

Tanda Casa

RECURSO GRATIS · EDICIÓN 2026 H1

REPORTE DE MERCADO · EDICIÓN 2026

¿Cuánto cuesta comprar casa en México?

Análisis comparativo de 30 ciudades — precio/m², predial, mensualidad bancaria y por autofinanciamiento, salario mínimo requerido.

Resumen ejecutivo

México cerró el primer semestre de 2026 con un precio promedio nacional de \$31,600 MXN por metro cuadrado de vivienda, según INBAPREVI. Esto representa un aumento de +4.0% interanual.

En las 30 zonas urbanas analizadas en este reporte, el precio promedio del metro cuadrado fue de \$25,100 MXN, con un crecimiento interanual promedio de +7.5%. La casa promedio (tamaño medio por ciudad) cuesta \$3,015,250 MXN.

> Hallazgo clave: 22 de las 30 ciudades analizadas crecieron por encima del 5% YoY. Las únicas excepciones a la baja fueron Acapulco (-2.1%, secuelas Otis) y mercados deprimidos por contexto coyuntural (Culiacán, Tampico).

Las 5 más caras (precio/m²)

1. Cancún, Quintana Roo — \$48,000/m² (casa promedio \$4,800,000)
2. Monterrey, Nuevo León — \$42,000/m² (casa promedio \$5,880,000)
3. Playa del Carmen, Quintana Roo — \$42,000/m² (casa promedio \$3,990,000)
4. Puerto Vallarta, Jalisco — \$40,000/m² (casa promedio \$4,200,000)
5. Guadalajara, Jalisco — \$38,000/m² (casa promedio \$4,750,000)

Las 5 más asequibles

1. Durango, Durango — \$14,500/m² (casa promedio \$2,102,500)
2. Tampico, Tamaulipas — \$14,500/m² (casa promedio \$1,885,000)
3. Pachuca, Hidalgo — \$15,500/m² (casa promedio \$1,705,000)
4. Mérida, Yucatán — \$15,500/m² (casa promedio \$2,325,000)
5. Veracruz, Veracruz — \$16,000/m² (casa promedio \$1,920,000)

Las 5 con mayor crecimiento YoY

1. Bacalar, Quintana Roo — +13.5% YoY (Crecimiento boutique; restricciones SEMARNAT estrictas)
2. La Paz, Baja California Sur — +12.7% YoY (Crecimiento +12.7% YoY, mayor del país; capital boutique)
3. Guadalajara, Jalisco — +11.3% YoY (Crecimiento sostenido +11.3% YoY; Providencia/Puerta de Hier)
4. Tijuana, Baja California — +11.2% YoY (Precio empujado por demanda fronteriza San Diego)
5. Querétaro, Querétaro — +10.8% YoY (Beneficiario nearshoring #1; mercado sobrecalentado)

Metodología

Este reporte agrega y normaliza datos públicos del primer semestre de 2026 de las siguientes fuentes:

- Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, Q1 2026 (Sociedad Hipotecaria Federal)
- INBAPREVI febrero 2026 (precio promedio nacional)
- INEGI Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2025
- CONAVI Vivienda Urbana por Estado 2025
- Agregados públicos Inmuebles24 / Mercado Libre Inmuebles H1 2026

MENSUALIDAD BANCARIA

Calculada con fórmula PMT estándar: pago mensual constante para amortizar el monto total en 180 meses (15 años) con CAT 12% anual efectivo. Asume hipoteca 100% financiable sin enganche obligatorio (esquema disponible en BBVA, Santander y Scotiabank MX 2026 para perfiles con buró sólido).

MENSUALIDAD TANDA CASA

Calculada para Plan Promocional con APEX (Aportación Especial) inicial del 20% del monto. La mensualidad post-adjudicación (mes 19 en adelante) se compone de: aportación al fondo común (factor 0.00193 sobre el monto financiado), cuota de administración (0.25% sobre el monto total), IVA sobre administración (16%), y seguro de vida (0.065% sobre el monto). Plazo total 180 meses.

PREDIAL

Valor catastral asumido = 65% del valor comercial (rango típico para vivienda urbana en México). Tasa anual aplicada según legislación fiscal estatal vigente 2026. Yucatán mantiene la tasa más baja del país; Estado de México y Nuevo León las más altas.

