

Reporte inmobiliario

2023

By  **Lamudi**

El mercado inmobiliario en 2023

Bienvenido al **Reporte Inmobiliario 2023** de **Lamudi**, el portal inmobiliario líder en México. El 2023 fue un año de cambios y adaptación en diferentes dinámicas del sector. El presente reporte tiene el firme propósito de proveer más información a diferentes actores de la industria para tomar mejores decisiones.

Desde un punto de vista económico, la inflación nacional (4.6% anual acumulada) y las tasas de interés en niveles elevados (11.25%), produjeron que el consumidor evalúe sus inversiones. El gasto en **renta mensual** y la **adquisición** de inmuebles se ralentizó. Sin embargo, el PIB nacional aumentó (hasta el tercer trimestre) y muestra que las actividades evolucionan y buscan recuperarse tras el fin de la pandemia. También, el término *nearshoring* tomó protagonismo. Diversos sectores, entre ellos el inmobiliario, impulsaron propuestas en los estados (Nuevo León, por ejemplo) donde se pretende una inversión extranjera en infraestructura y mano de obra.

Desde el ámbito tecnológico, la irrupción de **inteligencia artificial** y la aceleración en varios procesos digitales desde el lado del consumidor establecen nuevas normas de comportamiento. En México, los principales mercados de venta de propiedades nuevas y usadas se ubican en Ciudad de México y Estado de México. Por otro lado, la renta temporal tomó mayor protagonismo debido al impacto en los precios de renta tradicional y en la disminución de propiedades ofertadas para inquilinos a largo plazo.

Para **Lamudi**, el 2023 significó un año crucial. Desde marzo somos parte de **LIFULL Connect**, el grupo líder en plataformas y agregadores inmobiliarios en el mundo. Nuestro portal ha potenciado procesos y sumado eficientes herramientas, como **Proppit**.

Unidad de Datos de LIFULL Connect

Oferta de inmuebles



El mercado de oferta

**Más de 830,000
anuncios nuevos**



Desarrolladores, inmobiliarias y propietarios publicaron inmuebles nuevos y usados. La dinámica del mercado por parte de ofertantes se mantuvo activa y participativa durante el 2023.

**Marzo: más
anuncios nuevos**



La base de datos de Lamudi incrementó exponencialmente su oferta de anuncios en marzo. En ese mes, Lamudi empezó a formar parte de la red de LIFULL Connect.

**76% de inmuebles
está a la venta**

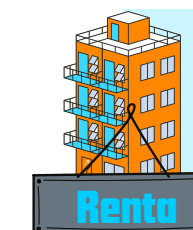


Se oferta el triple de inmuebles en venta que en renta. En el caso de viviendas, el porcentaje de anuncios de venta sube al 81%. En otras palabras, hay más propiedades para comprar que para rentar.

**Más anuncios
disponibles**



1. Ciudad de México
2. Estado de México
3. Yucatán

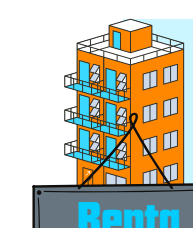


1. Ciudad de México
2. Estado de México
3. Nuevo León

**Tipo de viviendas
más ofertadas**



1. Departamento de 2 hab.
2. Casa de 3 hab.
3. Departamento de 3 hab.



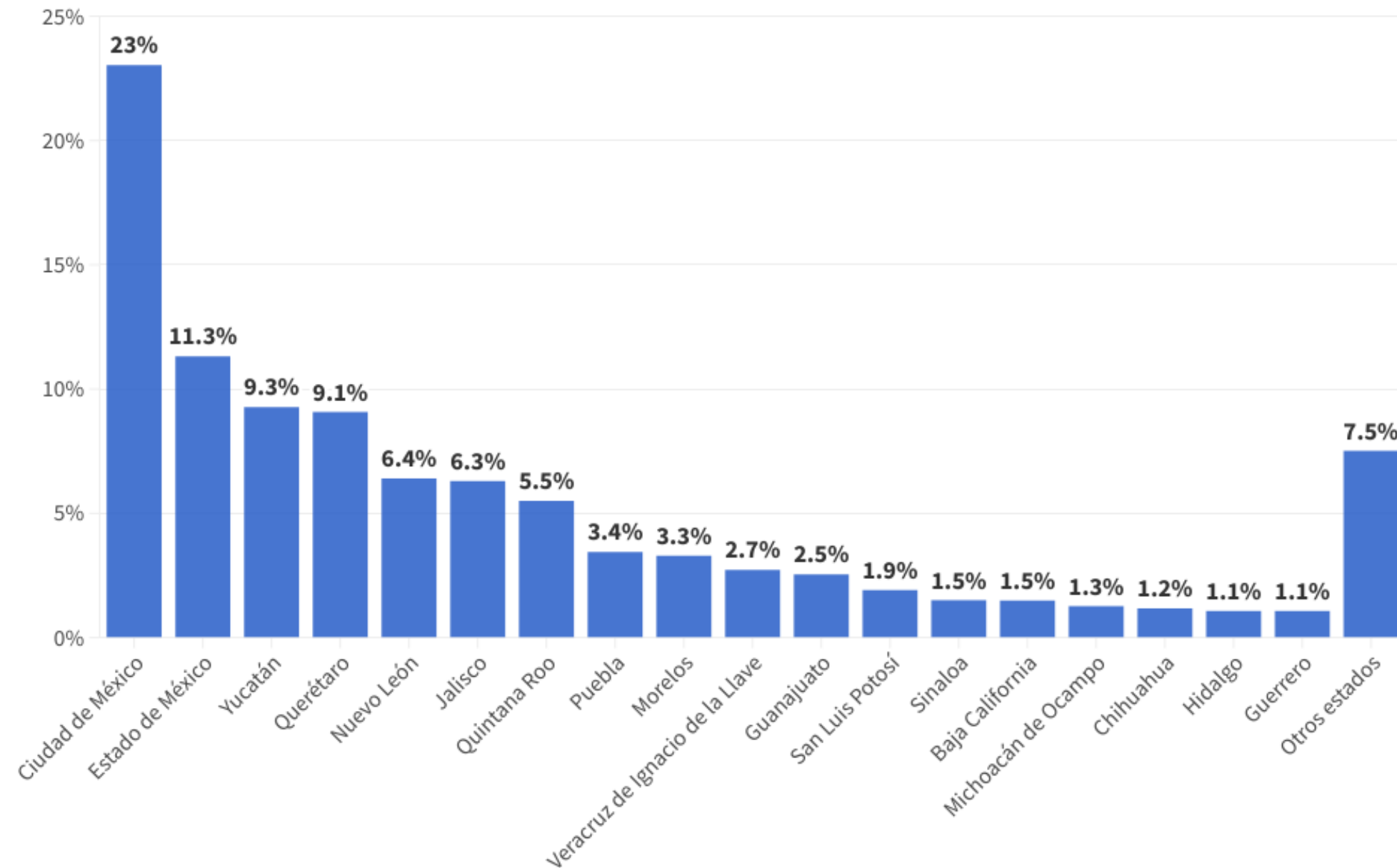
1. Casa de 3 hab.
2. Departamento de 2 hab.
3. Departamento de 3 hab.

Anuncios de inmuebles en **venta** por estado



Distribución porcentual del total de anuncios nuevos publicados por estado

Inmuebles en venta



El 44% de los anuncios nuevos se concentró en 3 estados: Ciudad de México, Estado de México y Yucatán. Nueve estados concentran el 75% de todo el mercado de oferta inmobiliaria: CDMX, Edo. de México, Yucatán, Querétaro, Nuevo León, Jalisco, Quintana Roo, Puebla y Morelos. Catorce estados registraron 1% o menos de anuncios (agrupados en 'Otros estados').

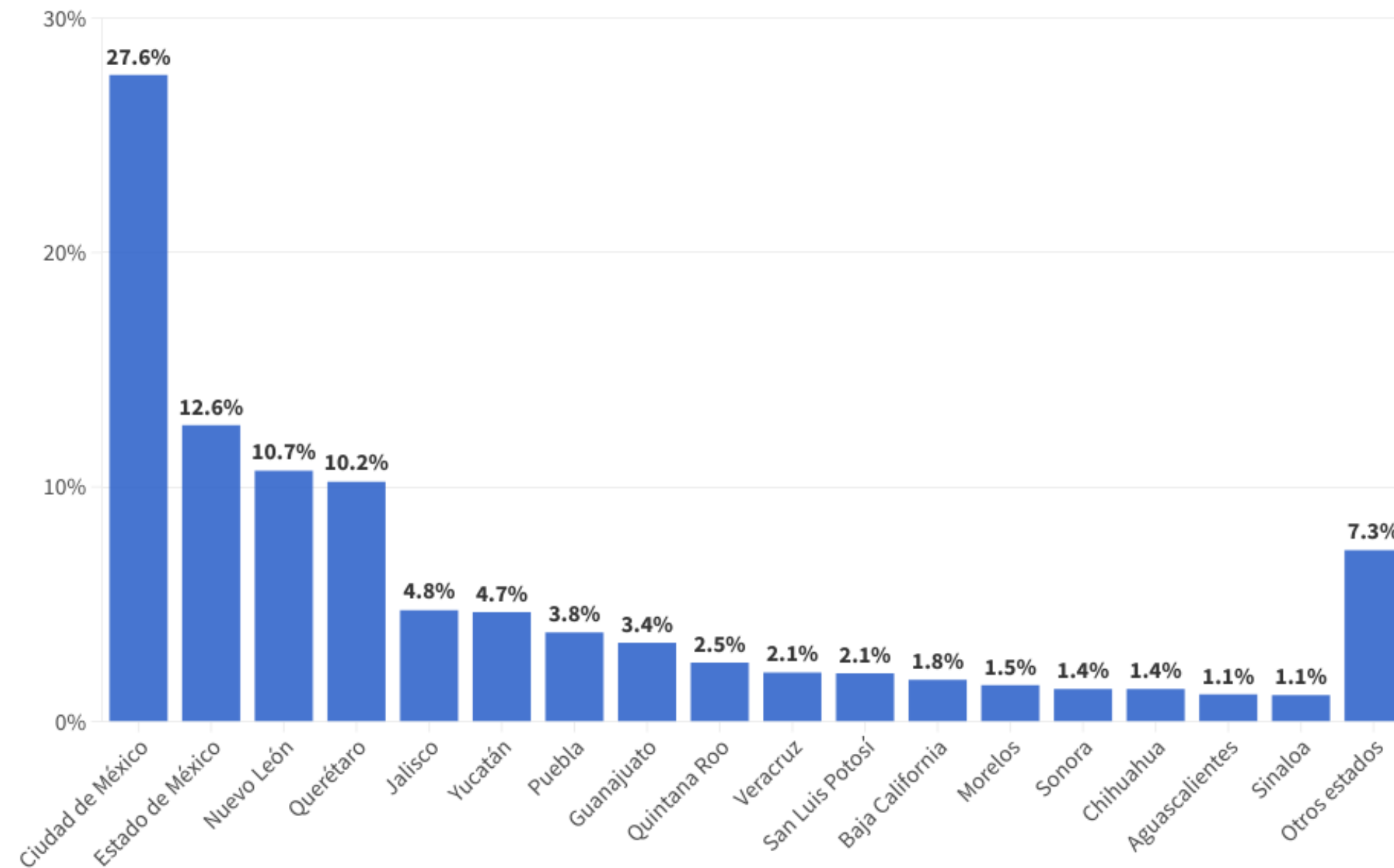
Fuente: Base de datos interna. 2023.
Corresponde a todo tipo de inmuebles.
*CDMX es una entidad federativa.

