



# Informe CAD

## Variación de Precios de Departamentos en Acapulco

Análisis del Mercado Inmobiliario por Categoría

Abril 2021 – Octubre 2025

# Introducción y Alcance del Análisis

El presente informe analiza la variación histórica de precios de departamentos en Acapulco entre abril de 2021 y octubre de 2025, proporcionando una visión integral del comportamiento del mercado inmobiliario en esta región estratégica de México.

## Alcance de la Muestra (Octubre 2025)

Se analizaron departamentos distribuidos en 10 categorías de clasificación. Este análisis representa una muestra significativa del mercado inmobiliario de Acapulco, permitiendo identificar tendencias claras y oportunidades de inversión.

- **33.9%** fueron clasificados como "Oportunidad"
- **24.5%** fueron clasificados con precio alto (por encima del +15% del promedio de su categoría)

### Criterios de Clasificación

**Oportunidad:** Precio -10% o más bajo vs. el promedio de la categoría

**Seguimiento:** Precio dentro del rango esperado (-10% a +15%)

**Precio Alto:** Precio +15% o más alto vs. el promedio de la categoría

# Clasificación de Propiedades por Categoría

A continuación, se detalla la clasificación de las propiedades de Acapulco utilizadas en este análisis, que permite comprender las diferencias y los atributos clave de cada segmento de mercado.

AAAA	Exclusividad, acceso a playa y amenidades de lujo
AAA	Frente al mar, con acceso a playa, vista privilegiada y amenidades clave
AA	Departamentos de playa pero no necesariamente con acceso directo al mar. Pueden tener vista directa o parcial al mar
A	Departamentos frente al mar en edificios con amenidades esenciales y ubicación privilegiada
BBB	Con club de playa o de mar, vista al mar y las mejores amenidades de su categoría
BB	Con club de playa o de mar, vista al mar (parcial o total) y amenidades intermedias bien resueltas
B	Acceso a club de playa o de mar, sin vista al mar y un set de amenidades
CCC	Sin playa ni club de playa, pero con las mejores amenidades de su categoría
CC	Sin playa ni club de playa, con amenidades intermedias
C	Sin playa ni club de playa, con amenidades básicas y mantenimiento optimizado

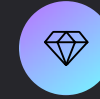


# Hallazgos Clave del Análisis



## Liderazgo en Crecimiento

La **Categoría A** lidera el crecimiento de precios con una variación del **+40.1%**, pasando de \$33,416 a \$46,823 MXN/m<sup>2</sup>. Este incremento refleja una fuerte demanda y revalorización en este segmento del mercado.



## Mayor Valor por Metro Cuadrado

La **Categoría AAAA** presenta el nivel de precio más alto al cierre del periodo, alcanzando **\$66,137 MXN/m<sup>2</sup>** en octubre de 2025, consolidándose como el segmento premium del mercado acapulqueño.



## Única Categoría con Caída

La **Categoría BB** es la única que experimentó una caída significativa, con una variación negativa del **-23.5%**, disminuyendo de \$40,720 a \$31,162 MXN/m<sup>2</sup>, lo que podría representar oportunidades de inversión.



# Resumen Histórico de Variación de Precios

Comparativo Completo por Categoría (Abril 2021/2022 – Octubre 2025)

Categoría	Precio Inicio (MXN/m²)	Precio Final (MXN/m²)	Cambio %	Observaciones
A	\$33,416	\$46,823	+40.12%	Mayor crecimiento del mercado
AA	\$43,108	\$53,278	+23.59%	Fuerte crecimiento sostenido
BBB	\$45,671	\$54,994	+20.41%	Crecimiento robusto
B	\$29,641 (Abr 2022)	\$33,050	+11.50%	Crecimiento moderado
CCC	\$27,224 (Abr 2022)	\$30,991	+13.84%	Desempeño positivo
CC	\$23,546 (Abr 2022)	\$25,956	+10.24%	Crecimiento estable
C	\$16,948 (Abr 2022)	\$18,073	+6.64%	Menor crecimiento positivo
AAA	\$54,674	\$58,243	+6.53%	Crecimiento moderado
AAAA	\$63,046	\$66,137	+4.90%	Mayor precio por m²
BB	\$40,720	\$31,162	-23.47%	Única con caída

