



# 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/m <sup>2</sup> ) | Precio Final (MXN/m <sup>2</sup> ) | 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                            | <b>\$66,137</b>                    | +4.90%   | <b>Mayor precio por m<sup>2</sup></b> |
| 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.

## Precio Histórico

De **\$63,046** (Abril 2021) a **\$66,137** (Octubre 2025)

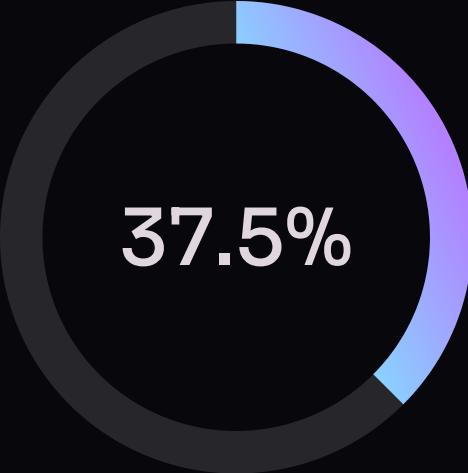
## Variación Total

Un crecimiento de **+4.9%** durante el período analizado.

## Precio Promedio Actual

**\$66,137 MXN/m<sup>2</sup>** es el promedio actual.

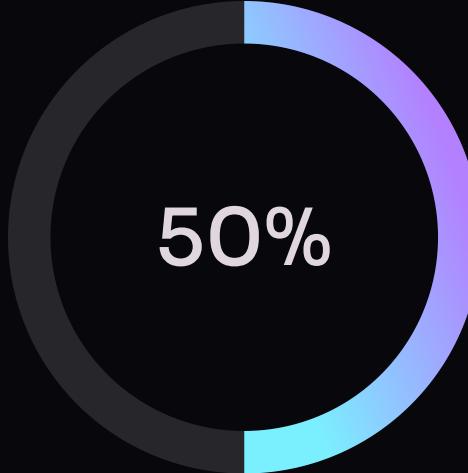
## Análisis de la Muestra (Octubre 2025)



