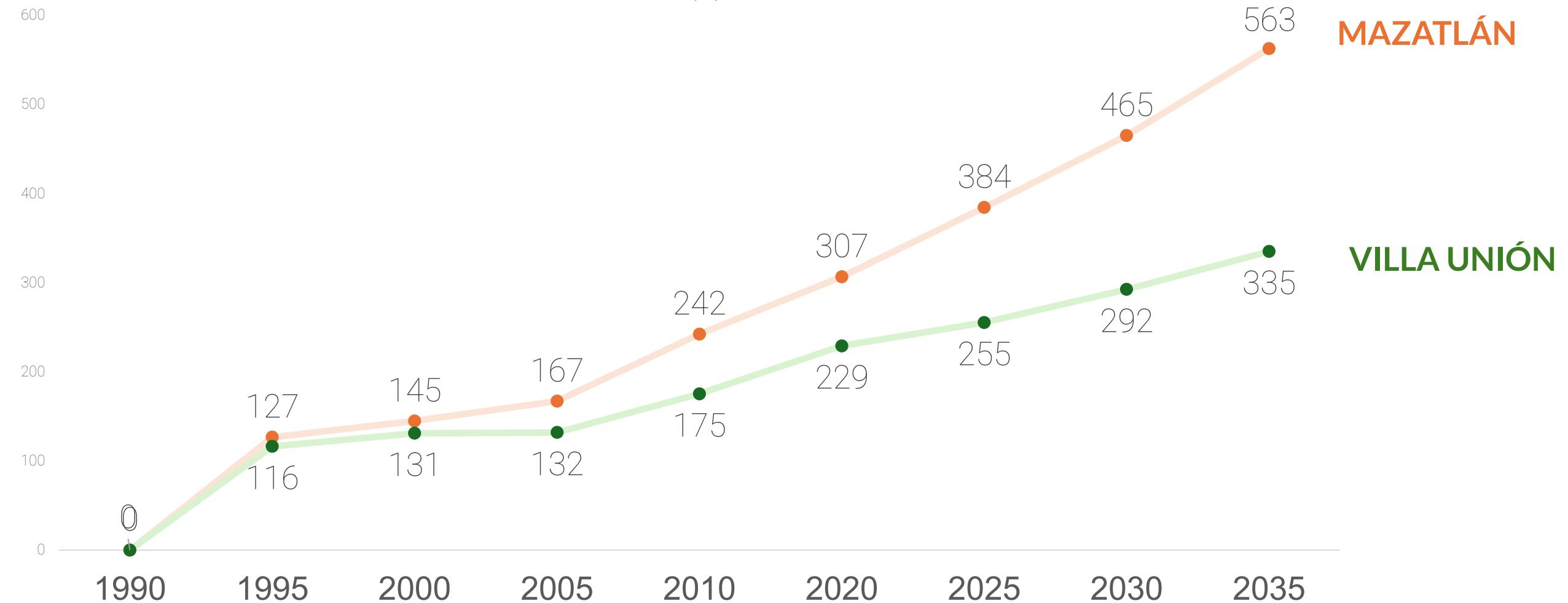
Mazatlán



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.