Anuncios de inmuebles en **renta** por estado



Distribución porcentual de anuncios nuevos publicados por estado

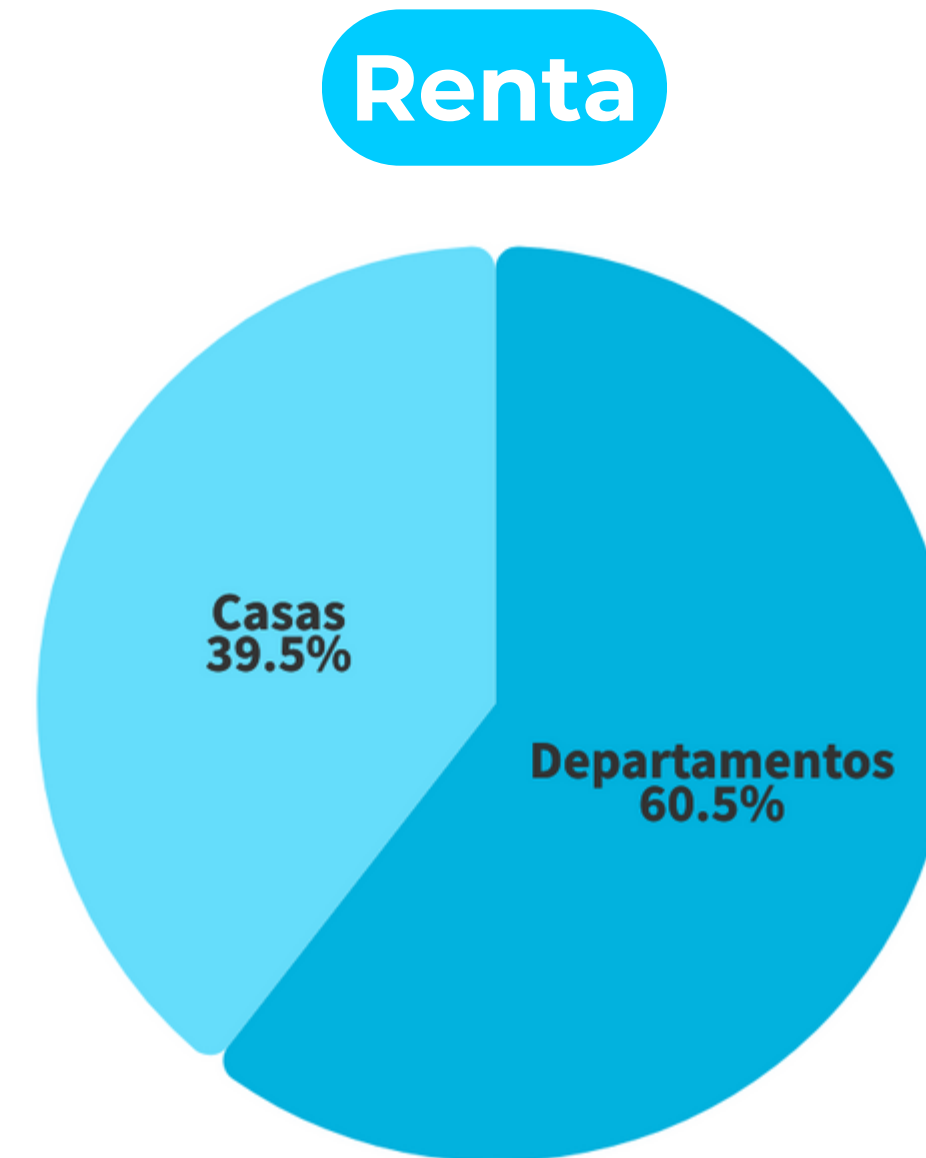
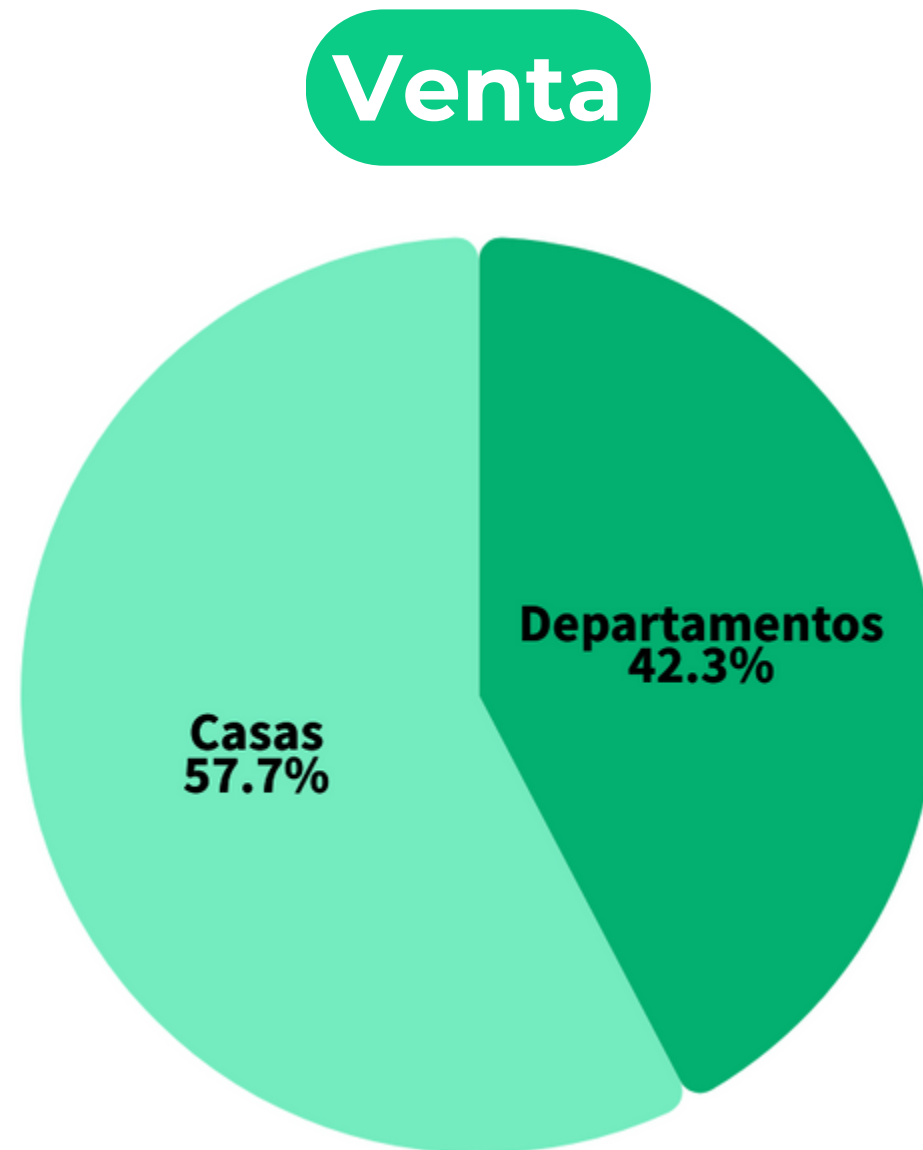
Inmuebles en renta



Siete estados concentraron alrededor del 75% de los anuncios nuevos de inmuebles en renta: Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León, Querétaro Jalisco, Yucatán y Puebla. Quince estados registraron 1% o menos de anuncios (agrupados en 'Otros estados').

Fuente: Base de datos interna. 2023.
Corresponde a todo tipo de inmuebles.
*CDMX es una entidad federativa.