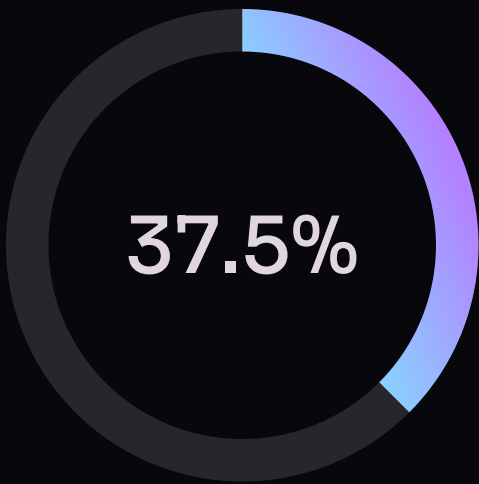
La tabla muestra una marcada diferenciación en el desempeño de las categorías. Mientras las categorías A, AA y BBB lideran el crecimiento con variaciones superiores al 20%, la categoría BB destaca por su comportamiento atípico con una caída significativa de precios.

# Categoría AAAA: El Segmento Premium

La **Categoría AAAA** representa el segmento de lujo superior del mercado inmobiliario. Posee el precio promedio por metro cuadrado más alto de todas las categorías analizadas, reflejando su exclusividad.

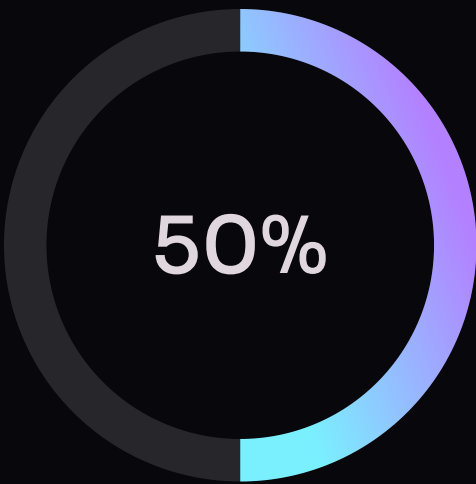
<b>Precio Histórico</b> De \$63,046 (Abril 2021) a \$66,137 (Octubre 2025)	<b>Variación Total</b> Un crecimiento de +4.9% durante el período analizado.
<b>Precio Promedio Actual</b> \$66,137 MXN/m² es el promedio actual.	

## Análisis de la Muestra (Octubre 2025)



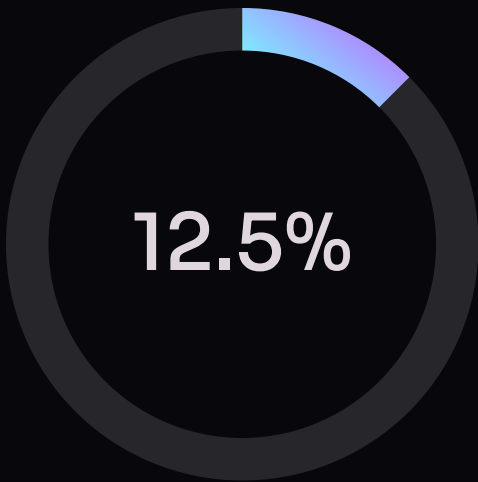
Oportunidades

3 departamentos con descuento



Seguimiento

4 departamentos en rango



Precio Alto

1 departamento premium



# Categoría AAAA: Análisis Detallado de Clasificación

## Oportunidades Destacadas

Los inversionistas pueden identificar dos oportunidades significativas en este segmento premium:

- **B 202 Vidamar I:** \$52,632 MXN/m<sup>2</sup>, con un descuento del **-20.4%** respecto al promedio de la categoría
- **T6 401 Playamar Tres Cantos:** \$59,142 MXN/m<sup>2</sup>, ofreciendo un **-10.6%** de descuento

Estas propiedades representan puntos de entrada atractivos al segmento de lujo con potencial de revalorización.





# Categoría AAA: Segmento de Lujo Consolidado

## Características del Segmento

La **Categoría AAA** representa el segundo nivel de lujo en el mercado acapulqueño, que permite un análisis robusto de las tendencias de precios.