CREENCIAS RELATIVAS VIVIENDA

1990 = 100%

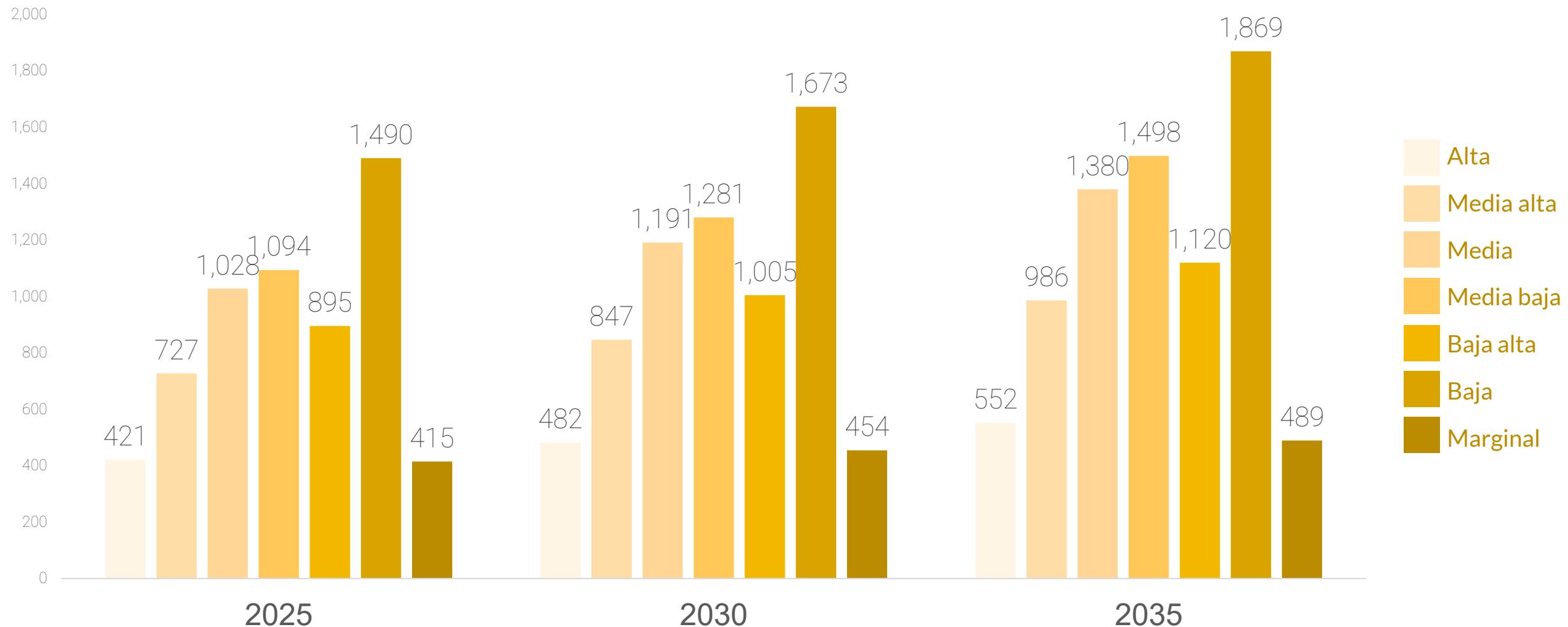


Fuente: Elaborado con datos de INEGI, a partir del año 2025 es una proyección realizada por Ideas Frescas.