Anuncios de tipo de vivienda por operación



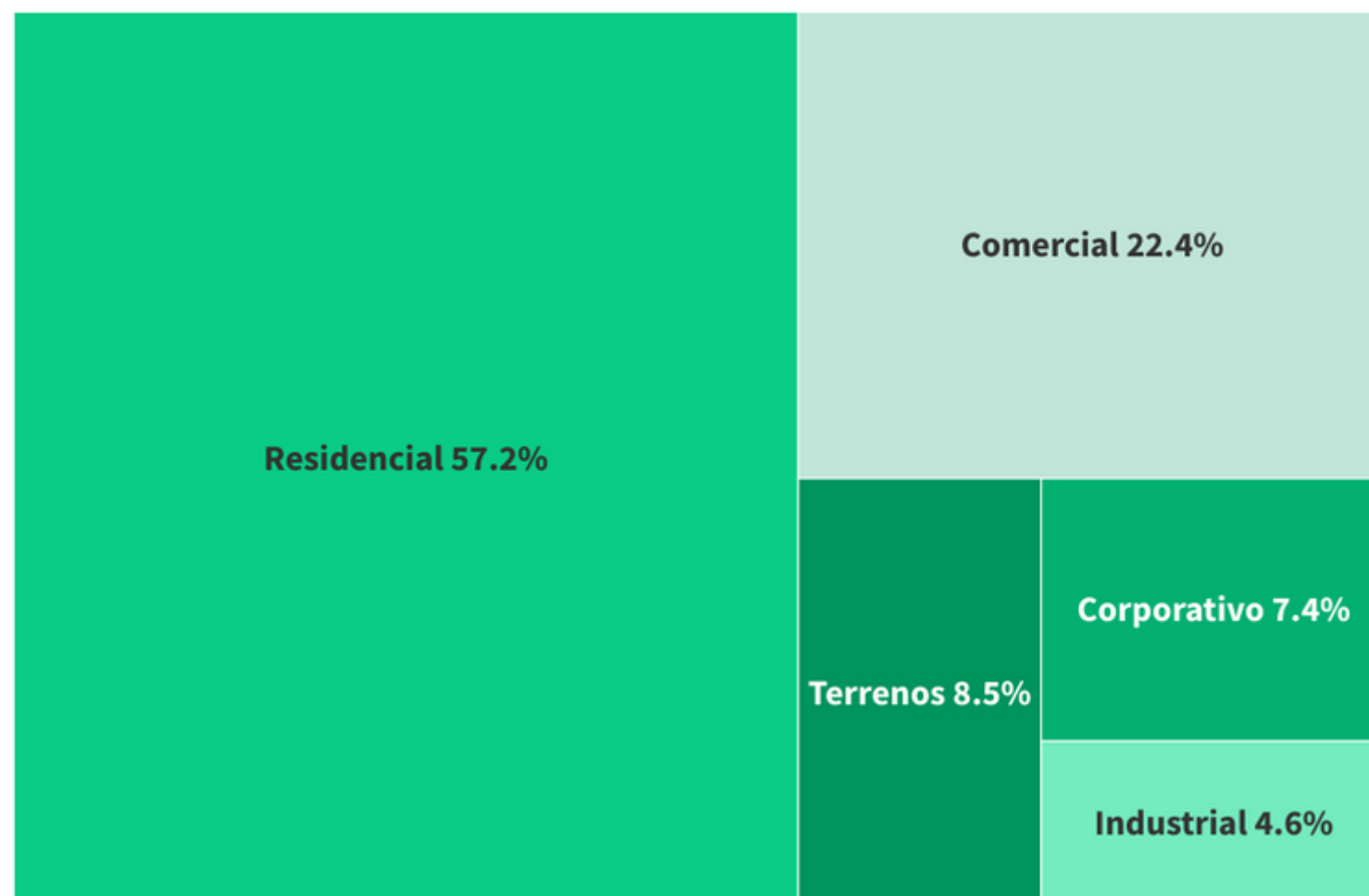
En el caso del mercado de **venta**, se anunciaron **más casas** con una participación del 57.7%. Por otro lado, se anunciaron **más departamentos** en el sector de la **renta** con el 60.5% de participación.

Fuente: Base de datos interna. 2023.
Corresponde solo a viviendas.

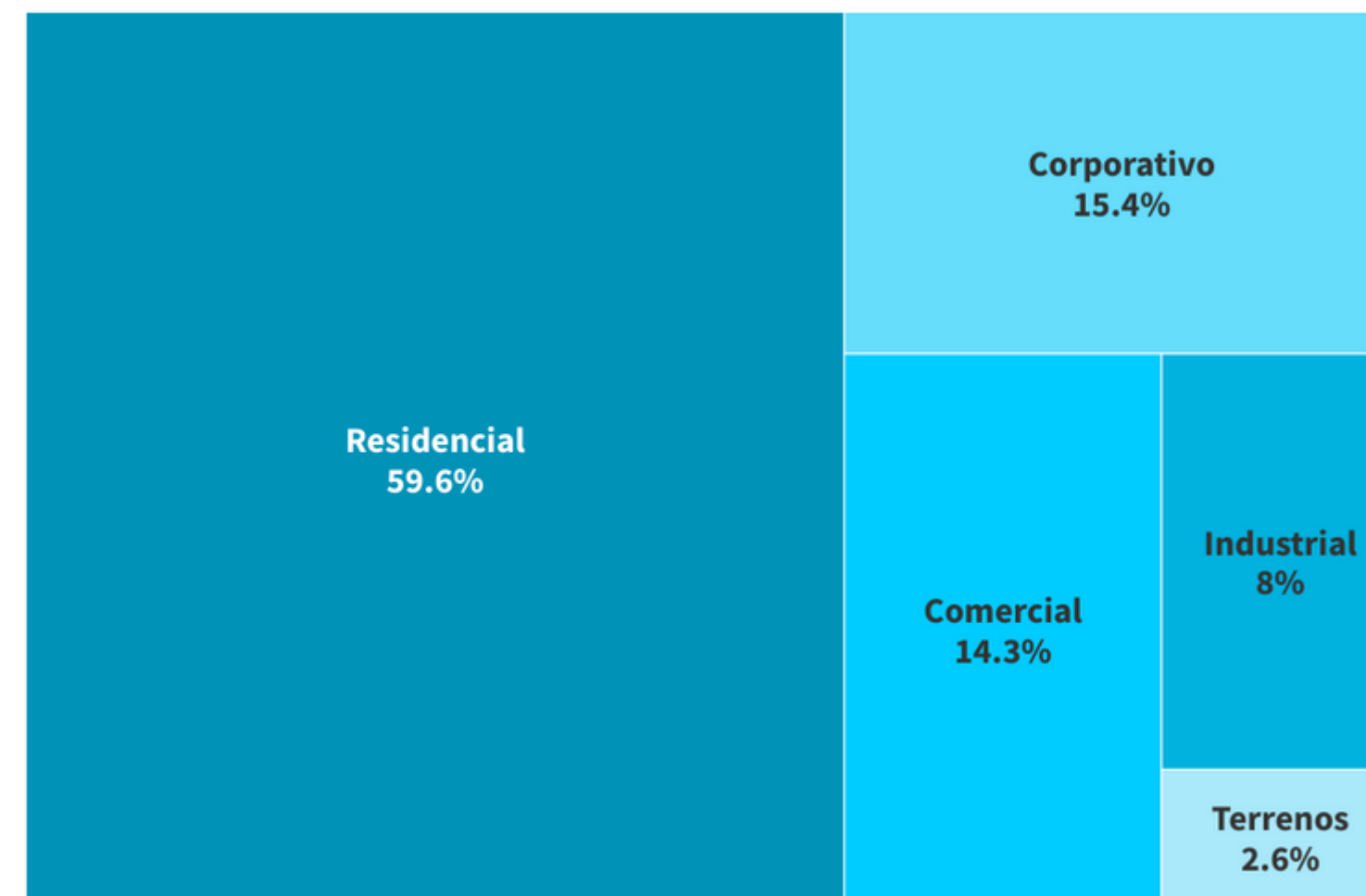
Los mercados por tipo de inmuebles



Venta



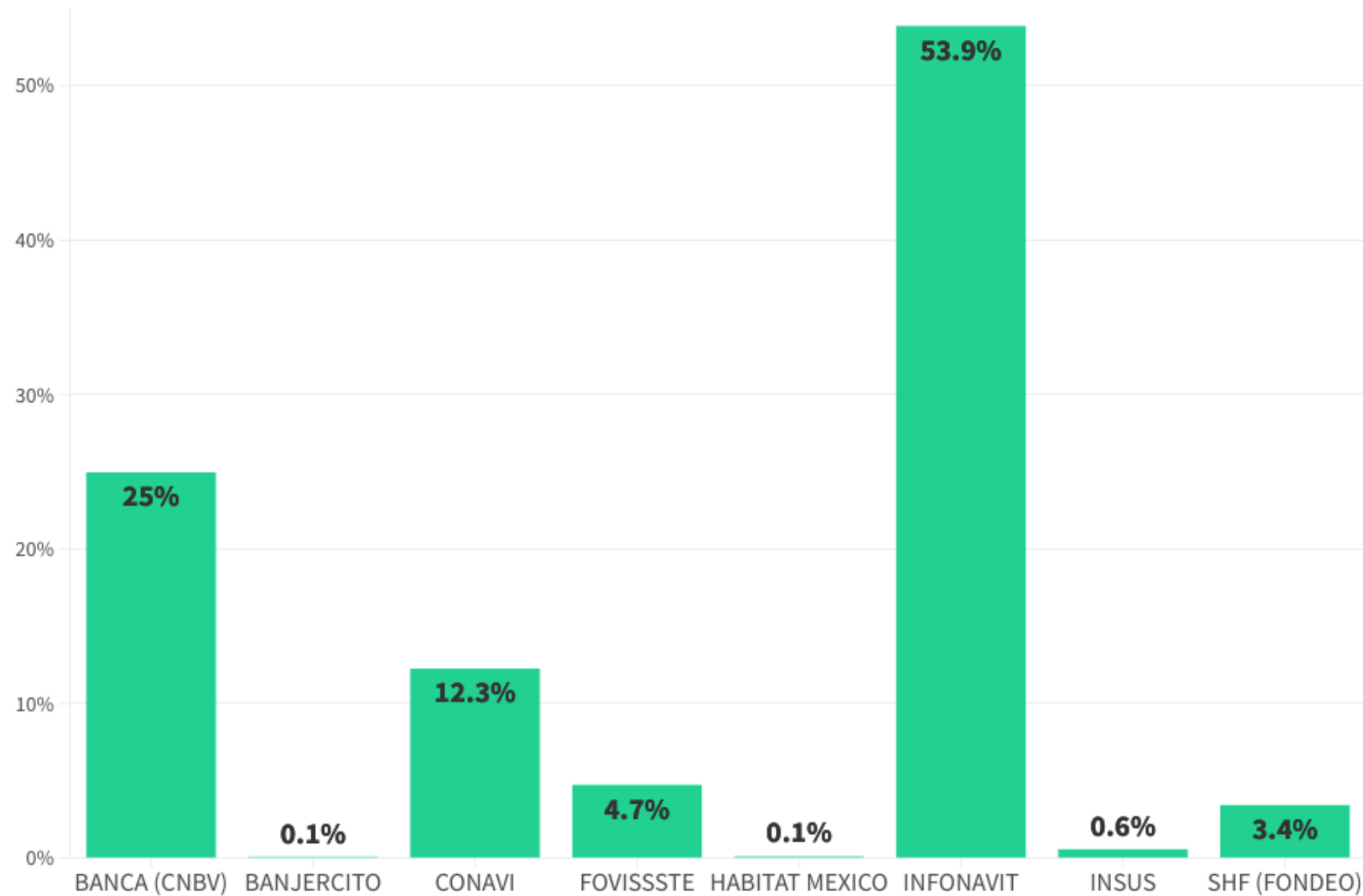
Renta



En venta y en renta, la mayor parte de anuncios nuevos corresponden a **inmuebles residenciales**. Las propiedades menos anunciadas en venta son los industriales, mientras que en renta son los terrenos.