## Métricas Principales

- **Promedio Histórico:** De \$54,674 (Abril 2021) a \$58,243 (Octubre 2025)
- **Variación Total:** +6.5%
- **Precio Promedio Actual:** \$58,243 MXN/m<sup>2</sup>

El crecimiento moderado del 6.5% sugiere un mercado estable con menor volatilidad que otras categorías, ideal para inversionistas que buscan seguridad en el segmento premium.

---

## Oportunidades

31.1% de la muestra

---

## Seguimiento

44.4% de la muestra

---

## Precio Alto

24.4% de la muestra



# Categoría AAA: Extremos de Mercado

Oportunidades Excepcionales con Mayores Descuentos

**B6 El Dorado**

**\$29,151 MXN/m<sup>2</sup>**

Descuento: **-49.9%**

La mayor oportunidad de la categoría, con un precio casi 50% por debajo del promedio.

**San Marino 4 C1 Vista Real**

**\$32,500 MXN/m<sup>2</sup>**

Descuento: **-44.2%**

Excelente punto de entrada al segmento AAA con alto potencial de revalorización.

**C 201 Quinta del Mar**

**\$33,750 MXN/m<sup>2</sup>**

Descuento: **-42.1%**

Oportunidad significativa en desarrollo consolidado.

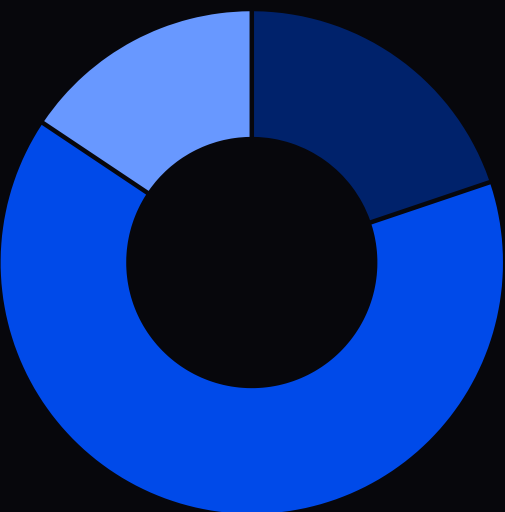
# Categoría AA: Crecimiento Sostenido y Robusto

## Tercer Mejor Desempeño del Mercado

La **Categoría AA** demuestra un desempeño excepcional con una variación de **+23.6%**, posicionándose como el tercer mejor crecimiento porcentual del mercado acapulqueño. Esta categoría representa un equilibrio atractivo entre lujo y accesibilidad.

- **Promedio Histórico:** De \$43,108 (Abril 2021) a \$53,278 (Octubre 2025)
- **Variación Total:** +23.6%
- **Precio Promedio Actual:** \$53,278 MXN/m<sup>2</sup>

Esta categoría ofrece la segunda mayor muestra del estudio, proporcionando datos estadísticamente significativos para la toma de decisiones de inversión.



■ Oportunidad    ■ Seguimiento    ■ Precio Alto

La distribución muestra un mercado predominantemente equilibrado, con el **64.8%** de las propiedades en rango de seguimiento, indicando estabilidad y madurez del segmento.

# Categoría AA: Oportunidades y Precios Premium



## Principales Oportunidades de Inversión

Esta categoría presenta oportunidades significativas con descuentos superiores al 40%:

1. **301 La Palma:** \$29,000 MXN/m<sup>2</sup> – Descuento del **-45.6%**, la mejor oportunidad del segmento
2. **101 Torre Palladio:** \$31,875 MXN/m<sup>2</sup> – Descuento del **-40.2%**
3. **404 Bonampak - Mayan Island:** \$34,419 MXN/m<sup>2</sup> – Descuento del **-35.4%**

Estas propiedades ofrecen puntos de entrada atractivos con potencial de alinearse al promedio del mercado en el mediano plazo.



## Desarrollo Premium: La Isla Fiji

El desarrollo **La Isla Fiji** domina los precios más altos de la categoría, con tres torres entre las propiedades más caras:

1. **Torre Fiji W 10:** \$70,246 MXN/m<sup>2</sup> – Sobreprecio del **+31.8%**
2. **Torre Fiji P1:** \$67,251 MXN/m<sup>2</sup> – Sobreprecio del **+26.2%**
3. **Torre Fiji S1:** \$67,251 MXN/m<sup>2</sup> – Sobreprecio del **+26.2%**

Este desarrollo representa el estándar premium de la categoría, con amenidades exclusivas que justifican el sobreprecio consistente entre sus torres.