VIVIENDA POR NIVEL SOCIOECONÓMICO

ESTIMACIÓN VIVIENDAS

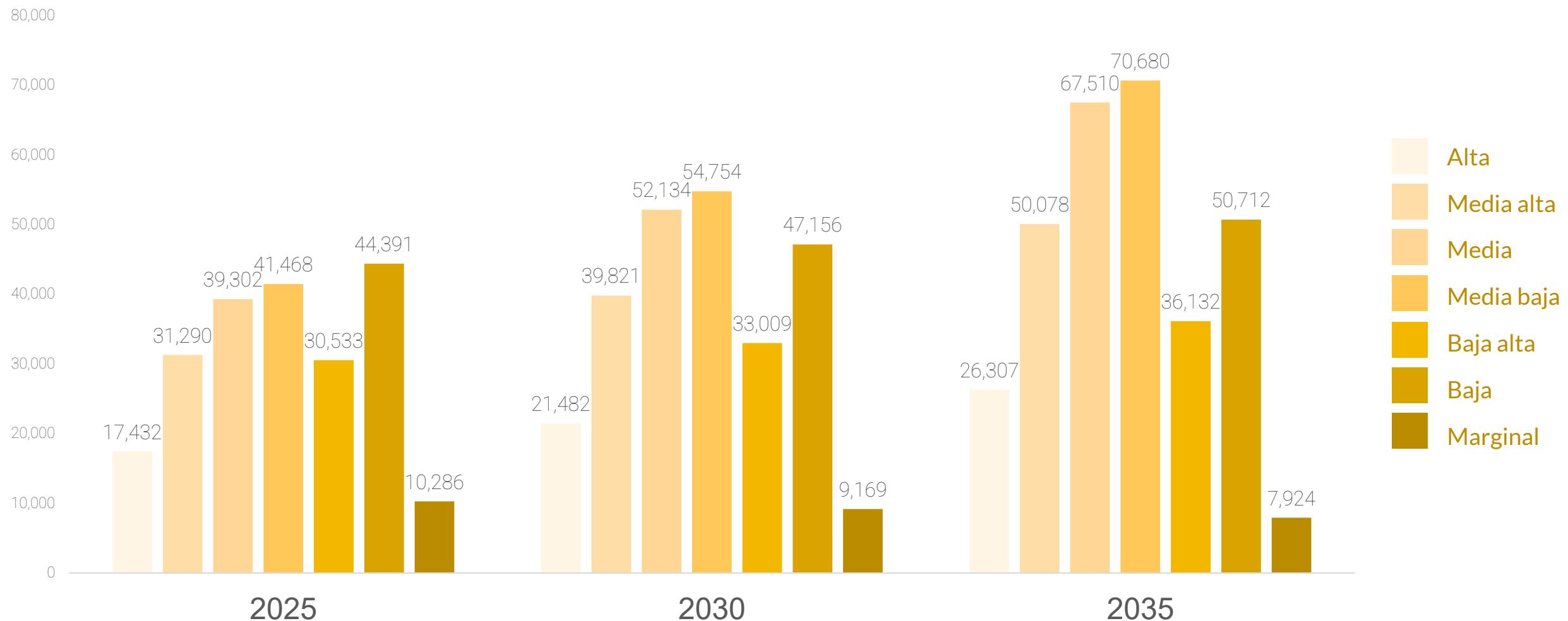
Por nivel socioeconómico- Villa Unión



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.