Fuente: Base de datos interna. 2023.
Corresponde a todo tipo de inmuebles.

Créditos hipotecarios por entidad financiera



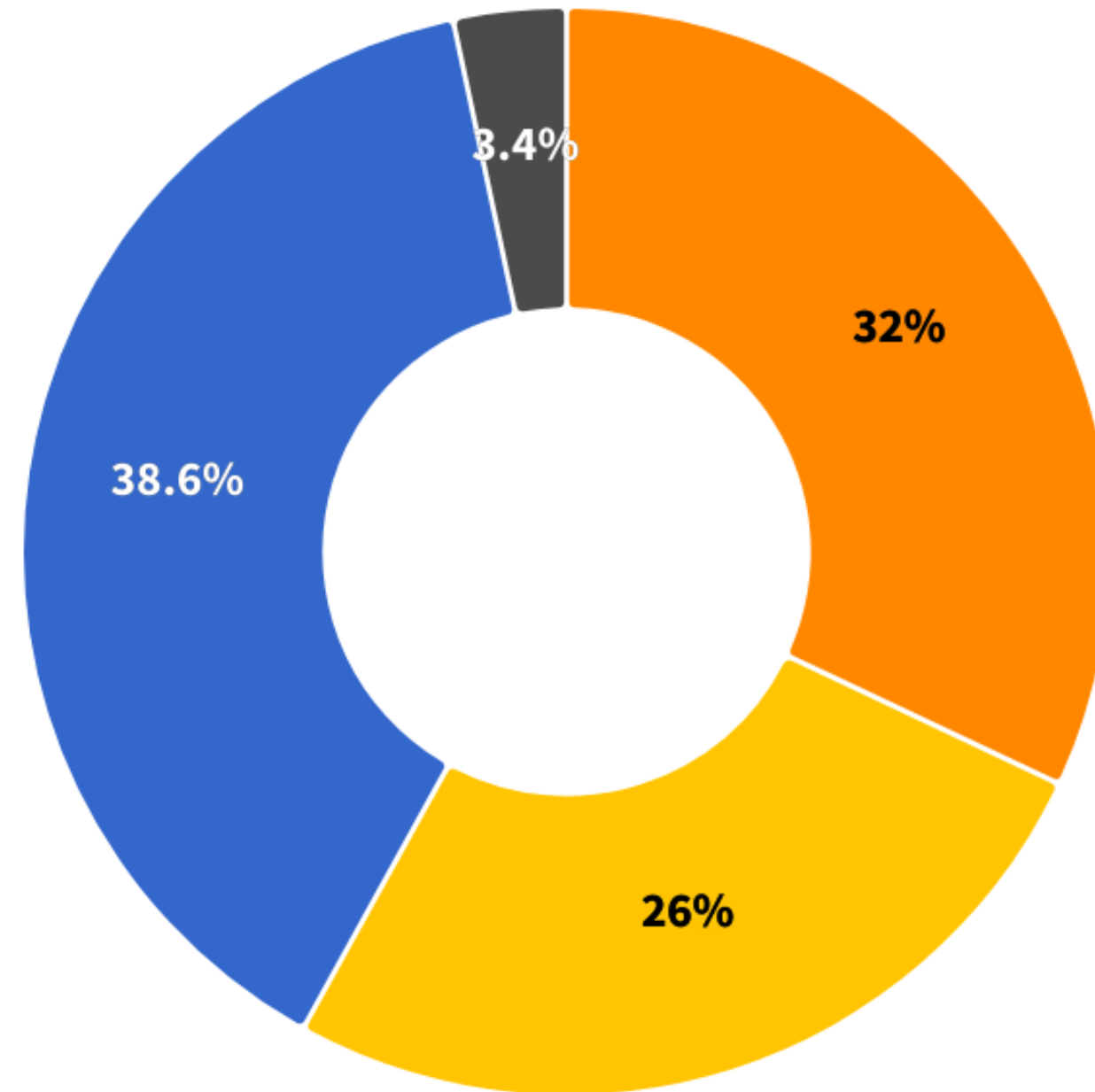
SNIIV reportó un total de 678,805 créditos, de los cuales más de la mitad se otorgaron a través del INFONAVIT, siendo octubre su mes más alto con 46,971. Cuatro entidades otorgaron menos del 1% de los créditos: Banjército, Habitat México, INSUS e INVI.

Fuente: [SNIIV](#)
Datos de enero a noviembre de 2023.

Créditos hipotecarios por modalidad



■ Viviendas nuevas ■ Viviendas existentes ■ Mejoramientos ■ Otros programas



La mayor parte de los créditos se otorgaron para hacer mejoramientos a la vivienda, siendo junio el mes con mayor cantidad: 56,017.

Totalidad de créditos: 678,805

Monto (capital) de créditos: \$453,853,912,585

Fuente: [SNIV](#)

Datos de enero a noviembre de 2023.

Demanda de inmuebles



El mercado de demanda

Más de 18 millones de búsquedas



El número de visitas en 2023 refleja que el interés por invertir en una propiedad se mantiene como una prioridad en México.

Enero: el mes con más búsquedas



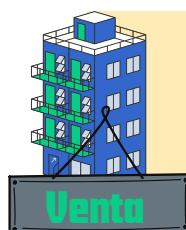
Al inicio del año se concretaron la mayor cantidad de búsquedas. La temporada luego de las fiestas tradicionales es un momento de ímpetu financiero para muchas personas.

75% de usuarios buscan comprar



Transformar el capital monetario en un bien inmueble significa una inversión segura en México. 3 de cada 4 personas que buscaron vivienda, apuestan por adquirirla.

Dónde más se busca vivienda

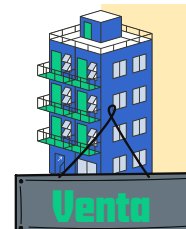


1. Ciudad de México
2. Estado de México
3. Sinaloa

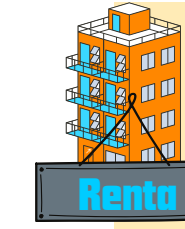


1. Ciudad de México
2. Estado de México
3. Nuevo León

Tipo de viviendas más buscadas



1. Casa de 3 hab.
2. Departamento de 2 hab.
3. Casa de 4 hab.



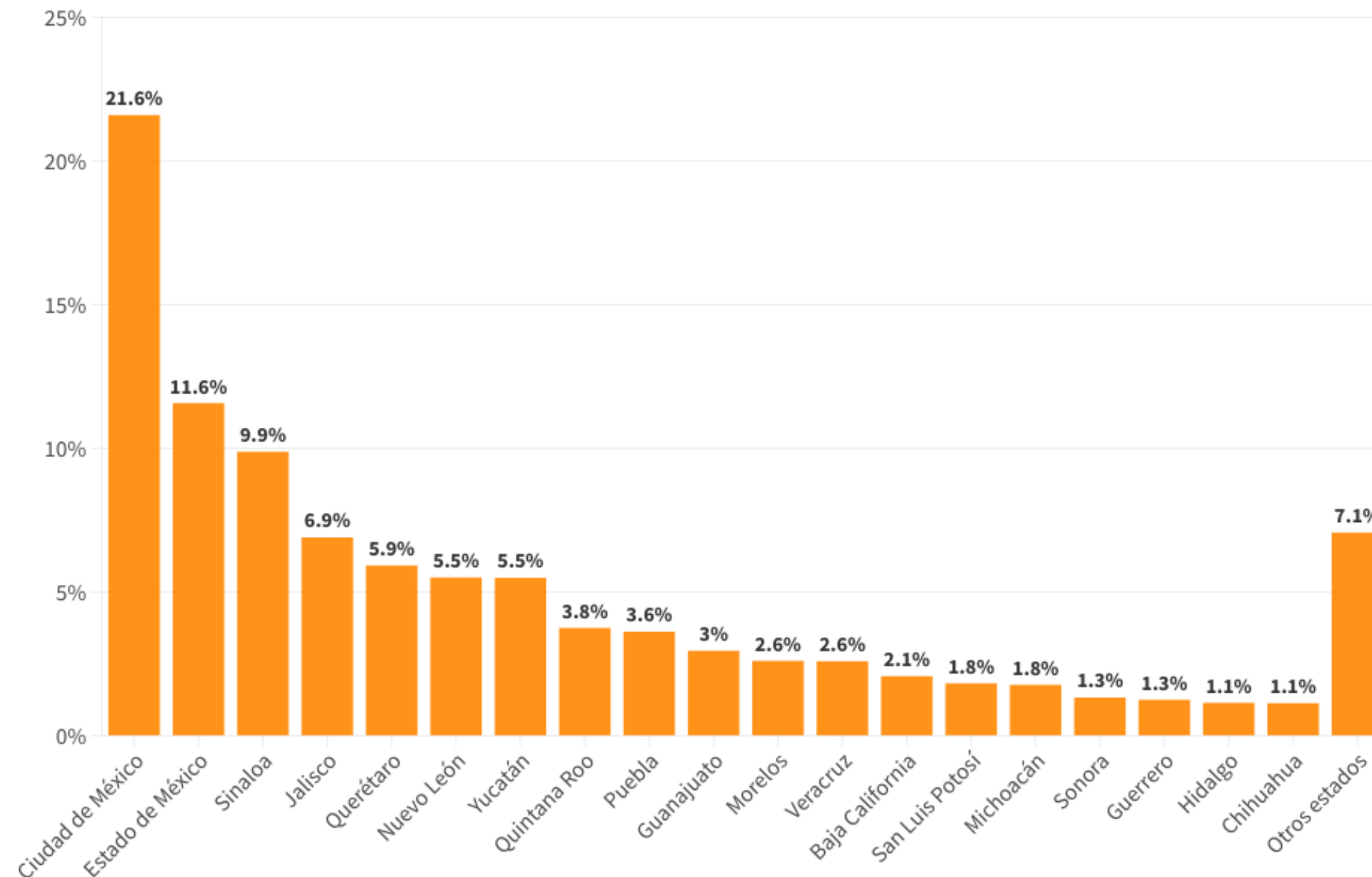
1. Departamento de 2 hab.
2. Casa de 3 hab.
3. Departamento de 3 hab.

