

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO
Departamento en Playa del Carmen, Quintana Roo
Preparado por: masterbroker.ai
Fecha: 10 de marzo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$4,200,000.00	81.84 m²	2	2	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis inmobiliario tiene como objeto evaluar un departamento ubicado en Calle 125 Nte., colonia Ejidal, código postal 77712, en Playa del Carmen, Quintana Roo, México. Se trata de una unidad habitacional de **81.84 m²** de superficie total, distribuida en dos recámaras, dos baños completos y un cajón de estacionamiento, con una antigüedad de cuatro años. La propiedad se encuentra ofertada en **\$4,200,000.00 MXN**, lo que equivale a un precio unitario de **\$51,319.65 MXN/m²**. La zona Ejidal de Playa del Carmen ha experimentado un desarrollo inmobiliario acelerado en los últimos años, posicionándose como un corredor de crecimiento medio-alto dentro del municipio de Solidaridad.

Al contrastar el precio de venta con las estadísticas del mercado local, se identifica una desviación significativa. El precio promedio de mercado para propiedades comparables en Playa del Carmen se sitúa en **\$3,995,000.00 MXN**, mientras que el precio promedio por metro cuadrado es de **\$37,284.41 MXN/m²**. Esto significa que el precio unitario de la propiedad analizada supera al promedio del mercado en **\$14,035.24 MXN/m²**, lo que representa un sobreprecio del **37.6%** por metro cuadrado respecto a la mediana del mercado. Esta diferencia constituye una señal de alerta relevante para cualquier inversionista o comprador potencial.

La valoración comercial, realizada mediante el enfoque de mercado con homologación por superficie, edad y estado de conservación, arroja un valor estimado de **\$2,735,066.61 MXN**. Esto implica que el precio de lista de \$4,200,000.00 MXN se encuentra **\$1,464,933.39 MXN por encima** del valor comercial estimado, lo que equivale a una sobrevaloración del **53.6%**. Esta brecha es sustancial y difícilmente justificable por factores de ubicación o acabados, considerando que las propiedades comparables ofrecen mayor superficie a precios unitarios significativamente menores.

En conclusión preliminar, la propiedad presenta un precio de oferta que no guarda proporción con los valores de mercado observados ni con el valor comercial estimado por métodos técnicos de valuación. Se recomienda al comprador potencial ejercer extrema cautela y considerar una estrategia de negociación agresiva o, en su defecto, explorar alternativas dentro del mismo corredor que ofrezcan una relación precio-valor más equilibrada.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El departamento objeto de este análisis se localiza en la Calle 125 Norte, dentro de la colonia Ejidal de Playa del Carmen, una zona que ha transitado de un perfil predominantemente residencial a uno mixto con creciente actividad comercial y de servicios. La unidad cuenta con una distribución funcional de dos recámaras y dos baños completos en una superficie de 81.84 metros cuadrados, complementada con un cajón de estacionamiento. Con cuatro años de antigüedad, el inmueble se clasifica como seminuevo, lo que sugiere acabados contemporáneos y sistemas de instalaciones en condiciones operativas adecuadas.

Característica	Detalle
Tipo de inmueble	Departamento
Ubicación	Calle 125 Nte., Ejidal, 77712 Playa del Carmen, Q.R.
Superficie total	81.84 m ²
Distribución	2 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	1 cajón
Antigüedad	4 años
Precio de venta	\$4,200,000.00 MXN
Precio por m ²	\$51,319.65 MXN/m ²