# Categoría A: Líder Absoluto en Crecimiento

+40.1%

## El Mayor Crecimiento del Mercado Inmobiliario Acapulqueño

La **Categoría A** se posiciona como la estrella del mercado, registrando la **variación más alta de todas las categorías analizadas** con un impresionante crecimiento del 40.1% en el periodo de estudio.

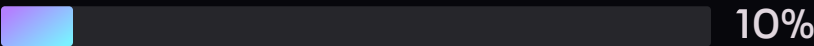
### Métricas de Desempeño

- **Promedio Histórico:** De \$33,416 (Abril 2021) a \$46,823 (Octubre 2025)
- **Variación Total:** +40.1% – Líder indiscutible
- **Precio Promedio Actual:** \$46,823 MXN/m<sup>2</sup>
- **Incremento Absoluto:** \$13,407 MXN/m<sup>2</sup>

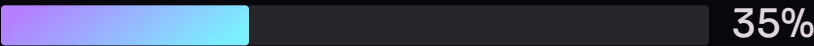
Este crecimiento excepcional sugiere una fuerte demanda y revalorización sostenida en este segmento, posicionándolo como una opción atractiva para inversionistas que buscan apreciación de capital.



Oportunidades



Seguimiento



Precio Alto



# Categoría A: Mercado Polarizado con Oportunidades

## ❏ Característica Distintiva del Segmento

Esta categoría presenta una **alta polarización** con más del 50% de propiedades clasificadas como "Oportunidad" y un 35% con "Precio Alto". Solo el 10% se encuentran en el rango de seguimiento, indicando un mercado en proceso de reajuste y consolidación de precios.

## Oportunidades Destacadas con Mayor Descuento

### 2 Cruz del Sur

\$26,667 MXN/m<sup>2</sup>

Descuento: **-43.0%**

Oportunidad excepcional en ubicación con potencial de revalorización significativa.

### PH 2 Laureles

\$27,041 MXN/m<sup>2</sup>

Descuento: **-42.2%**

Penthouse con precio por debajo del mercado, ideal para inversionistas estratégicos.

## Precios Premium que Definen el Techo del Mercado

### Hab 106-107 Romano Palace

\$84,375 MXN/m<sup>2</sup>

Sobreprecio: **+80.2%**

El precio más alto de la categoría, casi duplicando el promedio del segmento.

### Prototipo B1/B2 Elcano

\$70,000 MXN/m<sup>2</sup>

Sobreprecio: **+49.5%**

Desarrollo innovador con características premium y ubicación estratégica.

La diferencia de **\$57,708 MXN/m<sup>2</sup>** entre el precio más bajo y el más alto evidencia la diversidad y oportunidades presentes en esta categoría líder en crecimiento.

# Categoría BBB: Crecimiento Sólido con Mercado Polarizado

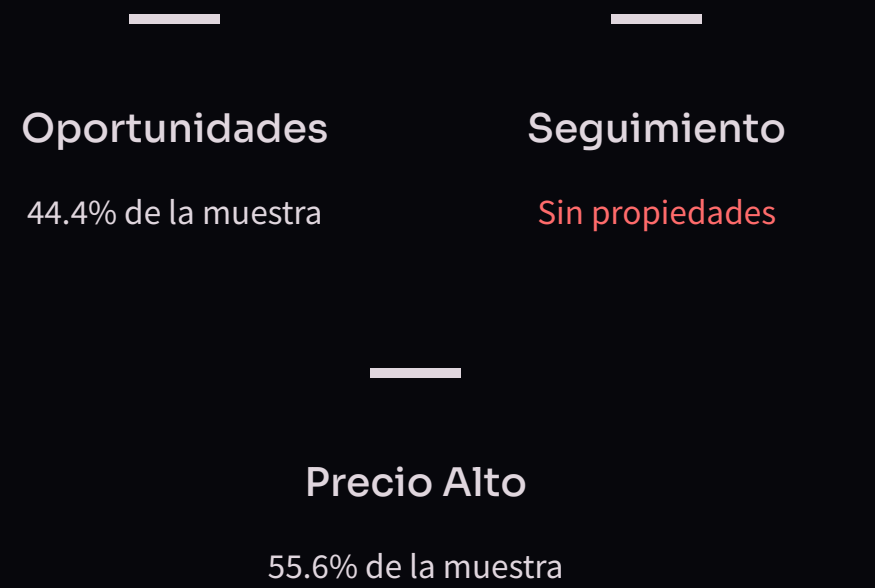
## Desempeño Destacado

La **Categoría BBB** presenta un crecimiento robusto del **+20.4%**, posicionándose como la tercera mejor variación porcentual del mercado. Sin embargo, muestra características únicas en su distribución de precios.