Búsquedas de inmuebles en **venta** por estado



Distribución porcentual de búsquedas por estado

Inmuebles en venta



Ciudad de México es el estado en donde se buscan más inmuebles en venta; 2 de cada 10 búsquedas pertenecen a esta entidad. Son 10 estados los que conforman el 75% de las búsquedas en el año: Ciudad de México, Edo de México, Sinaloa, Jalisco, Querétaro, Nuevo León, Yucatán, Quintana Roo, Puebla y Guanajuato. Trece estados registraron 1% o menos de las búsquedas (agrupados en 'Otros estados').

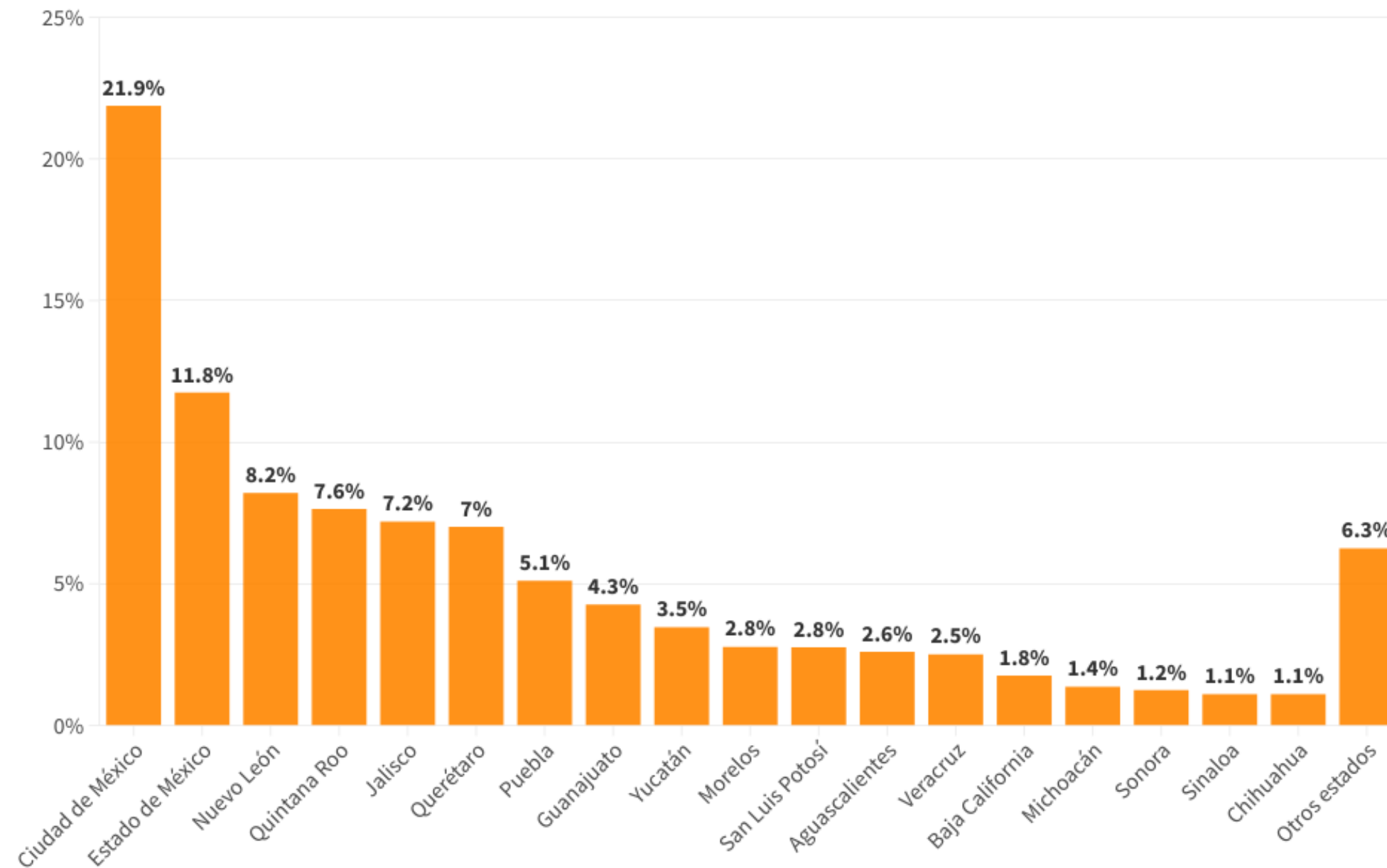
Fuente: Base de datos interna. 2023.
 Corresponde a todo tipo de inmuebles.
 *CDMX es una entidad federativa.

Búsquedas de inmuebles en **renta** por estado



Distribución porcentual de búsquedas por estado

Inmuebles en renta



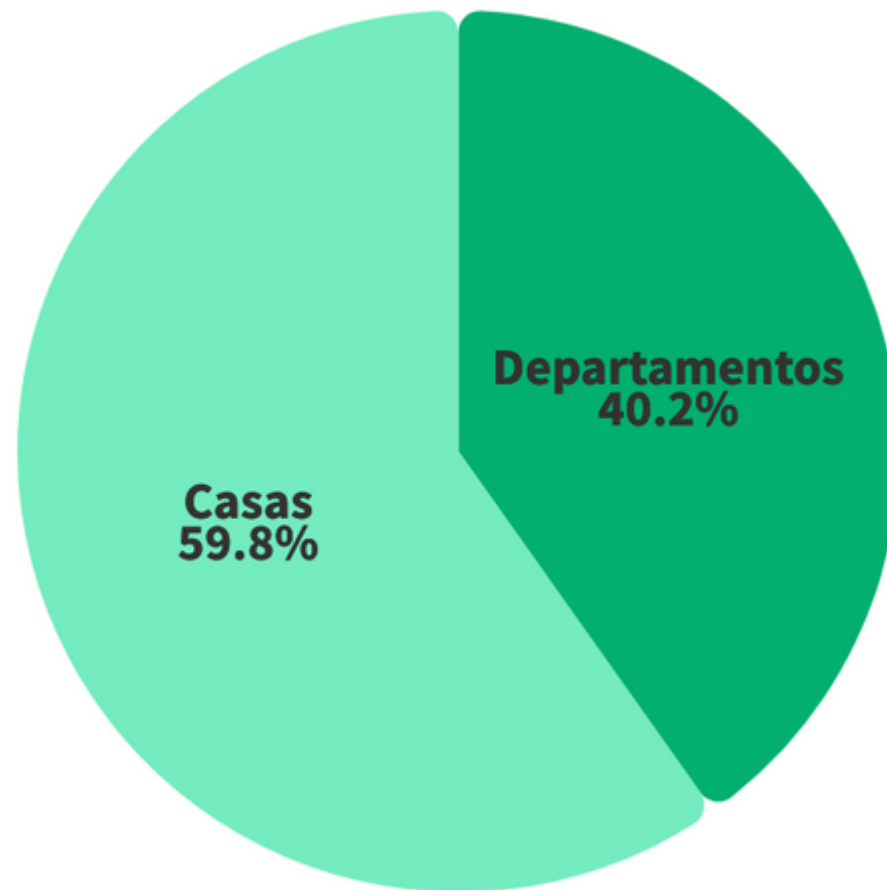
El 50% de las búsquedas online se dirigen a propiedades en cinco estados: Ciudad de México, Edo. de México, Nuevo León, Quintana Roo y Jalisco. Mientras que 14 estados tuvieron menos del 1% de las búsquedas de inmuebles en renta (agrupados en 'Otros estados').

Fuente: Base de datos interna. 2023.
 Corresponde a todo tipo de inmuebles.
 *CDMX es una entidad federativa.

Búsquedas de tipo de vivienda por operación



Venta



Renta



En el caso de las residencias en **venta**, las **casas** fueron el tipo preferido a la hora de buscar un nuevo hogar. Por otro lado, el sector de la **renta** presenta un panorama **equilibrado** entre departamentos o casas.