Desde una perspectiva crítica, la propiedad presenta fortalezas notables: su ubicación en Playa del Carmen la posiciona dentro de uno de los mercados turísticos y de inversión más dinámicos de México, y la configuración de dos recámaras con dos baños resulta atractiva tanto para uso habitacional como para renta vacacional o de mediano plazo. La antigüedad de cuatro años es favorable, ya que implica un inmueble moderno sin los costos de mantenimiento asociados a propiedades más antiguas. Sin embargo, la superficie de 81.84 m² resulta limitada en comparación con las propiedades comparables del mercado, que ofrecen entre 103 y 110 m² a precios por metro cuadrado considerablemente inferiores. El precio unitario de \$51,319.65 MXN/m² constituye la principal debilidad de esta oferta, al situarse un 37.6% por encima del promedio de mercado, lo que erosiona significativamente su atractivo como inversión.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario de Playa del Carmen en 2026 continúa siendo uno de los más activos de la Riviera Maya y del sureste mexicano. La consolidación del corredor turístico Cancún-Tulum, impulsada por proyectos de infraestructura como el Tren Maya y el desarrollo del Aeropuerto Internacional de Tulum, ha generado un efecto multiplicador en la demanda de vivienda tanto para uso

residencial como para inversión. Playa del Carmen, como punto intermedio de este corredor, se beneficia de flujos constantes de capital nacional e internacional, particularmente de compradores norteamericanos y europeos atraídos por el fenómeno del nearshoring y el trabajo remoto.

No obstante, el contexto económico de 2026 presenta matices que moderan las expectativas de apreciación. La inflación en México, aunque en proceso de contención, sigue ejerciendo presión sobre los costos de construcción y, por extensión, sobre los precios de venta. Las tasas de interés hipotecarias se mantienen en niveles que limitan el acceso al crédito para una porción significativa de la demanda local. En este entorno, la zona Ejidal de Playa del Carmen se ha posicionado como un corredor de desarrollo emergente, con precios más accesibles que las zonas consolidadas como Playacar o la Quinta Avenida, pero con una infraestructura urbana y de servicios aún en proceso de maduración.

Métrica	Mercado Playa del Carmen	Propiedad analizada	Diferencia
Precio promedio	\$3,995,000.00 MXN	\$4,200,000.00 MXN	+\$205,000.00 (+5.1%)
Precio por m² promedio	\$37,284.41 MXN/m²	\$51,319.65 MXN/m²	+\$14,035.24 (+37.6%)
Precio mediana	\$3,995,000.00 MXN	\$4,200,000.00 MXN	+\$205,000.00 (+5.1%)
Precio por m² mediana	\$37,284.41 MXN/m²	\$51,319.65 MXN/m²	+\$14,035.24 (+37.6%)
Rango de precios	\$3,600,000 - \$4,390,000 MXN	\$4,200,000.00 MXN	Cuartil superior

Las diferencias observadas son reveladoras. Si bien el precio absoluto de \$4,200,000.00 MXN se encuentra dentro del rango de mercado y solo un 5.1% por encima del promedio, la disparidad más preocupante radica en el precio por metro cuadrado. La propiedad analizada cotiza a \$51,319.65 MXN/m², un valor que supera en un **37.6%** tanto el promedio como la mediana del mercado (\$37,284.41 MXN/m²). Esta discrepancia se explica fundamentalmente por la menor superficie de la propiedad (81.84 m²) frente a los comparables que oscilan entre 103 y 110 m², lo que genera un efecto de concentración del precio en menos metros cuadrados. En un mercado donde los compradores tienen acceso a departamentos de mayor tamaño a precios unitarios significativamente menores, esta propiedad enfrenta un desafío competitivo considerable.

PROPIEDADES COMPARABLES

El análisis de propiedades comparables constituye la piedra angular de cualquier valoración inmobiliaria rigurosa. Este método consiste en identificar inmuebles con características similares en ubicación, tipología, superficie y antigüedad que se encuentren actualmente en el mercado o que hayan sido transaccionados recientemente, para establecer un marco de referencia objetivo sobre el valor de mercado de la propiedad en estudio. En el caso del departamento analizado, se han identificado dos propiedades comparables en la zona de Playa del Carmen que permiten realizar este ejercicio de contraste.