- **Promedio Histórico:** De \$45,671 (Abril 2021) a \$54,994 (Octubre 2025)
- **Variación Total:** +20.4%
- **Precio Promedio Actual:** \$54,994 MXN/m<sup>2</sup>

## Característica Distintiva: Mercado Bimodal

Esta categoría presenta una **polarización extrema** sin departamentos en la clasificación de "Seguimiento". El mercado se divide únicamente entre oportunidades (44.4%) y precios altos (55.6%), sugiriendo un segmento en proceso de redefinición de valores.



❏ **Nota Metodológica:** La muestra pequeña y la ausencia de propiedades en rango de seguimiento (-10% a +15%) indican un mercado en transición con oportunidades para inversionistas que puedan identificar el valor correcto.

# Categoría BBB: Extremos de Valuación



## Oportunidad Excepcional 403 EOS

**\$18,333 MXN/m<sup>2</sup>**

Descuento: **-66.7%**

La oportunidad más significativa de la categoría, con un precio de solo un tercio del promedio del segmento. Esta desviación extraordinaria podría indicar necesidades de actualización, ubicación específica o condiciones particulares de venta.



## Segunda Oportunidad 403 La Perla

**\$34,014 MXN/m<sup>2</sup>**

Descuento: **-38.2%**

Oportunidad notable en desarrollo consolidado, ofreciendo un punto de entrada atractivo con descuento significativo respecto al promedio de mercado.

# Categoría BB: El Caso Atípico del Mercado

-23.5%

## La Única Categoría con Variación Negativa

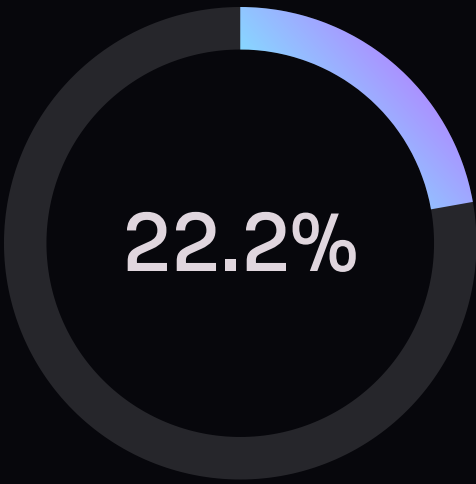
La **Categoría BB** representa un caso único en el análisis del mercado inmobiliario acapulqueño, siendo la **única categoría que experimentó una caída significativa de precios** durante el periodo de estudio. Esta disminución del 23.5% contrasta marcadamente con el crecimiento generalizado observado en las demás categorías.

## Métricas de Desempeño

- Promedio Histórico:** De \$40,720 (Abril 2021) a \$31,162 (Octubre 2025)
- Variación Total:** -23.5%
- Precio Promedio Actual:** \$31,162 MXN/m²
- Disminución Absoluta:** -\$9,558 MXN/m²

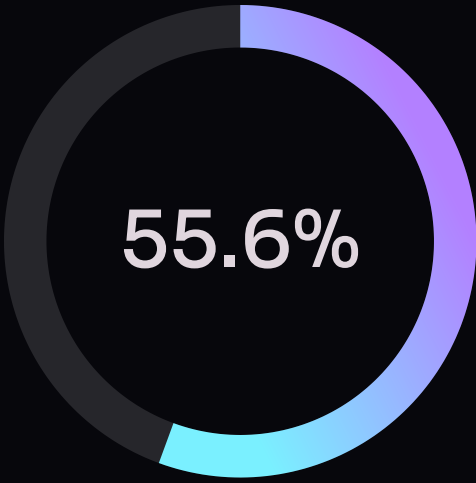
## Interpretación del Fenómeno

Esta caída podría atribuirse a múltiples factores: recategorización del segmento, cambios en la percepción de valor de las ubicaciones incluidas, envejecimiento de desarrollos, o ajuste del mercado tras sobrevaloración previa. Para inversionistas, podría representar un punto de entrada con expectativas de recuperación futura.