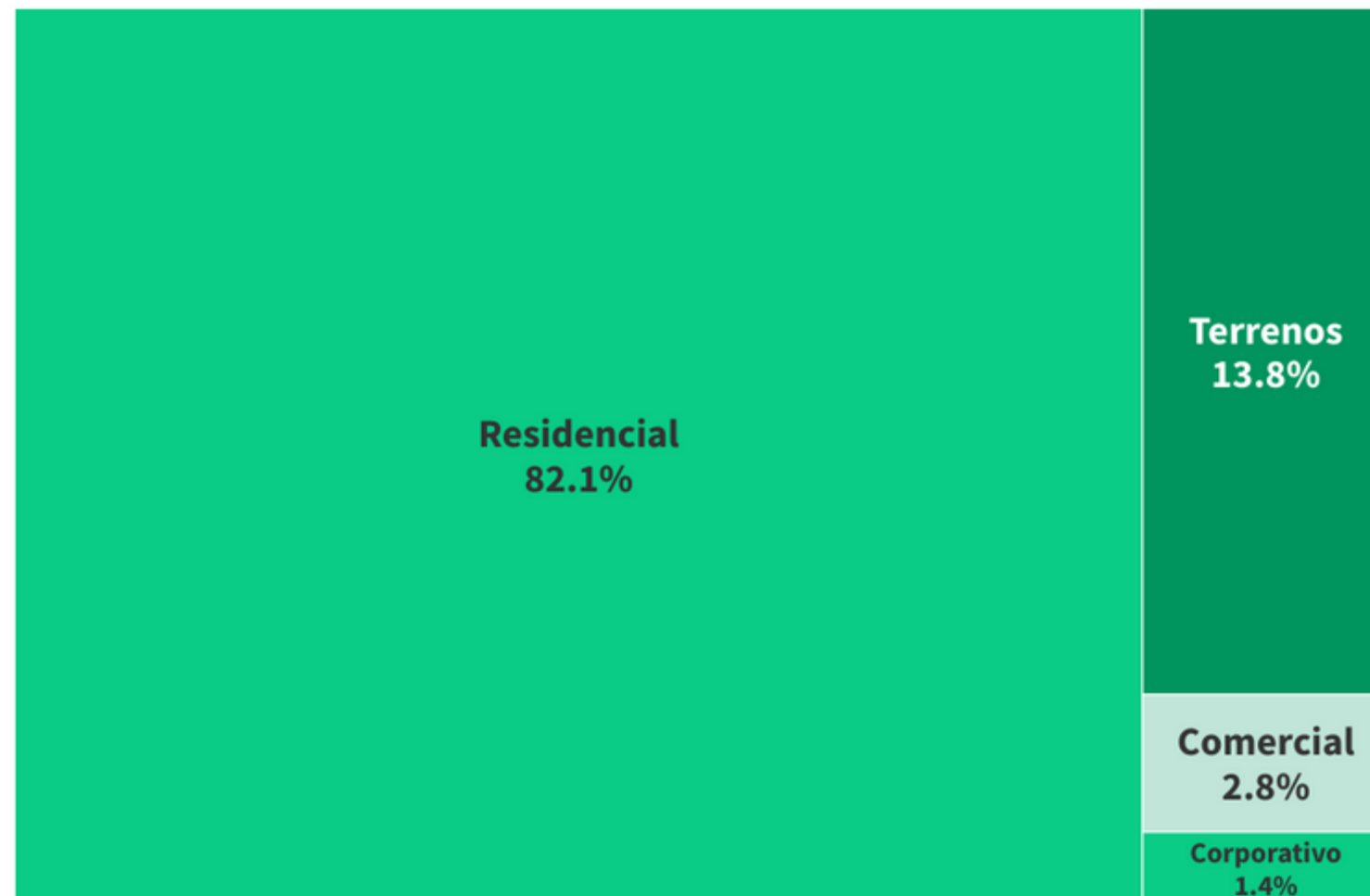
Fuente: Google Analytics y base de datos interna. 2023.
Corresponde a viviendas.

Búsquedas de tipo de inmueble por operación



Venta

Renta



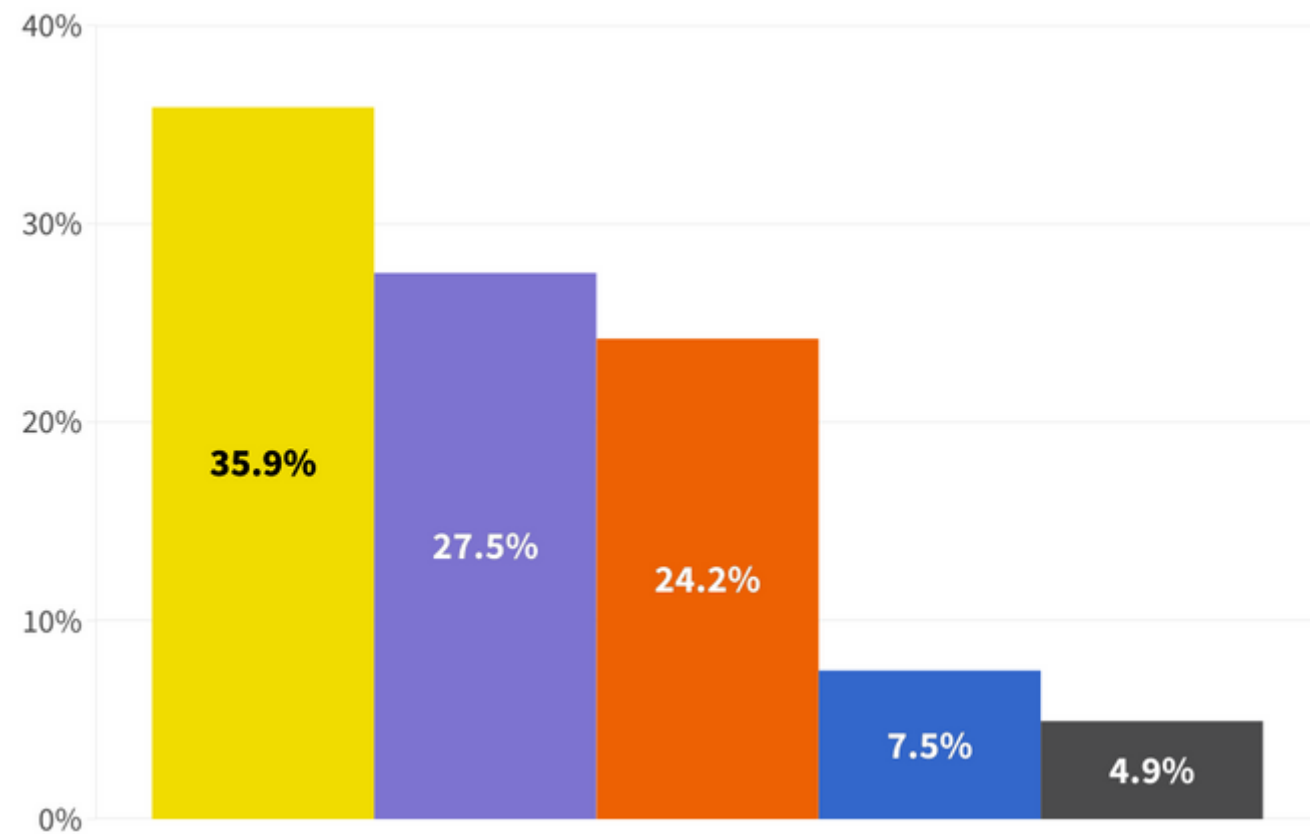
Los **inmuebles residenciales son el principal nicho de mercado**. En venta, los terrenos acaparan más del 10% de búsquedas. En renta, las propiedades de negocios (comerciales y corporativas) alcanzan cerca del 20% de las búsquedas.

Fuente: Google Analytics y base de datos interna. 2023.
Corresponde a viviendas.

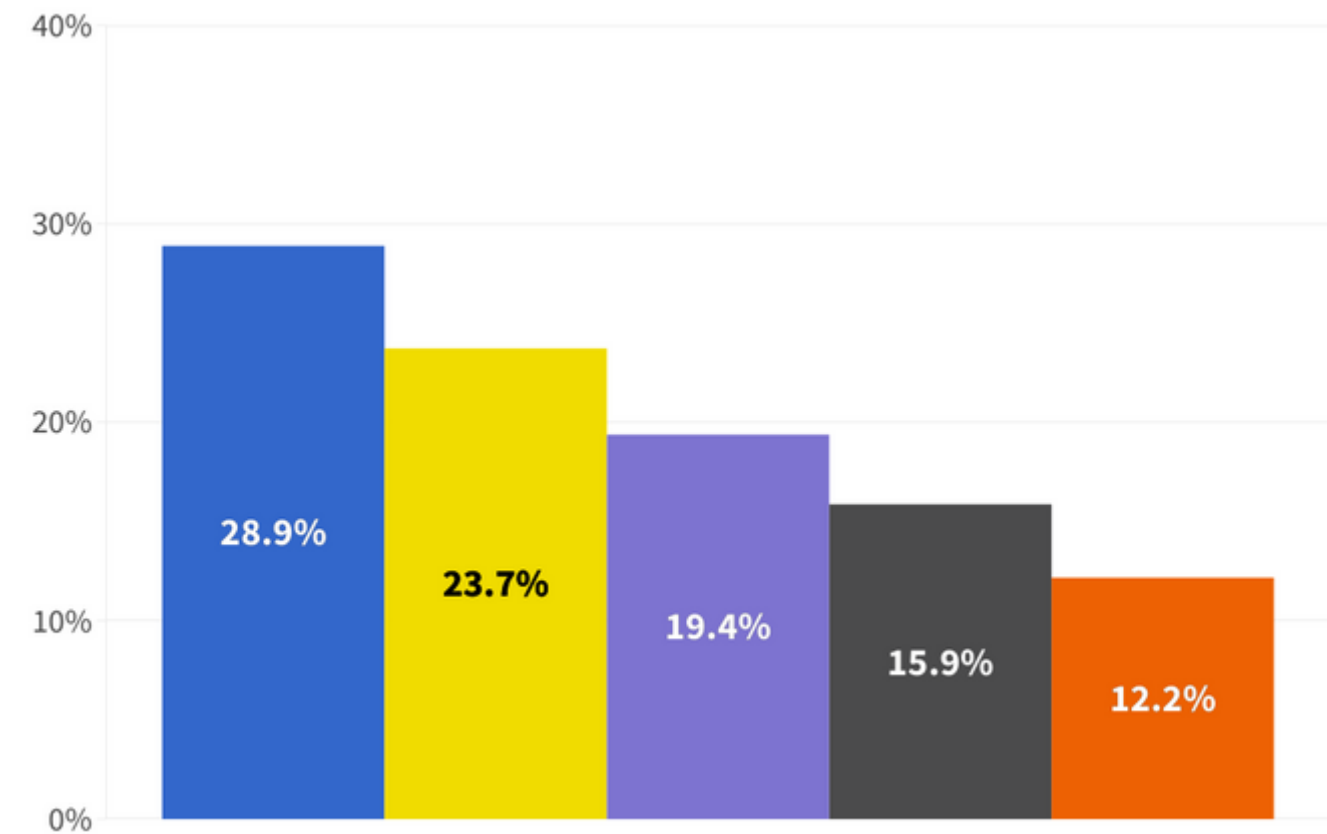
Búsquedas por segmento social de precios



Venta



Renta



● Interés social
 ● Interés medio
 ● Residencial
 ● Residencial Plus
 ● Premium

El segmento social de precios más buscado según la operación muestra dos tendencias diferentes. En el mercado de **venta**, la mayor cantidad de búsquedas (87%) se enfocan en los inmuebles de menor precio (hasta los 8 millones de pesos). En el mercado de **renta**, las propiedades con precios medios (5 a 30 mil de pesos) son los preferidos (72%).