Ambas propiedades comparables se ubican en el mismo mercado geográfico y comparten la tipología de departamento, lo que las convierte en referencias válidas para el análisis. La primera comparable ofrece 103 m² con tres recámaras a un precio de \$3,600,000.00 MXN (\$34,951.46 MXN/m²), mientras que la segunda presenta 110.81 m² con dos recámaras y dos estacionamientos a \$4,390,000.00 MXN (\$39,617.36 MXN/m²). Estos datos proporcionan un rango de precios unitarios entre \$34,951.46 y \$39,617.36 MXN/m², que sirve como banda de referencia para la valoración.

Las observaciones derivadas de este ejercicio comparativo son contundentes. La propiedad analizada presenta el precio por metro cuadrado más elevado de las tres unidades consideradas, superando a la comparable más cara en **\$11,702.29 MXN/m²**, es decir, un **29.5%** adicional. Esta prima de precio no encuentra justificación evidente en las características físicas del inmueble, dado que la propiedad ofrece la menor superficie de las tres (81.84 m² frente a 103 y 110.81 m²) y no presenta ventajas diferenciales en distribución o equipamiento que compensen esta brecha. La comparable de \$3,600,000.00 MXN, por ejemplo, ofrece una recámara adicional y 21 metros cuadrados más de superficie a un precio absoluto inferior en \$600,000.00 MXN.

La sobrevaloración de la propiedad se hace aún más evidente al considerar que la comparable de \$4,390,000.00 MXN, siendo la más cara del grupo en términos absolutos, incluye dos cajones de estacionamiento y casi 29 metros cuadrados adicionales de superficie, manteniendo un precio unitario de \$39,617.36 MXN/m² que resulta un **22.8%** inferior al de la propiedad en estudio. Estos hallazgos refuerzan la conclusión de que el precio de lista de \$4,200,000.00 MXN no refleja adecuadamente las condiciones del mercado y coloca al inmueble en una posición competitiva desfavorable frente a alternativas objetivamente superiores en relación precio-valor.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,600,000	103.0 m²	\$34,951	3/2	Master Broker
2	\$4,390,000	110.81 m²	\$39,617	2/2	Master Broker

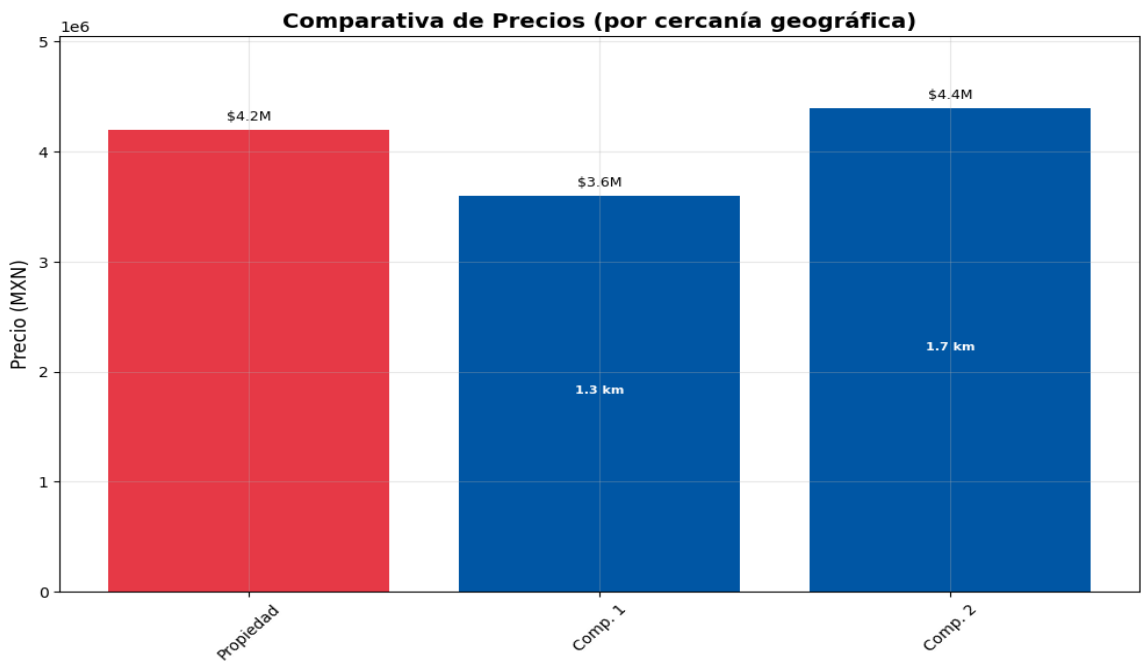
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