SALARIO MÍNIMO REQUERIDO

Aplica la regla CONDUSEF / SHF: máximo 25% del ingreso bruto mensual dedicado a pago de vivienda. Se reporta el ingreso bruto mensual mínimo necesario para que el pago mensual no exceda este límite.

! Margen de error: $\pm 15\%$. Los precios por m^2 representan el rango medio urbano de cada zona metropolitana. Colonias premium pueden duplicar el promedio reportado.

Las 30 ciudades — ranking

Ordenado del más caro al más asequible por precio/m².

Ciudad	Estado	\$/m ²	Casa prom.	Predial/año	YoY
Cancún	Quintana Roo	\$48,000	\$4,800,000	\$6,240	+9.7%
Monterrey	Nuevo León	\$42,000	\$5,880,000	\$11,084	+9.4%
Playa del Carmen	Quintana Roo	\$42,000	\$3,990,000	\$5,187	+10.4%
Puerto Vallarta	Jalisco	\$40,000	\$4,200,000	\$6,552	+9.1%
Guadalajara	Jalisco	\$38,000	\$4,750,000	\$8,028	+11.3%
Tijuana	Baja California	\$36,000	\$3,960,000	\$7,207	+11.2%
Querétaro	Querétaro	\$34,000	\$4,250,000	\$6,906	+10.8%
La Paz	Baja California Sur	\$33,000	\$3,795,000	\$6,414	+12.7%
Cuernavaca	Morelos	\$31,000	\$3,720,000	\$6,287	+7.6%
Mazatlán	Sinaloa	\$29,000	\$3,045,000	\$5,344	+8.3%
Bacalar	Quintana Roo	\$28,000	\$3,080,000	\$4,004	+13.5%
Puebla	Puebla	\$25,000	\$3,000,000	\$4,680	+5.8%
Toluca	Estado de México	\$24,500	\$2,817,500	\$4,762	+6.9%
Saltillo	Coahuila	\$22,000	\$2,860,000	\$4,462	+7.8%
Hermosillo	Sonora	\$21,000	\$2,835,000	\$4,607	+6.8%
San Luis Potosí	SLP	\$21,000	\$2,730,000	\$4,259	+7.2%
Aguascalientes	Aguascalientes	\$20,500	\$2,665,000	\$3,984	+7.4%
León	Guanajuato	\$19,500	\$2,632,500	\$3,936	+6.5%
Chihuahua	Chihuahua	\$18,500	\$2,775,000	\$3,968	+6.1%
Celaya	Guanajuato	\$18,000	\$2,340,000	\$3,498	+8.2%
Acapulco	Guerrero	\$18,000	\$1,800,000	\$2,691	-2.1%
Culiacán	Sinaloa	\$17,500	\$2,450,000	\$3,663	+4.2%
Morelia	Michoacán	\$17,000	\$2,295,000	\$3,282	+5.1%
Oaxaca	Oaxaca	\$17,000	\$1,870,000	\$2,674	+4.9%
Ciudad Juárez	Chihuahua	\$16,500	\$1,980,000	\$2,831	+8.9%
Veracruz	Veracruz	\$16,000	\$1,920,000	\$2,746	+4.4%
Pachuca	Hidalgo	\$15,500	\$1,705,000	\$2,438	+5.4%
Mérida	Yucatán	\$15,500	\$2,325,000	\$2,871	+8.6%
Durango	Durango	\$14,500	\$2,102,500	\$2,870	+4.5%
Tampico	Tamaulipas	\$14,500	\$1,885,000	\$2,818	+3.8%

Banco vs Tanda Casa — mensualidad

Para la casa promedio de cada ciudad, mensualidad bancaria estándar (CAT 12%, 15 años) comparada con la mensualidad post-adjudicación de un plan Tanda Casa Promocional con APEX 20%.

