dudidata.

SIN COSTO · NOVIEMBRE 2026



RESUMEN DUDIDATA

El mercado inmobiliario de México, en 10 minutos

Lo que nos dice nuestra base este mes, cinco datos que tienes que saber, una idea para cada quien y uno de los clásicos: destino contra destino.

4,074
desarrollos nuevos en la base de dudi

32
estados

18
ciudades medidas una por una

315
fuentes de mercado

Cifras al 23 de octubre de 2026 · imagen ilustrativa

dudi intelligence · dudi.mx/dudidata

4,074 desarrollos nuevos, en una página

La base de dudi. al 23 de octubre de 2026: desarrollos nuevos en 32 estados, investigados uno por uno en 2,170 sitios y documentos públicos.

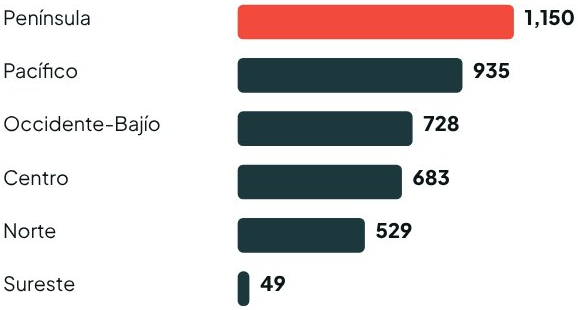
2,154
en preventa (53%)

795
en entrega inmediata

678
de terrenos

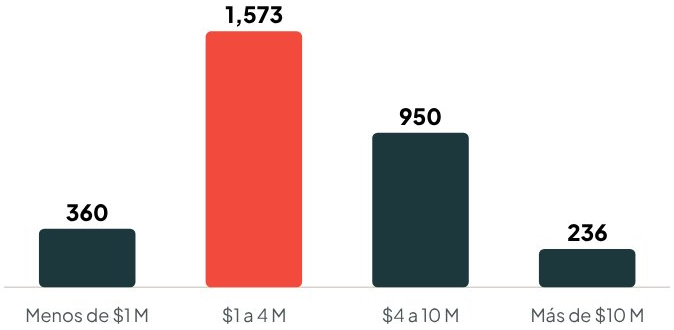
23%
no publica su precio de entrada

DESARROLLOS POR REGIÓN



POR RANGO DE PRECIO DE ENTRADA

3,119 con precio



PRECIO DE ENTRADA TÍPICO POR REGIÓN

mediana del precio "desde"

$3.3 M
Península

$5.0 M
Pacífico

$3.0 M
Occidente-Bajío

$3.7 M
Centro

$3.6 M
Norte

PREVENTAS: CUÁNDO PROMETEN ENTREGAR

de las que publican fecha



En el panorama completo: el mapa estado por estado, las 18 ciudades una por una, cuánto se aparta, cuánto se paga y cuándo se entrega, y la pauta del mercado.



Lo que tienes que saber este mes

01

El dinero no se abarató.

Banxico dejó su tasa en 6.50% el 24 de septiembre y los analistas no esperan cambios antes de 2027. La hipoteca bancaria sigue entre 9.9% y 11.5%: no bajó con los recortes.

OFICIAL VÍA PRENSA Banxico vía Por Esto, 24/09/2026; Encuesta Citi; SHF vía El CEO

En el panorama completo: la tasa de Banxico y la inflación de 2016 a hoy, y por qué la hipoteca no siguió la bajada.

02

La vivienda sigue subiendo más que la inflación.

El precio de la vivienda subió 7.31% en el último año (Índice SHF, 2T26); la inflación anual es de 3.62% (primera quincena de octubre).

OFICIAL SHF vía IIEG, 13/08/2026; INEGI, 22/10/2026

En el panorama completo: seis series de diez años y la plusvalía por estado.

03

La playa y Guadalajara suben más.

Plusvalía anual de 11.7% en Playa del Carmen, 11.4% en Cancún y 11.0% en Guadalajara; 3.9% en la Ciudad de México.

OFICIAL VÍA PRENSA Índice SHF vía prensa, agosto 2026

En el panorama completo: la plusvalía de las ciudades medidas junto al rendimiento de la renta y la ocupación de renta vacacional.