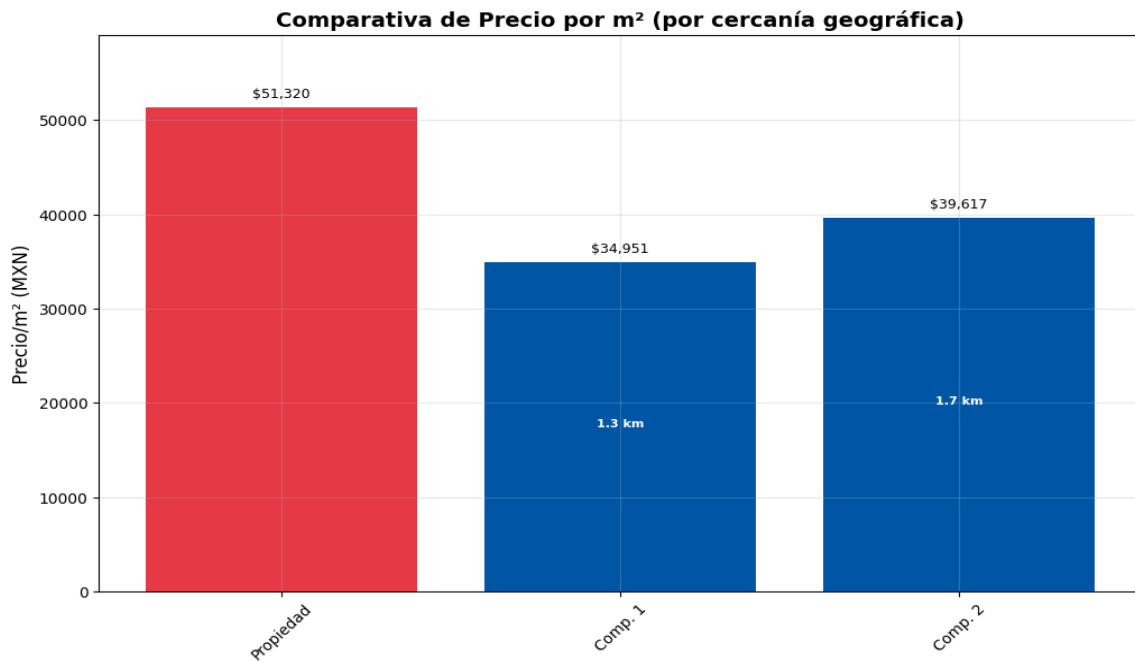
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,600,000	103.0 m²	\$34,951	1.33
2	\$4,390,000	110.81 m²	\$39,617	1.70

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de la propiedad se ha realizado mediante el **enfoque de mercado con homologación**, que es el método más ampliamente aceptado por la normativa valuatoria mexicana para inmuebles residenciales con suficientes comparables disponibles. Este enfoque consiste en ajustar los precios de las propiedades comparables mediante factores de homologación que corrigen las diferencias en superficie, edad, estado de conservación, ubicación y equipamiento, para obtener un valor indicativo que refleje las condiciones reales del mercado. Los factores de homologación aplicados en este caso contemplan ajustes por superficie (la propiedad es significativamente más pequeña que los comparables), por edad (cuatro años de antigüedad) y por estado de conservación general.