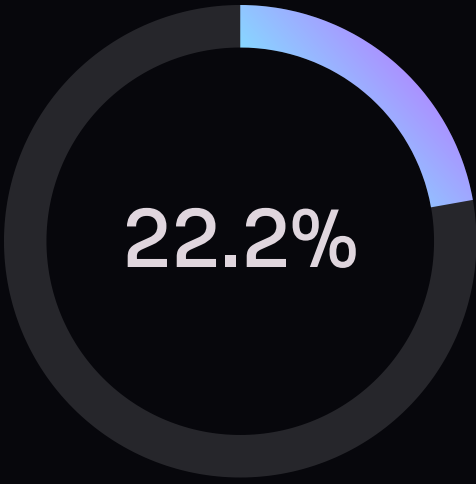
### Oportunidades

2 departamentos con descuento adicional



### Seguimiento

5 departamentos en rango



### Precio Alto

2 departamentos sobre promedio

### Oportunidad Destacada

#### Playa Fortuna 2 Océano

\$16,204 MXN/m²

Descuento: -48.0%

Sobre un promedio ya reducido, esta propiedad ofrece un descuento adicional significativo.



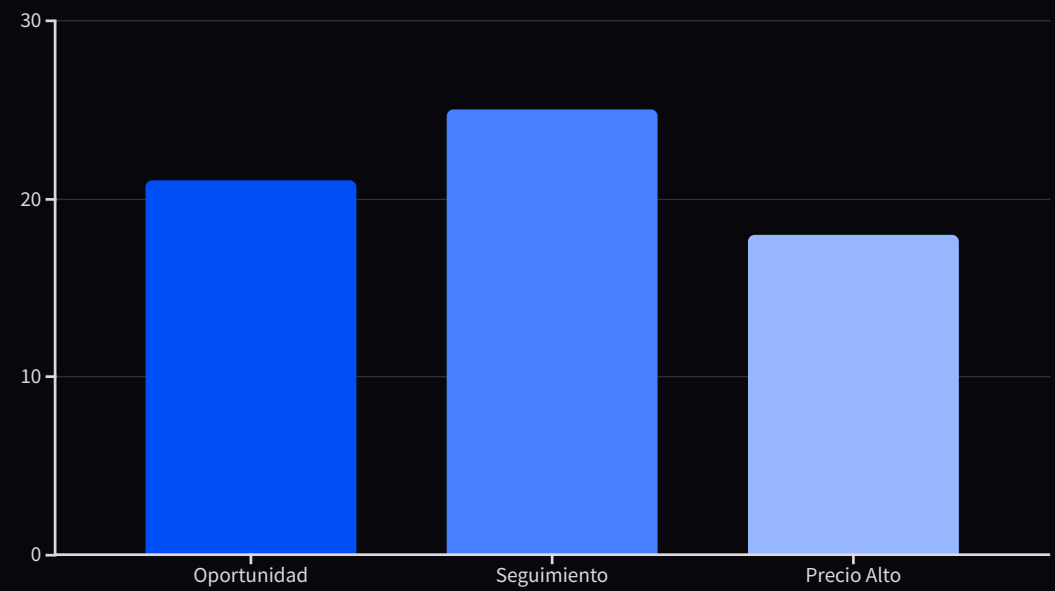
# Categoría B: Balance y Volumen Significativo

## Segmento de Mercado Medio con Mayor Muestra

La **Categoría B** representa el segmento de mercado medio-accesible con la **mayor muestra del estudio**, proporcionando datos altamente representativos del comportamiento del mercado masivo en Acapulco.

- **Promedio Histórico:** De \$29,641 (Abril 2022) a \$33,050 (Octubre 2025)
- **Variación Total:** +11.5%
- **Precio Promedio Actual:** \$33,050 MXN/m<sup>2</sup>

El crecimiento moderado del 11.5% refleja un mercado estable y maduro, con menor volatilidad que las categorías superiores pero con apreciación consistente.



