

2025-10-09

Enfriamiento inmobiliario en Edomex: precios altos y menor construcción frenan ventas

Autor: Samanta Escobar

Género: Nota Informativa

<https://www.eeconomista.com.mx/econohabitat/enfriamiento-inmobiliario-edomex-precios-altos-menor-construccion-frenan-ventas-20251009-780691.html>

El Estado de México (Edomex) ha sido, por décadas, una alternativa para quienes buscan vivienda a precios más accesibles que los de la Ciudad de México; sin embargo, el panorama actual muestra señales de enfriamiento.

El encarecimiento de los inmuebles, la inflación en materiales, las tasas de interés elevadas y la escasez de inventario han hecho que esta entidad ya no sea igual de accesible que hace unos años.

De acuerdo con Tinsa México, entre enero y julio del 2025 se vendieron 17,000 viviendas en el Estado de México, un nivel similar al del mismo periodo del 2024, cuando se colocaron 16,786 unidades.

En este entorno, el precio promedio alcanzó los 19,805 pesos por metro cuadrado, mientras que las viviendas más comunes en el mercado son de 90 metros cuadrados (m²), con un valor cercano a 1.3 millones de pesos.

"En algunas zonas el inventario cada vez se va haciendo menor y esto hace que los precios suban. La demanda se ha ido acumulando y con el paso del tiempo es más difícil que las personas encuentren un producto que se ajuste a sus necesidades y presupuestos", explicó Justino Moreno, director de Consultoría de la firma.

Según datos del Registro Único de Vivienda (RUV), entre en los primeros nueve meses del 2025 se construyeron 5,661 casas en el estado, esto es menos de la mitad de lo que se edificó en el mismo periodo del 2015 (11,604 casas).

Vivienda usada gana terreno

La desaceleración en la construcción de vivienda nueva, sobre todo en los segmentos de interés social por debajo de 1 millón de pesos, ha impulsado un cambio en la composición del mercado.

"Esto ha derivado en la adquisición de vivienda usada. En la mayor parte del sector inmobiliario, 60% de las compraventas se concentran en vivienda nueva y 40% en casas usadas. Pero, en esta región hoy estamos prácticamente 50-50", explicó Moreno.

La preferencia por vivienda usada se debe a que muchos compradores priorizan mayor metraje, mejor ubicación y cercanía con zonas productivas, aunque eso implique adquirir propiedades más antiguas.

En los primeros seis meses del 2025, Tecámac encabezó la venta de vivienda en el Estado de México, con más de 2,500 unidades, seguido por Zumpango, con 2,489, Huehuetoca (991 unidades), Toluca (838), Chalco (753) y Cuautitlán Izcalli (735), según Tinsa.

Moreno detalló que Zumpango y Tecámac destacan por su vivienda más asequible, donde es posible encontrar departamentos de alrededor de 45 m² con precios cercanos a 255,000 pesos.

Sin embargo, estos municipios también se han vuelto atractivos por el desarrollo industrial, lo que ha sido una respuesta al reto de la zona: la movilidad hacia los centros laborales.

"Zumpango, Tecámac y Tizayuca han formado un corredor muy importante impulsado por crecimiento industrial y logístico, así como por la llegada del Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (AIFA)", apuntó el analista de Tinsa.