El resultado de este ejercicio de homologación arroja un **valor comercial estimado de \$2,735,066.61 MXN** para la propiedad analizada. Este valor representa el precio al cual, con base en la evidencia de mercado disponible y los ajustes técnicos pertinentes, se esperaría que la propiedad fuera transaccionada en condiciones normales de mercado, es decir, entre un comprador y un vendedor informados, sin presiones extraordinarias y con un tiempo de exposición razonable. El valor comercial estimado equivale a un precio unitario de aproximadamente **\$33,420 MXN/m²**, cifra que se alinea de manera más coherente con los precios unitarios observados en las propiedades comparables.

La brecha entre el precio de lista y el valor comercial estimado es de **\$1,464,933.39 MXN**, lo que significa que la propiedad se encuentra sobrevalorada en un **53.5%** respecto a su valor de mercado técnicamente fundamentado. Una sobrevaloración de esta magnitud es excepcional y sugiere que el precio de oferta responde más a expectativas del vendedor que a una lectura objetiva del mercado. En condiciones normales, una sobrevaloración superior al 15-20% ya se considera un obstáculo significativo para la comercialización de un inmueble; en este caso, la desviación del 53.5% prácticamente garantiza un tiempo de exposición prolongado y una eventual necesidad de ajuste a la baja.

Entre los factores que podrían parcialmente justificar una prima sobre el valor comercial se encuentran la ubicación específica dentro de la colonia Ejidal (si el inmueble gozara de vistas privilegiadas o acceso directo a amenidades), acabados de gama superior al estándar del mercado, o la inclusión de

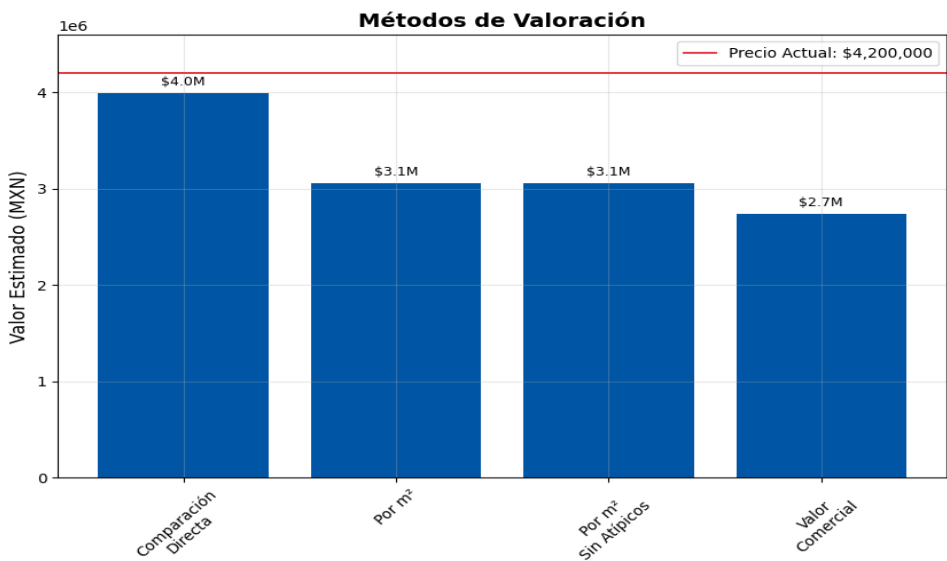
mobiliario y equipamiento en el precio de venta. Sin embargo, incluso considerando estos posibles atenuantes, una prima del 53.5% resulta desproporcionada. El precio actual de **\$4,200,000.00 MXN** no se sostiene frente al análisis técnico y comparativo, y cualquier comprador informado debería utilizar el valor comercial estimado como punto de partida para una negociación fundamentada.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$34,951	0.90	0.98	1.00	0.88	\$30,827
2	\$39,617	0.90	1.01	1.00	0.91	\$36,012

Valor Comercial Estimado: \$2,735,066.61 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar el comportamiento futuro del valor de la propiedad, se ha tomado como base el valor comercial estimado de **\$2,735,066.61 MXN**, que representa una valoración técnicamente fundamentada del inmueble. La tasa de apreciación anual seleccionada para las proyecciones es del **7.5%**, cifra que se sustenta en la convergencia de varios factores económicos y de mercado. La inflación en México se ha mantenido en rangos del 4-5% anual en los últimos años, lo que establece