Fuente: Google Analytics y base de datos interna. 2023.
Corresponde a viviendas.

Comportamiento de precios

The background of the slide is a blue gradient with various financial data visualizations. On the left, there is a green line graph showing an upward trend. In the center, a blue 3D bar chart shows several bars of varying heights. On the right, there are stacks of silver coins and a red line graph showing a downward trend. Faint numerical values like '0,66', '543', '51,0', '388', '22', '345', and '285' are scattered across the background.

Comportamiento de precios

Venta supera los \$27,500 por m²



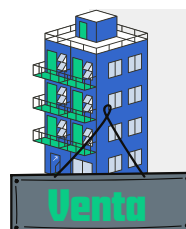
Los 10 estados con el precio del m² más elevado rebasan los \$27,500 pesos.

Renta sobre los \$16,300 por mes

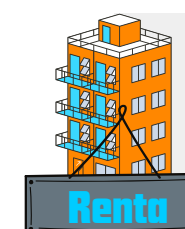


Los 10 estados con el precio de renta más elevado rebasan los \$16,300 al mes.

Estados más caros

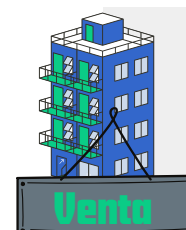


Nuevo León: \$52,567 x m².

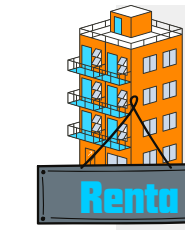


Baja California Sur: \$26,715 al mes.

Estados más baratos



Tlaxcala: \$10,707 x m².



Tlaxcala: \$4,700 al mes.

Las ciudades más caras



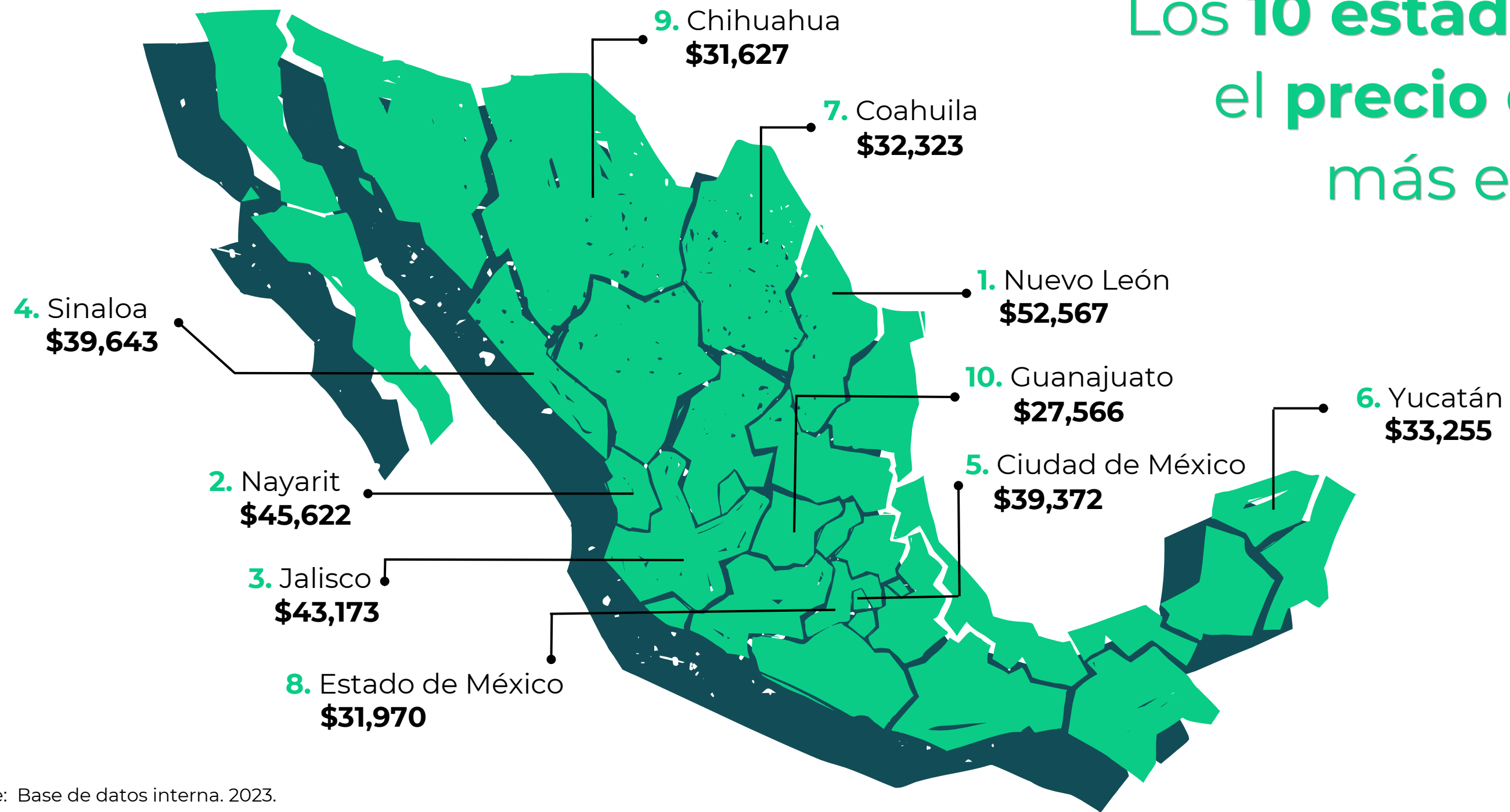
Monterrey destaca por tener el precio de venta más alto (\$49,500 x m²), mientras que Zapopan cuenta con el precio de renta más elevado (\$25,580 al mes), de 24 ciudades analizadas.

*CDMX es una entidad federativa.

Precio promedio de **venta** por metro cuadrado



Los **10 estados** con el **precio del m²** más elevado



Fuente: Base de datos interna. 2023.
 Corresponde a departamentos con 2 o 3 habitaciones.
 Precio en MXN.
 *CDMX es una entidad federativa.

Precio promedio de **venta** por metro cuadrado

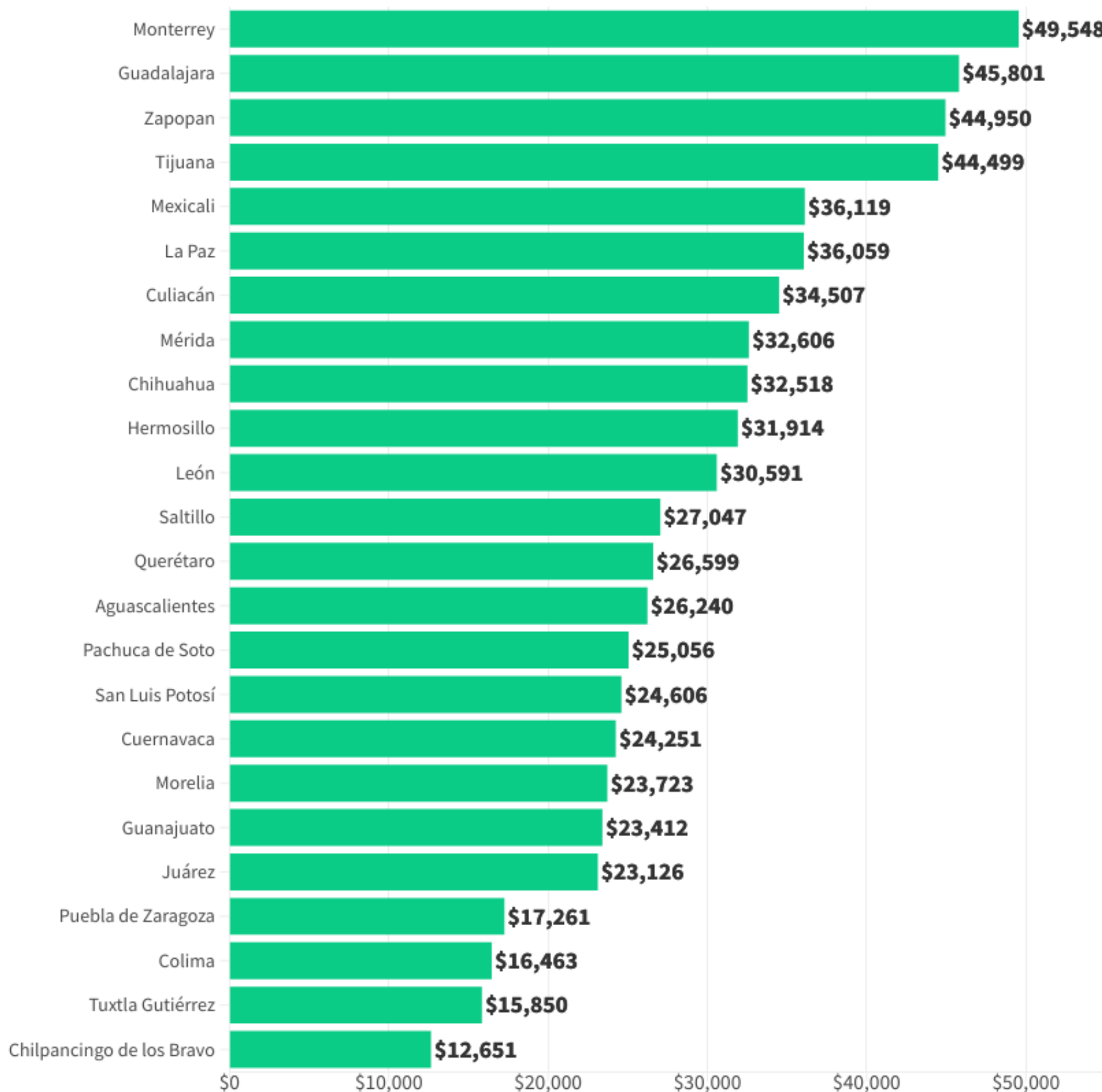


Estado	Precio por m ²
11. Sonora	\$26,175
12. Guerrero	\$25,878
13. Colima	\$25,493
14. Aguascalientes	\$24,873
15. Baja California Sur	\$24,707
16. Querétaro	\$24,707
17. Quintana Roo	\$24,622
18. San Luis Potosí	\$23,608
19. Puebla	\$23,159
20. Oaxaca	\$22,321
21. Michoacán	\$22,143