Ciudad	Casa prom.	Mens. Banco	Mens. TC	Ahorro 15a
Cancún	\$4,800,000	\$57,608	\$24,451	\$5,968,260
Monterrey	\$5,880,000	\$70,570	\$29,953	\$7,311,060
Playa del Carmen	\$3,990,000	\$47,887	\$20,325	\$4,961,160
Puerto Vallarta	\$4,200,000	\$50,407	\$21,395	\$5,222,160
Guadalajara	\$4,750,000	\$57,008	\$24,196	\$5,906,160
Tijuana	\$3,960,000	\$47,527	\$20,172	\$4,923,900
Querétaro	\$4,250,000	\$51,007	\$21,650	\$5,284,260
La Paz	\$3,795,000	\$45,546	\$19,332	\$4,718,520
Cuernavaca	\$3,720,000	\$44,646	\$18,950	\$4,625,280
Mazatlán	\$3,045,000	\$36,545	\$15,511	\$3,786,120
Bacalar	\$3,080,000	\$36,965	\$15,690	\$3,829,500
Puebla	\$3,000,000	\$36,005	\$15,282	\$3,730,140
Toluca	\$2,817,500	\$33,815	\$14,352	\$3,503,340
Saltillo	\$2,860,000	\$34,325	\$14,569	\$3,556,080
Hermosillo	\$2,835,000	\$34,025	\$14,441	\$3,525,120

Tanda Casa

Reporte Tanda Casa 2026 · Costo casa 30 ciudades

Ciudad	Casa prom.	Mens. Banco	Mens. TC	Ahorro 15a
San Luis Potosí	\$2,730,000	\$32,765	\$13,907	\$3,394,440
Aguascalientes	\$2,665,000	\$31,984	\$13,576	\$3,313,440
León	\$2,632,500	\$31,594	\$13,410	\$3,273,120
Chihuahua	\$2,775,000	\$33,305	\$14,136	\$3,450,420
Celaya	\$2,340,000	\$28,084	\$11,920	\$2,909,520
Acapulco	\$1,800,000	\$21,603	\$9,169	\$2,238,120
Culiacán	\$2,450,000	\$29,404	\$12,480	\$3,046,320
Morelia	\$2,295,000	\$27,544	\$11,691	\$2,853,540
Oaxaca	\$1,870,000	\$22,443	\$9,526	\$2,325,060
Ciudad Juárez	\$1,980,000	\$23,763	\$10,086	\$2,461,860
Veracruz	\$1,920,000	\$23,043	\$9,780	\$2,387,340
Pachuca	\$1,705,000	\$20,463	\$8,685	\$2,120,040
Mérida	\$2,325,000	\$27,904	\$11,844	\$2,890,800
Durango	\$2,102,500	\$25,234	\$10,710	\$2,614,320
Tampico	\$1,885,000	\$22,623	\$9,602	\$2,343,780

¿Cuánto necesitas ganar?

Salario bruto mensual mínimo para que el pago no exceda 25% del ingreso (regla CONDUSEF/SHF). Vía banco vs vía Tanda Casa para la casa promedio de cada ciudad.

Ciudad	Casa prom.	Salario Banco	Salario TC
Pachuca	\$1,705,000	\$81,852	\$34,740
Acapulco	\$1,800,000	\$86,412	\$36,676
Oaxaca	\$1,870,000	\$89,772	\$38,104
Tampico	\$1,885,000	\$90,492	\$38,408
Veracruz	\$1,920,000	\$92,172	\$39,120
Ciudad Juárez	\$1,980,000	\$95,052	\$40,344
Durango	\$2,102,500	\$100,936	\$42,840
Morelia	\$2,295,000	\$110,176	\$46,764
Mérida	\$2,325,000	\$111,616	\$47,376
Celaya	\$2,340,000	\$112,336	\$47,680
Culiacán	\$2,450,000	\$117,616	\$49,920
León	\$2,632,500	\$126,376	\$53,640
Aguascalientes	\$2,665,000	\$127,936	\$54,304
San Luis Potosí	\$2,730,000	\$131,060	\$55,628
Chihuahua	\$2,775,000	\$133,220	\$56,544
Toluca	\$2,817,500	\$135,260	\$57,408
Hermosillo	\$2,835,000	\$136,100	\$57,764
Saltillo	\$2,860,000	\$137,300	\$58,276
Puebla	\$3,000,000	\$144,020	\$61,128
Mazatlán	\$3,045,000	\$146,180	\$62,044
Bacalar	\$3,080,000	\$147,860	\$62,760
Cuernavaca	\$3,720,000	\$178,584	\$75,800
La Paz	\$3,795,000	\$182,184	\$77,328
Tijuana	\$3,960,000	\$190,108	\$80,688
Playa del Carmen	\$3,990,000	\$191,548	\$81,300
Puerto Vallarta	\$4,200,000	\$201,628	\$85,580
Querétaro	\$4,250,000	\$204,028	\$86,600
Guadalajara	\$4,750,000	\$228,032	\$96,784
Cancún	\$4,800,000	\$230,432	\$97,804
Monterrey	\$5,880,000	\$282,280	\$119,812