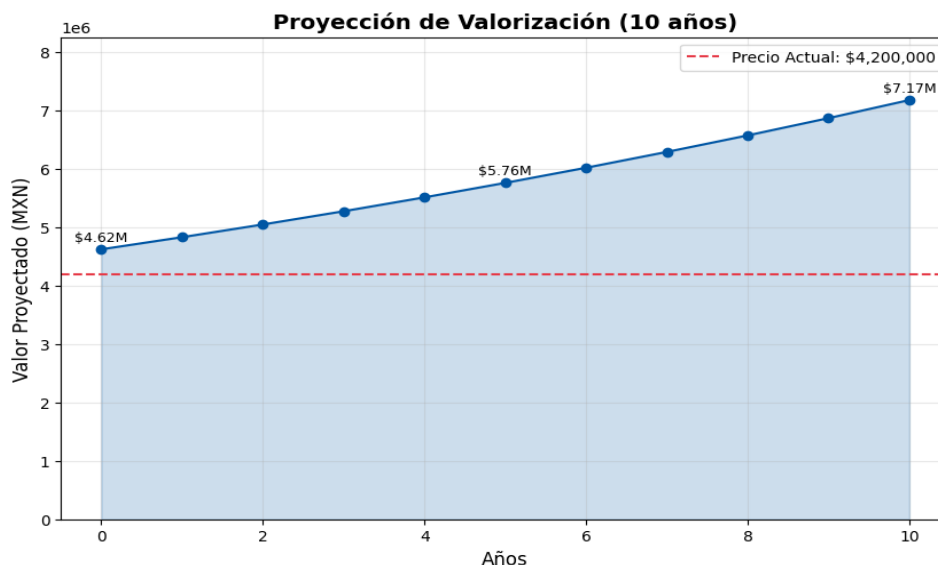
un piso para la apreciación nominal de activos reales como los bienes inmuebles. A este componente inflacionario se suma una prima de apreciación real del 2.5-3.5% que refleja la dinámica particular de Playa del Carmen: el impulso de proyectos de infraestructura regional, la creciente demanda internacional vinculada al nearshoring, y la consolidación del corredor turístico Cancún-Tulum como destino de inversión inmobiliaria.

Con una tasa de apreciación del 7.5% anual compuesta, el valor proyectado de la propiedad a **cinco años** (2031) alcanzaría los **\$3,926,541.83 MXN**, lo que representaría una ganancia de capital de \$1,191,475.22 MXN sobre el valor comercial actual. A **diez años** (2036), el valor proyectado ascendería a **\$5,637,058.61 MXN**, más que duplicando el valor comercial estimado actual. Es importante señalar que estas proyecciones parten del valor comercial de \$2,735,066.61 MXN y no del precio de lista de \$4,200,000.00 MXN. Si un comprador adquiriera la propiedad al precio de lista actual, necesitaría esperar aproximadamente siete a ocho años solo para que el valor de mercado alcanzara el precio pagado, lo que implica un periodo extenso sin retorno real sobre la inversión.

Ventajas	Desventajas
Ubicación en Playa del Carmen con alta demanda ejecutiva y turística, lo que facilita la colocación del inmueble tanto en venta como en renta.	Precio de venta un 53.5% superior al valor comercial estimado, lo que genera un riesgo inmediato de pérdida patrimonial para el comprador.
Potencial de renta vinculado al fenómeno del nearshoring y la creciente comunidad de trabajadores remotos internacionales que buscan estancias de mediano plazo.	Un solo cajón de estacionamiento limita el atractivo para familias o perfiles que requieren mayor capacidad vehicular, en contraste con comparables que ofrecen más espacios.
Diseño moderno y antigüedad de solo cuatro años, lo que minimiza costos de mantenimiento y renovación en el corto y mediano plazo.	Riesgo de corrección de precios en el mercado inmobiliario de la Riviera Maya, particularmente en zonas emergentes como Ejidal, donde la oferta ha crecido aceleradamente.