37.5%

Oportunidades

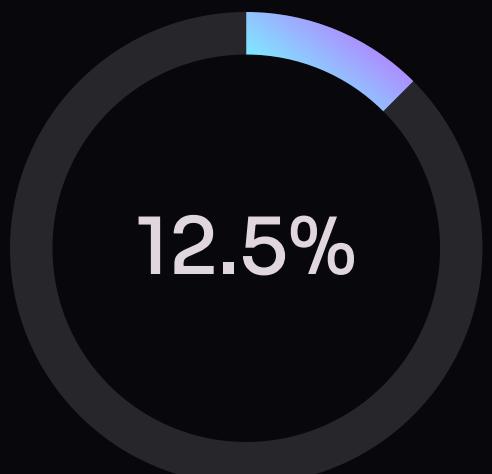
3 departamentos con descuento



50%

Seguimiento

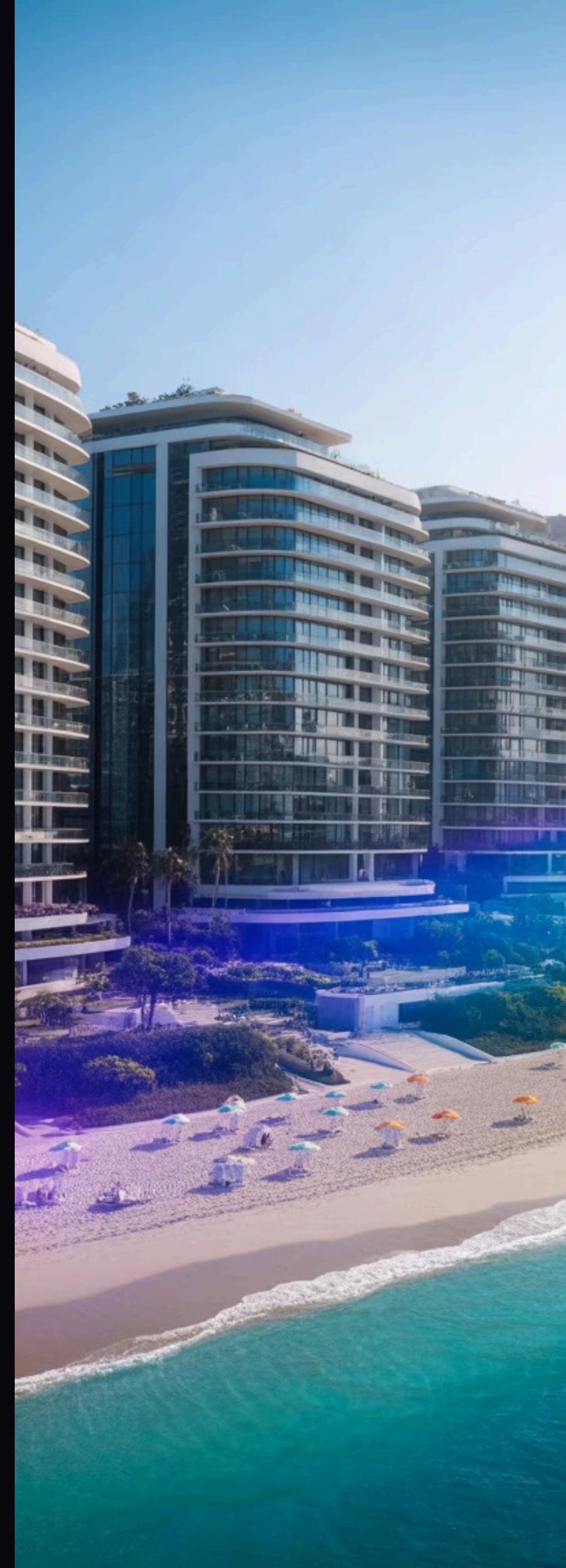
4 departamentos en rango



12.5%

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.

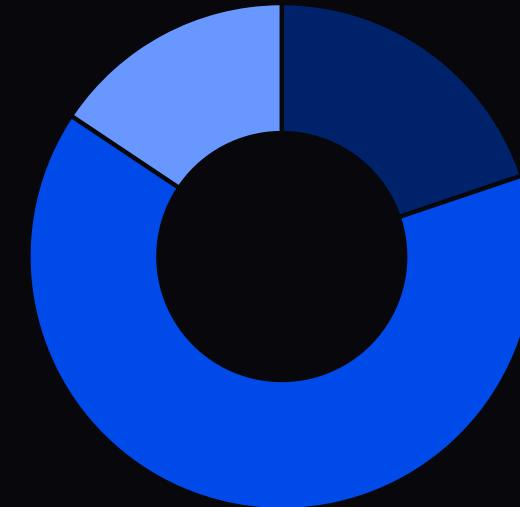
# Categoría AA: Crecimiento Sostenido y Robusto

## 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.

### Oportunidades

44.4% de la muestra

### Seguimiento

Sin propiedades

### Precio Alto

55.6% de la muestra

□ **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

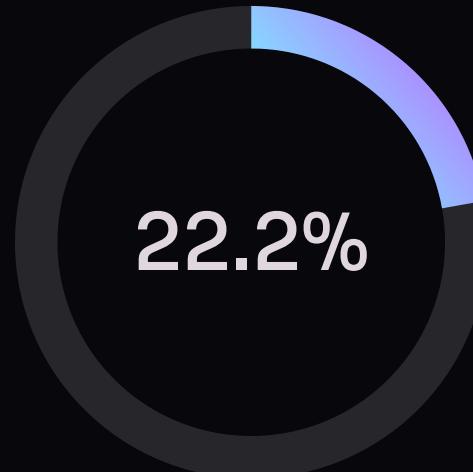
La **Categoría BB** representa un caso único en el análisis del mercado inmobiliario acapulqueño, siendo la **única categoría que experimentó una caída significativa de precios** durante el periodo de estudio. Esta disminución del 23.5% contrasta marcadamente con el crecimiento generalizado observado 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/m<sup>2</sup>
- Disminución Absoluta:** -\$9,558 MXN/m<sup>2</sup>

### Interpretación del Fenómeno

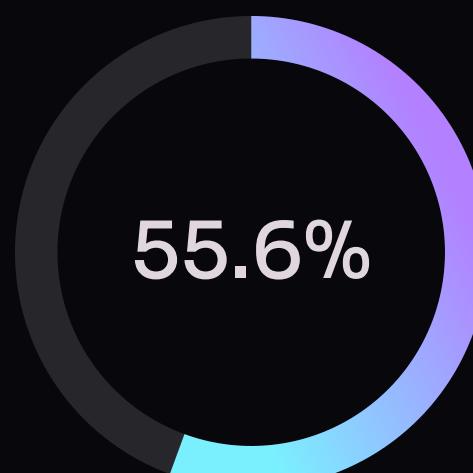
Esta caída podría atribuirse a múltiples factores: recategorización del segmento, cambios en la percepción de valor de las ubicaciones incluidas, envejecimiento de desarrollos, o ajuste del mercado tras sobrevaloración previa. Para inversionistas, podría representar un punto de entrada con expectativas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