04

Mérida gana pasajeros; el Caribe pierde.

De enero a septiembre, el aeropuerto de Mérida creció 6.1% y el de Cancún bajó 5.9%; en septiembre, los pasajeros internacionales de Cancún cayeron 11.8%.

OFICIAL ASUR, 07/10/2026

En el panorama completo: lo que empuja y lo que frena a cada región, con su historia desde 2019.

05

El peso se debilitó.

El dólar estaba en $18.67 el 23 de octubre (FIX de Banxico), arriba de los $18.00 del cierre de 2025: lo que se cotiza en dólares cuesta hoy más pesos.

OFICIAL Banxico (FIX), 23/10/2026; CEFP

En el panorama completo: qué significa para quien compra, vende o cotiza en dólares.

Si inviertes, si asesoras, si desarrollas

SI INVIERTES

Cuánto piden para apartar y pagar

15%
enganche mínimo típico (730 lo publican)

30 meses
plazo típico para pagar (487 lo publican)

23%
de los desarrollos no publica su precio: pregúntalo por escrito

En el panorama completo: cuánto cuesta entrar ciudad por ciudad, la hoja para hacer tus números y las 12 preguntas antes de firmar.

SI ASESORAS

Tres cifras para tu próxima cita

+7.31%
"La vivienda subió 7.31% en el último año según la SHF; la inflación anual es de 3.62%."
SHF vía IIEG, 13/08/2026; INEGI, 22/10/2026

$941,412
"Por ley, un inmueble de más de $941,412.75 no se puede pagar en efectivo."
SAT vía Infobae, 09/07/2026 (8,025 UMA)

+41%
"El aeropuerto de Mérida movió 3.94 millones de pasajeros en 2025, 41% más que en 2019, y sigue creciendo en 2026."
ASUR, reportes de diciembre de 2020 y 2025 y de agosto de 2026

"¿Y si no me entregan?" Es la pregunta correcta. Revisemos licencia, uso de suelo, contrato registrado en Profeco, quién recibe tu dinero y la fecha de entrega con penalización.

En el panorama completo: las 10 cifras del mes, seis objeciones con su dato y una página lista para compartir con tu cliente.

SI DESARROLLAS

Qué tan transparente es la oferta nueva en México

De 3,396 desarrollos de vivienda, el % que publica cada dato. Donde casi nadie publica, publicar tú es una ventaja.



Lo que más se anuncia: alberca 64%, gimnasio 53%, rooftop o terraza común 41%, seguridad y acceso controlado 36%, área infantil 32% (de 1,694 que publican amenidades).

En el panorama completo: tu plaza en números: una página por cada una de 18 ciudades, contra cuántos proyectos compites y lo que publican los demás.

Base de dudi al 23 de octubre de 2026; sin nombres de desarrollos ni desarrolladoras. Cifras con su fuente: SHF vía IIEG, 13/08/2026; SAT vía Infobae, 09/07/2026; ASUR. Información pública; no es recomendación de inversión. Toda inversión implica riesgo.



DESTINO CONTRA DESTINO

El clásico de la Península

Mérida		Cancún
TURISMO		
+6.1%	Aeropuerto, ene–sep 2026 contra 2025	-5.9%
3.94 M	Pasajeros del aeropuerto en 2025	29.35 M
59%	Ocupación de renta vacacional	54%
USD 67	Tarifa diaria de renta vacacional	USD 128
+28% Yucatán	Crecimiento de población del estado, 2010–2025	+58% Quintana Roo
MERCADO · FUENTES PÚBLICAS		
9.3%	Plusvalía anual SHF (2T26)	11.4%
6.1%	Rendimiento bruto de la renta larga	4.6%
En discusión	Regla de renta corta	Registro estatal obligatorio
OFERTA NUEVA · BASE DE DUDI		
412	Desarrollos en la base	110
$2.5 M	Precio de entrada típico	$4.1 M
$1.9 M a $3.5 M	Rango normal de entrada	$2.6 M a $7.9 M
47%	En preventa	56%
18%	Ya en entrega inmediata	18%
15% 94 con dato	Enganche mínimo típico	20% 17 con dato
32	Unidades por proyecto (mediana)	87
0%	Precio publicado en dólares	12%
1%	Dicen estar cerca del mar	20%
vivir 76%	Para qué dicen que es la compra	vivir 66%
85%	Publican su precio	81%
24%	Publican su enganche	16%

LO QUE DICE EL CLÁSICO

Mérida entra $1.6 M más barato, gana pasajeros en 2026 mientras Cancún pierde, y renta mejor a largo plazo; Cancún tuvo más plusvalía y cobra más por noche.