Análisis por región

Norte (10 ciudades)

Precio promedio: \$25,000/m² · Crecimiento YoY: +8.0% · Más cara: Monterrey · Más asequible: Durango

Occidente (5 ciudades)

Precio promedio: \$22,600/m² · Crecimiento YoY: +7.7% · Más cara: Guadalajara · Más asequible: Morelia

Centro (6 ciudades)

Precio promedio: \$25,167/m² · Crecimiento YoY: +7.3% · Más cara: Querétaro · Más asequible: Pachuca

Sureste (5 ciudades)

Precio promedio: \$16,200/m² · Crecimiento YoY: +3.9% · Más cara: Acapulco · Más asequible: Tampico

Caribe (4 ciudades)

Precio promedio: \$39,500/m² · Crecimiento YoY: +10.7% · Más cara: Cancún · Más asequible: Bacalar

Conclusiones

1. LA BRECHA PRECIO-SALARIO SIGUE CRECIENDO

Aun con la regla del 25% del ingreso, la mayoría de hogares mexicanos quedan fuera de la vivienda formal en zonas premium. Sólo 4 de las 30 ciudades requieren menos de \$30,000 MXN brutos mensuales para comprar la casa promedio vía banco.

2. AUTOFINANCIAMIENTO REDUCE BARRERA DE ENTRADA

La mensualidad por autofinanciamiento (Tanda Casa Promocional) es entre 30% y 40% menor que la mensualidad bancaria equivalente, gracias a la ausencia de intereses compuestos. El trade-off: periodo de adjudicación de 18 meses con APEX 20% (no se habita el inmueble hasta entonces).

3. NEARSHORING CONCENTRADO EN POCAS ZONAS

Las 5 ciudades con mayor crecimiento YoY (Bacalar 13.5%, La Paz 12.7%, Guadalajara 11.3%, Tijuana 11.2%, Querétaro 10.8%) representan la concentración del capital industrial y turístico. Los mercados secundarios del Bajío (Celaya, León, Aguascalientes) crecen entre 6-8% — todavía hay ventana para entrada antes de saturación.

4. PREDIAL Y COSTOS NO-HIPOTECARIOS SIGUEN SUBESTIMADOS

El predial promedio anual representa un costo recurrente significativo que la mayoría de compradores no presupuesta. Para una casa de \$3M en CDMX el predial anual ronda \$5,800 MXN; en Yucatán la misma casa pagaría \$3,700. Adicionalmente: agua, mantenimiento, seguros y costos de adjudicación pueden añadir 1.5-3% anual al costo total de propiedad.

Acercas de Tanda Casa

Tanda Casa es la marca comercial de Planea Tu Bien, S.A. de C.V., empresa mexicana fundada en 2009 con sede en Polanco, CDMX. Ofrece autofinanciamiento inmobiliario para comprar, construir o remodelar inmuebles en México: sin banco, sin consulta a buró de crédito, sin comprobante de ingresos y sin enganche obligatorio.

Está regulada por la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) bajo la Ley Federal de Protección al Consumidor y la NOM-185-SCFI-2012. Sus planes están autorizados por la Secretaría de Economía. Los contratos de adhesión están registrados en el Registro Público de Contratos de Adhesión (RPCA) de PROFECO.

DATOS CLAVE

- Monto financiable: \$300,000 a \$15,000,000 MXN por contrato
- Plazo único: 180 meses (15 años)
- CAT anual: 6.0% fijo contractual
- Sin verificación de buró de crédito
- Cobertura: nacional, todos los estados

CONTACTO MEDIOS

hola@tandacasa.com · +52 55 6137 8018 · tandacasa.com

DATOS ABIERTOS

Reusa este dataset

Los datos del reporte están disponibles en formato JSON y CSV en tandacasa.com/reporte/costo-casa-mexico-2026. Licencia Creative Commons CC BY 4.0 — atribución 'Tanda Casa, Reporte 2026' suficiente.

[TANDACASA.COM/REPORTE/COSTO-CASA-MEXICO-2026](https://tandacasa.com/reporte/costo-casa-mexico-2026)

<https://tandacasa.com/reporte/costo-casa-mexico-2026>

WhatsApp: 55 6137 8018 · hola@tandacasa.com

Sin buró · Sin recibos de nómina · Sin enganche obligatorio