Estado	Precio por m ²
22. Baja California	\$21,928
23. Veracruz	\$21,838
24. Campeche	\$21,589
25. Morelos	\$21,113
26. Zacatecas	\$19,463
27. Tabasco	\$17,562
28. Hidalgo	\$16,823
29. Durango	\$15,963
30. Chiapas	\$14,832
31. Tamaulipas	\$12,730
32. Tlaxcala	\$10,707

Fuente: Base de datos interna. 2023.
 Corresponde a departamentos con 2 o 3 habitaciones.
 Precio en MXN.

Precio del m² promedio de **venta** por ciudad



De acuerdo con el valor del metro cuadrado en venta, el mercado inmobiliario segmenta a nivel de precios en cuatro grupos a las ciudades mexicanas.

- Superan los \$40 mil pesos en promedio.
- Tienen un rango promedio entre los \$30 mil a \$40 mil pesos, en promedio.
- Tienen un rango promedio entre los \$20 mil a \$30 mil pesos, en promedio.
- Por debajo de los \$20 mil pesos, en promedio.

Fuente: Base de datos interna. 2023.
Corresponde a departamentos con 2 o 3 habitaciones.
Precio en MXN.

Renta mensual promedio en cada estado



Los 10 estados con la renta más elevada



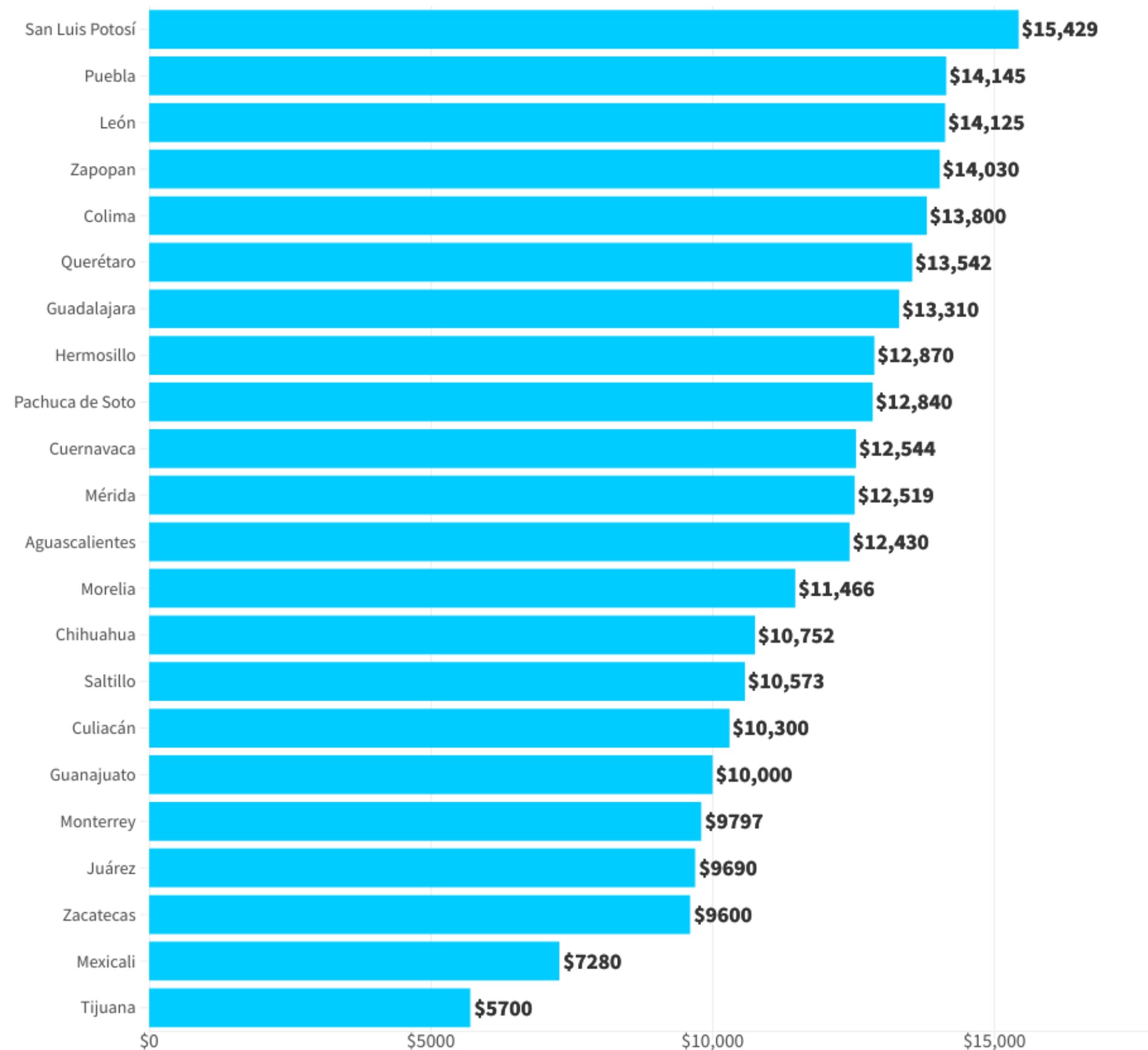
Fuente: Base de datos interna. 2023.
Corresponde a departamentos con 2 o 3 habitaciones.
Precio en MXN.
*CDMX es una entidad federativa.

Renta mensual promedio en cada estado

Estado	Renta	Estado	Renta
11. Tabasco	\$16,336	22. Aguascalientes	\$13,151
12. Querétaro	\$16,129	23. Guerrero	\$13,012
13. Coahuila	\$15,947	24. Baja California	\$11,978
14. Chihuahua	\$15,894	25. Oaxaca	\$11,909
15. Morelos	\$14,663	26. Campeche	\$11,560
16. Puebla	\$14,144	27. Colima	\$10,755
17. Veracruz	\$13,843	28. Guanajuato	\$10,429
18. Tamaulipas	\$13,828	29. Chiapas	\$10,368
19. Hidalgo	\$13,777	30. Durango	\$10,215
20. Michoacán	\$13,206	31. Zacatecas	\$8,103
21. Sinaloa	\$13,168	32. Tlaxcala	\$4,700

Fuente: Base de datos interna. 2023.
 Corresponde a departamentos con 2 o 3 habitaciones.
 Precio en MXN.

Renta mensual promedio en cada ciudad



De acuerdo con el valor de renta mensual promedio, el mercado inmobiliario segmenta a nivel de precios en dos grupos a las ciudades mexicanas:

1. Las que superan los \$12 mil pesos en promedio.
2. Por debajo de los \$12 mil pesos, en promedio.

Fuente: Base de datos interna. 2023.
Corresponde a departamentos con 2 o 3 habitaciones.
Valores en MXN.

Perspectivas

The background features a blue gradient with various financial data visualizations. On the left, there are green and blue 3D bar charts. In the center and right, there are stacks of silver coins and red line graphs with numerical values such as 388.9, 22.1, 345,978, 285, 0.66, 543.7, and 51.0.

Nuestros expertos opinan



Carolyn Martínez
Director of Sales for Developers - Lamudi

En el 2023, nos encontramos con un mercado en el que se está reactivando el interés por la compra de un inmueble. Si bien fue un año, en donde la adquisición de vivienda se ralentizó, ya existe una alternativa que está empezando a ganar terreno: la renta con opción a compra, un tipo de financiamiento que permite rentar un inmueble mientras se va pagando. El 2024, es un año de elecciones y de incertidumbre. Desde la perspectiva de construcción, muchas obras se acercan al término y la comercialización promoverá nuevas opciones. Analizando el sector de oficinas, el 2023 fue crucial ya que tuvo una baja del 17%, en comparación con lo que se viene para el 2024, del 24% de adquisición a renta y menos a la compra.



Juan José Zamora
Regional Director for Latin America - LIFULL Connect

En el dinámico mercado inmobiliario mexicano, el 76% de los inmuebles se encuentran disponibles para la venta, revelando una oferta que triplica la disponibilidad en renta. Destaca que el 44% de los nuevos anuncios de venta se concentran en tres estados: Ciudad de México, Estado de México y Yucatán. En contraste, siete estados acaparan el 75% de los anuncios de inmuebles en renta, siendo Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León, Querétaro, Jalisco, Yucatán y Puebla los más destacados. Estos datos reflejan una marcada diferencia en la oferta inmobiliaria entre compra y renta en diversas regiones del país, siendo evidente la preferencia por la propiedad residencial.



Mariana Amaro
Head of Sales for Agents - Lamudi

En los últimos 4 años el mercado inmobiliario ha cambiado y durante 2023 notamos un incremento en el movimiento de renta y venta de inmuebles residenciales, sobre todo en departamentos. El crecimiento del inventario de las inmobiliarias, también incluye la oferta de inmuebles comerciales. Se han abierto nuevas posibilidades comerciales para inversionistas en bienes raíces.





lamudi.com.mx

© Enero 2024. México.

Diseño y producción:

Unidad de datos de LIFULL Connect

Contacto:

prensa@lifullconnect.com

