

2025-09-11

Mérida enfrenta sobreoferta de lotes residenciales pese a su atractivo inmobiliario

Autor: Samanta Escobar

Género: Nota Informativa

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/merida-enfrenta-sobreoferta-lotes-residenciales-pese-atractivo-inmobiliario-20250911-776667.html>

La percepción de seguridad, el estilo colonial y el clima, posicionaron a Mérida, Yucatán, como uno de los destinos inmobiliarios más atractivos de México, especialmente en la venta de lotes residenciales. Sin embargo, este dinamismo enfrenta nuevos retos derivados de la sobreoferta y de la necesidad de mayor planeación urbana.

De acuerdo con Arturo Garcidueñas, regional partner MX/Sureste de la consultora 4S Real Estate, los lotes en esta ciudad de la península de Yucatán han tenido una gran relevancia en los últimos años. No obstante, el mercado comienza a mostrar señales de saturación.

"Empieza a haber una cantidad de oferta bastante elevada que genera una absorción menor de lo que nos gustaría. Además, desafortunadamente muchos factores a nivel de permisos y trámites de entrega de proyectos han puesto cierta nube gris en el mercado", advirtió.

Según datos de la firma, actualmente la llamada "Ciudad Blanca" tiene alrededor de 26,164 lotes, de los cuales 17,101 ya han sido vendidos.

Lotes como inversión

El atractivo de los lotes en Mérida está marcado por su potencial de inversión más que por la búsqueda de vivienda inmediata. Encuestas realizadas por 4S revelan que:

Garcidueñas puntualizó que gran parte de la demanda proviene del mercado nacional, y no tanto del extranjero, lo que diferencia a este producto de otras categorías inmobiliarias en destinos con vocación turística.

Precios y plusvalía

Los precios de los lotes en Mérida varían ampliamente, desde 742 pesos hasta los 21,207 pesos por metro cuadrado (m²). Sin embargo, la mayor parte de la oferta se concentra en la categoría residencial, con un valor promedio de 2,698 pesos por m².

"Sin duda los precios han venido en aumento, pero la cantidad tan representativa de oferta de este producto y su baja absorción ha generado que el precio no haya aumentado tanto en los últimos años. Proyectos que generan confianza, con concepto y sobre todo de desarrolladores formales, son los que generan plusvalía en la zona", destacó Garcidueñas.

El crecimiento inmobiliario acelerado de Mérida ha traído consigo desafíos en materia de ordenamiento urbano. La expansión de la ciudad ha generado cierta falta de coordinación entre los planes de desarrollo urbano y los proyectos que se comercializan.

"Ha habido un poquito de desorden en algunas partes y es importante que haya esta correlación entre los planes de desarrollo urbano, que sean sostenibles para los próximos años, y la actividad de los desarrolladores", explicó Garcidueñas.

Respecto al impacto del Tren Maya, el especialista apuntó que hasta ahora ha sido marginal para el mercado inmobiliario, aunque el flujo creciente de usuarios podría convertirse en un factor de consolidación en el mediano plazo.