La distribución muestra un **mercado equilibrado** con 39.1% en seguimiento, 32.8% como oportunidades y 28.1% con precio alto, indicando un segmento maduro y diversificado.

# Categoría B: Rango Amplio de Oportunidades

Oportunidades con Descuentos Significativos

<p><b>Cluster 7 A 202 Vidamar Residencial</b></p> <p><b>\$20,599 MXN/m<sup>2</sup></b></p> <p>Descuento: <b>-37.7%</b></p>	<p><b>103 A y 103 B Azteca - Princess</b></p> <p><b>\$21,212 MXN/m<sup>2</sup></b></p> <p>Descuento: <b>-35.8%</b></p>	<p><b>11-001 Solar Villas Resort</b></p> <p><b>\$22,273 MXN/m<sup>2</sup></b></p> <p>Descuento: <b>-32.6%</b></p>
--	--	---

Estas tres propiedades ofrecen descuentos superiores al 30%, representando excelentes puntos de entrada para inversionistas en el segmento medio del mercado con potencial de alineación a precios promedio.

# Categorías CC y C: Segmentos Accesibles del Mercado

## Categoría CC: Crecimiento Estable

La **Categoría CC** representa el segmento accesible del mercado con características equilibradas y crecimiento sostenido.

- **Promedio Histórico:** De \$23,546 (Abril 2022) a \$25,956 (Octubre 2025)
- **Variación:** +10.2%
- **Precio Promedio:** \$25,956 MXN/m<sup>2</sup>



## Categoría C: Mercado de Entrada

La **Categoría C** representa el segmento más accesible del mercado inmobiliario acapulqueño, con el menor crecimiento registrado pero con estabilidad notable.

- **Promedio Histórico:** De \$16,948 (Abril 2022) a \$18,073 (Octubre 2025)
- **Variación:** +6.6% (menor crecimiento)
- **Precio Promedio:** \$18,073 MXN/m<sup>2</sup>



❏ **Característica Distintiva:** El 100% de la muestra está dentro del rango de seguimiento, indicando un mercado homogéneo sin desviaciones significativas en este segmento de entrada.

# Conclusiones y Recomendaciones Estratégicas

## Síntesis del Análisis del Mercado Inmobiliario Acapulqueño

01

### Mercado con Crecimiento Generalizado

El mercado inmobiliario de Acapulco muestra un **crecimiento generalizado** en 9 de las 10 categorías analizadas, con variaciones que van desde el +4.9% hasta el +40.1%. Solo la Categoría BB presenta una caída del -23.5%, representando una anomalía que podría indicar oportunidades de inversión contrarian.

02

### Líderes de Crecimiento

Las categorías **A (+40.1%)**, **AA (+23.6%)** y **BBB (+20.4%)** lideran el crecimiento, sugiriendo que el segmento medio-alto del mercado es el más dinámico y con mayor demanda. Los inversionistas buscando apreciación de capital deberían enfocarse en estos segmentos.

03

### Oportunidades Abundantes

Con el **33.9% de la muestra** clasificados como "Oportunidad", el mercado ofrece múltiples puntos de entrada atractivos. Las categorías CCC, A y B presentan las mayores proporciones de oportunidades, con descuentos que llegan hasta el -66.7%.

04

### Segmentos Premium Estables

Las categorías **AAAA y AAA** muestran crecimientos moderados (+4.9% y +6.5% respectivamente) pero mantienen los precios más altos por metro cuadrado (\$66,137 y \$58,243 MXN/m²). Estos segmentos ofrecen estabilidad y prestigio, ideales para inversionistas conservadores.

## Recomendaciones para Inversionistas

### Para Apreciación de Capital

Enfocarse en las **Categorías A, AA y BBB** que han demostrado el mayor crecimiento. Considerar las oportunidades con descuentos del 30-40% en estos segmentos como puntos de entrada con alto potencial de revalorización.

### Para Estabilidad y Prestigio

Las **Categorías AAAA y AAA** ofrecen los precios más altos y menor volatilidad. Ideales para inversionistas que priorizan exclusividad y estabilidad sobre máximo crecimiento.

### Para Inversión Contrarian

La **Categoría BB**, con su caída del -23.5%, podría representar una oportunidad para inversionistas dispuestos a asumir mayor riesgo con expectativa de recuperación futura del segmento.