22.2%

Oportunidades

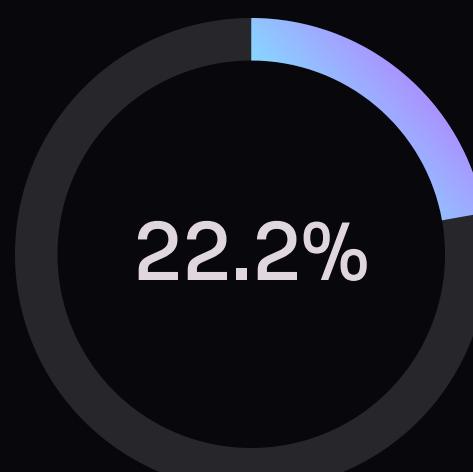
2 departamentos con descuento adicional



55.6%

Seguimiento

5 departamentos en rango



22.2%

Precio Alto

2 departamentos sobre promedio

#### Oportunidad Destacada

Playa Fortuna 2 Océano

\$16,204 MXN/m<sup>2</sup>

Descuento: **-48.0%**

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

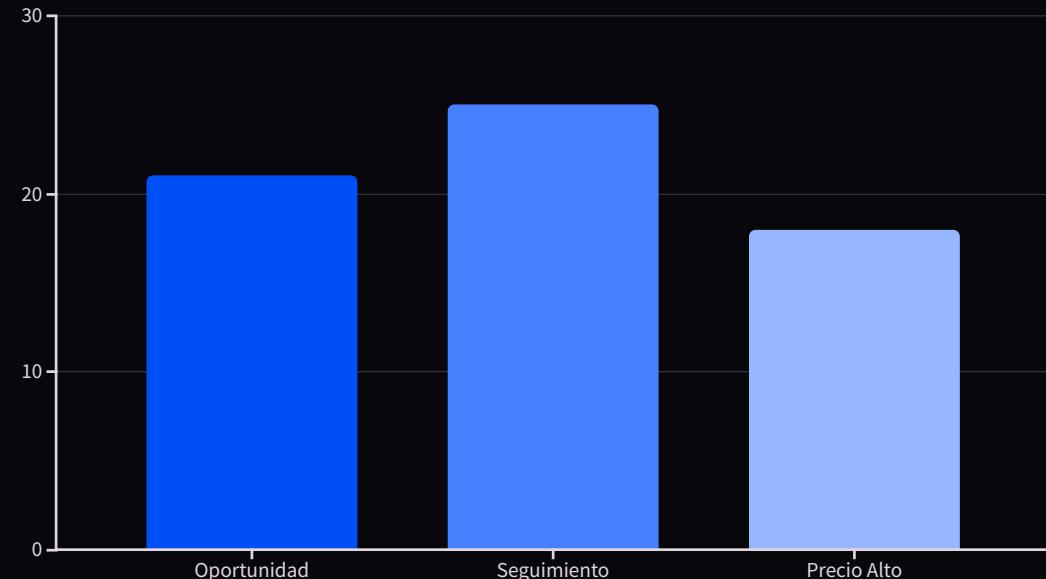
# Categoría B: Balance y Volumen Significativo

## 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

**Cluster 7 A 202 Vidamar  
Residencial**

**\$20,599 MXN/m<sup>2</sup>**

Descuento: **-37.7%**

**103 A y 103 B Azteca - Princess**

**\$21,212 MXN/m<sup>2</sup>**

Descuento: **-35.8%**

**11-001 Solar Villas Resort**

**\$22,273 MXN/m<sup>2</sup>**

Descuento: **-32.6%**

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>

### Oportunidades

38.5% de la muestra

### Seguimiento

38.5% de la muestra

### Precio Alto

23.1% de la muestra



### Oportunidades



### Seguimiento



### Precio Alto

- **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.

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%.

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.

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/m<sup>2</sup>). 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.