ESTIMACIÓN VIVIENDAS

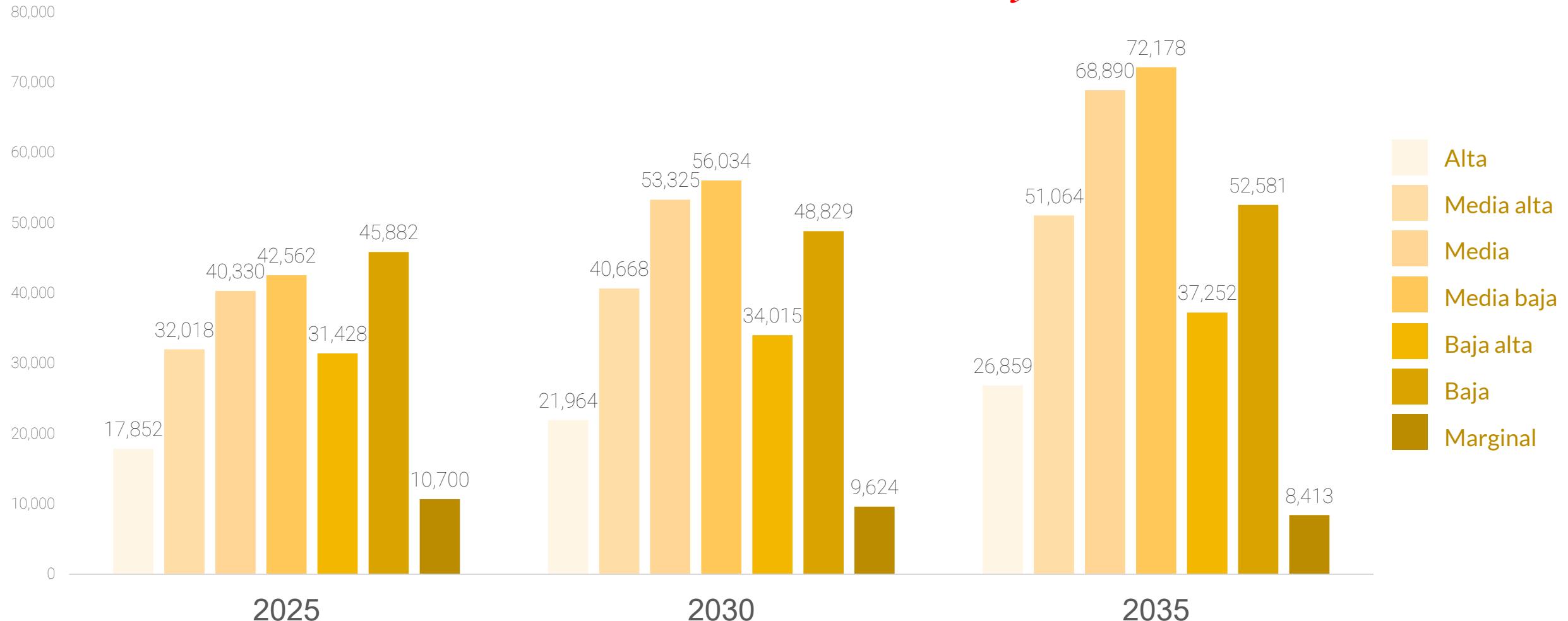
Por nivel socioeconómico- Mazatlán



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.