Un clásico no tiene ganador: depende de lo que buscas. En los panoramas completos vienen los seis clásicos del mes, con la lectura para inversionistas y para asesores.

Turismo: ASUR, GAP y OMA (pasajeros 2025 y enero–septiembre 2026); AirDNA, 12 meses a agosto de 2026 (Los Cabos: Cabo San Lucas; Vallarta: Puerto Vallarta); INEGI, censos 2010 y Encuesta Intercensal 2025. Mercado: Índice SHF 2T26 (* Bahía de Banderas); Global Property Guide e Inmuebles24; reglas estatales vía prensa. Oferta: base de dudi al 23 de octubre de 2026, lo que publica cada desarrollo; "con dato" = cuántos lo publican. Más alto de cada renglón, en negritas; no significa mejor. Sin nombres de desarrollos ni desarrolladoras.

Los panoramas completos de noviembre

Cada panorama está hecho para un público, con las mismas fuentes y toda la base de dudi. detrás. Incluye todo lo de este resumen y mucho más.

PANORAMA PARA

Inversionistas

48 páginas

- Las 18 ciudades, una por una
- Cuánto cuesta entrar en cada ciudad y región
- Los seis clásicos: destino contra destino
- Lo que empuja y lo que frena a cada región
- Haz tus números y las 12 preguntas antes de firmar

PANORAMA PARA

Asesores

50 páginas

- Las 10 cifras del mes, con la frase y su fuente
- Qué ofrecerle a cada cliente
- Seis objeciones y cómo responderlas
- Los seis clásicos, para cuando tu cliente duda
- Una página para compartir con tu cliente

PANORAMA PARA

Desarrolladores

65 páginas

- Tu plaza en números: 18 ciudades, una por página
- Contra cuántos proyectos compites
- Amenidades, enganches y pagos de los demás
- La pauta del mercado: qué se anuncia y qué no
- Costos, crédito, reglas y demanda

TAMBIÉN EN CADA PANORAMA

La lectura de **dudi.** del mes, tres artículos de tendencias, el artículo de Diego Coló y lo que estamos construyendo en **mi dudi.** para cada público.

Consíguelo en dudi.mx/dudidata

Y recibe cada mes este resumen sin costo en tu correo.

dudi.mx/dudidata



Imagen ilustrativa

dudi.

Con dudi, sin duda.

PLATAFORMA DE INTELIGENCIA INMOBILIARIA

Invierte, desarrolla y vende con *certeza.*

Datos del mercado, proyectos revisados con 30 puntos y un match hecho a tu medida.



Pantalla ilustrativa

ELIGE TU CAMINO

¿Quién eres?

SI INVIERTES

Haz tu dudiquiz

Tus 5 mejores matches y un asesor que te acompaña hasta cerrar, sin costo.

dudi.mx/dudiquiz →

SI DESARROLLAS

Suma tu proyecto

Tu desarrollo frente a inversionistas con perfil completo y reportes de dudi intelligence.

dudi.mx/desarrolladores →

SI ASESORAS

Súmate como asesor

Prospectos que ya dijeron qué buscan, con CRM incluido.

dudi.mx/asesores →

CADA MES

dudidata.

Los panoramas para cada público y el Resumen dudidata sin costo en tu correo.

dudi.mx/dudidata →

Nuestro negocio es la *certeza.*

Sitio dudi.mx
WhatsApp 81 2367 8003
Correo hola@dudi.mx
Instagram @dudi.mx
YouTube @dudimx
Facebook dudi.mx
TikTok @dudimx