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$4,200,000.00 MXN por tres razones fundamentales. Primera, la sobrevaloración del 53.5% respecto al valor comercial estimado de \$2,735,066.61 MXN implica que el comprador estaría pagando \$1,464,933.39 MXN por encima del valor técnicamente sustentado, capital que no se recuperaría en el corto ni mediano plazo. Segunda, el mercado ofrece alternativas objetivamente superiores en relación precio-valor, como las propiedades comparables identificadas que brindan mayor superficie, más recámaras o más estacionamientos a precios unitarios entre un 23% y un 32% inferiores. Tercera, las proyecciones de plusvalía indican que, adquiriendo al precio de lista, el comprador no alcanzaría el punto de equilibrio sino hasta aproximadamente 2033-2034, lo que representa un horizonte de inversión excesivamente largo para un activo que podría obtenerse a un precio significativamente menor mediante negociación o selección de alternativas.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis integral de la propiedad confirma de manera inequívoca que el departamento ubicado en Calle 125 Norte, colonia Ejidal, Playa del Carmen, se encuentra **sobrevalorado en un 53.5%** respecto a su valor comercial estimado de \$2,735,066.61 MXN. El precio de lista de \$4,200,000.00 MXN excede en \$1,464,933.39 MXN el valor que los métodos técnicos de valuación y la evidencia de mercado sustentan. Asimismo, el precio por metro cuadrado de \$51,319.65 MXN supera en un 37.6% el promedio del mercado local de \$37,284.41 MXN/m², posicionando a esta propiedad como la opción menos eficiente en términos de valor por unidad de superficie dentro del universo de comparables analizados.

La estrategia recomendada para un comprador interesado en esta propiedad es **negociar agresivamente el precio de venta**, estableciendo como objetivo un rango entre \$2,800,000.00 y \$3,200,000.00 MXN, que se aproxime al valor comercial estimado y que resulte competitivo frente a las alternativas disponibles en el mercado. Si el vendedor no muestra disposición a realizar un ajuste de al menos el 25-30% sobre el precio de lista, la recomendación es **buscar alternativas** dentro del mismo corredor geográfico. Las propiedades comparables identificadas demuestran que es posible obtener mayor superficie, mejor distribución y precios unitarios significativamente más favorables sin salir de la zona de Playa del Carmen.

Los factores críticos de riesgo que deben mitigarse incluyen la posibilidad de una corrección generalizada de precios en el mercado inmobiliario de la Riviera Maya, particularmente en zonas de desarrollo emergente como Ejidal donde la oferta nueva ha crecido de manera acelerada. Adicionalmente, la dependencia del mercado local respecto al turismo internacional y al flujo de compradores extranjeros introduce una variable de vulnerabilidad ante cambios en las condiciones económicas globales, fluctuaciones cambiarias o modificaciones en las políticas migratorias. El comprador debe también considerar los costos de transacción (escrituración, impuestos, comisiones) que, sobre un precio de \$4,200,000.00 MXN, representarían un desembolso adicional significativo que agravaría aún más la brecha con el valor comercial real.

El veredicto definitivo de este análisis es claro y accionable: **no se recomienda adquirir esta propiedad al precio actual de \$4,200,000.00 MXN**. La sobrevaloración del 53.5% constituye un riesgo patrimonial inaceptable que no se compensa con las ventajas de ubicación o las perspectivas de plusvalía del mercado. Un comprador prudente debe orientar su decisión hacia una de dos vías: negociar el precio hasta un nivel cercano a los \$2,800,000.00 MXN, donde la inversión comenzaría a

tener sentido financiero, o redirigir su búsqueda hacia las múltiples opciones disponibles en Playa del Carmen que ofrecen una relación precio-valor sustancialmente más favorable. La información contenida en este reporte proporciona las herramientas analíticas necesarias para tomar una decisión informada y proteger el patrimonio del inversionista.