ESTIMACIÓN VIVIENDAS

Por nivel socioeconómico- Mazatlán y Villa Unión

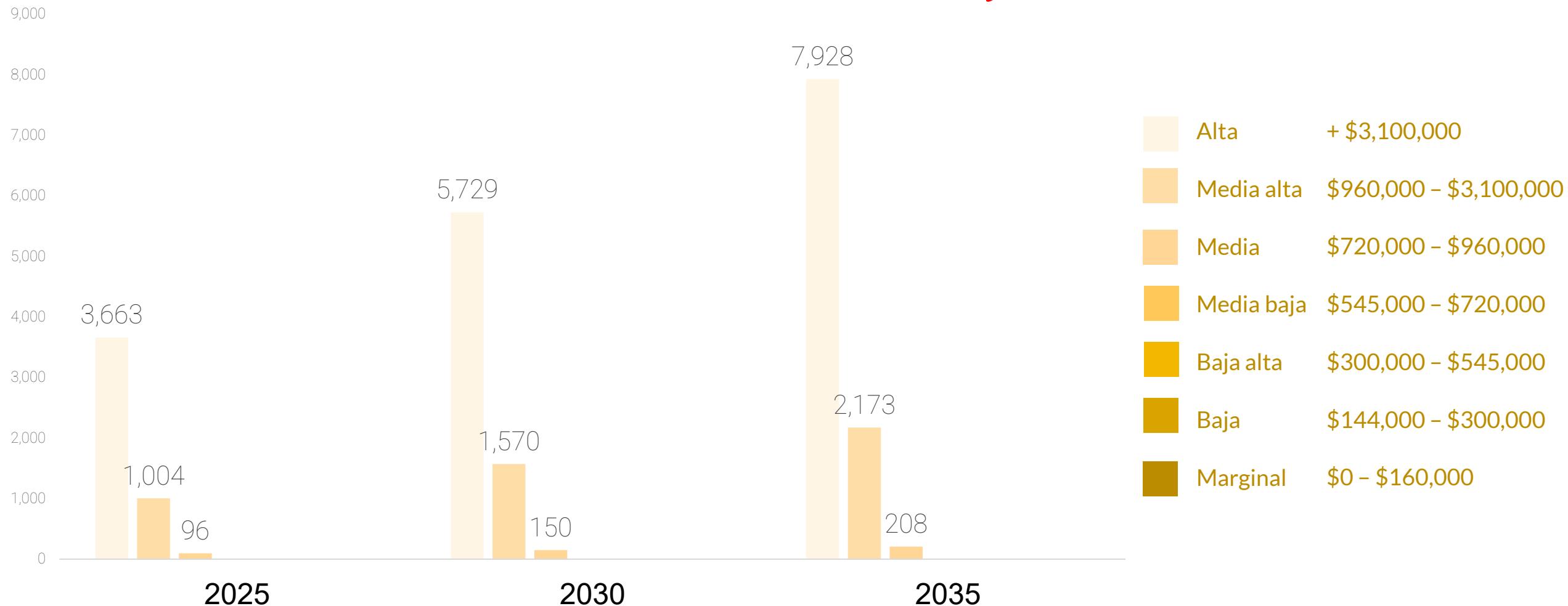


Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

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

SUPERHABIT/DEFICIT VIVIENDA MAZATLÁN Y VILLA UNIÓN 2025

	Necesidad vivienda	Demanda Potencial	Oferta	Superhabit/deficit fisico	Superhabit/deficit mercado	Demanda	Superhabit/deficit
Alta	11,694	19,501	3663	6,159	-15,838	7,808	-4,145
Media alta	20,046	27,859	1004	11,971	-26,855	7,813	-6,809
Media	28,399	31,574	96	11,931	-31,478	3,174	-3,078
Media baja	29,234	28,678	0	13,327	-28,678	-556	556
Baja alta	27,564	22,984	0	3,864	-22,984	-4,580	4,580
Baja	40,093	30,392	0	5,789	-30,392	-9,701	9,701
Marginal	10,023	6,686	0	677	-6,686	-3,337	3,337

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

SUPERHABIT/DEFICIT VIVIENDA MAZATLÁN Y VILLA UNIÓN 2025

	Necesidad vivienda	Vivienda	Demanda Potencial	Oferta	Superhabit/deficit fisico	Superhabit/deficit mercado	Demanda	Superhabit/deficit
Alta	11,694	17,852	19,501	3663	6,159	-15,838	7,808	-4,145
Media alta	20,046	32,018	27,859	1004	11,971	-26,855	7,813	-6,809
Media	28,399	40,330	31,574	96	11,931	-31,478	3,174	-3,078
Media baja	29,234	42,562	28,678	0	13,327	-28,678	-556	556
Baja alta	27,564	31,428	22,984	0	3,864	-22,984	-4,580	4,580
Baja	40,093	45,882	30,392	0	5,789	-30,392	-9,701	9,701
Marginal	10,023	10,700	6,686	0	677	-6,686	-3,337	3,337

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

SUPERHABIT/DEFICIT VIVIENDA MAZATLÁN Y VILLA UNIÓN 2030

	Necesidad vivienda	Vivienda	Demanda Potencial	Oferta	Superhabit/deficit fisico	Superhabit/deficit mercado	Demandada	Superhabit/deficit
Alta	13,455	21,964	22,529	5,729	8,509	-16,800	9,074	-3,344
Media alta	23,066	40,668	32,184	1,570	17,601	-30,614	9,118	-7,548
Media	32,677	53,325	36,476	150	20,647	-36,326	3,798	-3,648
Media baja	36,522	56,034	35,971	0	19,512	-35,971	-551	551
Baja alta	28,833	34,015	24,138	0	5,182	-24,138	-4,695	4,695
Baja	46,133	48,829	35,110	0	2,696	-35,110	-11,022	11,022
Marginal	11,533	9,624	77,24	0	-1,910	-7,724	-3,809	3,809

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

SUPERHABIT/DEFICIT VIVIENDA MAZATLÁN Y VILLA UNIÓN 2035

	Necesidad	Vivienda estimadas	Demandas Potencial	Oferta	Superhabit/deficit fisico	Superhabit/deficit mercado	Demandas	Superhabit/deficit
Alta	15,480	26,859	26,553	7928	11,378	-18,625	11,073	-3,145
Media alta	26,538	51,064	37,933	2173	24,526	-35,760	11,395	-9,222
Media	37,595	68,890	42,991	208	31,295	-42,783	5,396	-5,188
Media baja	42,018	72,178	42,396	0	30,160	-42,396	378	-378
Baja alta	33,172	37,252	28,450	0	4,080	-28,450	-4,722	4,722
Baja	53,076	52,581	41,382	0	-495	-41,382	-11,694	11,694
Marginal	13,269	8,413	9,104	0	-4,856	-9,104	-4,165	4,165

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

LO QUE PENSAMOS...

- » El proyecto puede resolver una brecha crítica de compradores potenciales no atendidos entre 2025 y 2035, particularmente en vivienda social. Si se diseña con precios alineados al crédito Infonavit, puede absorber rápidamente esta demanda sin competencia directa en el mercado



AYUDAMOS
A QUE CREZCAS
MÁS RENTABLE...

669.1360900
nando@ideasfrescas.com.mx
www.ideasfrescas.com.mx
@ideasfrescas

Ideas
Frescas®