



Tendencias del Sector Inmobiliario

Oportunidades para las Nuevas Generaciones
en Hermosillo, Sonora

Septiembre 2025

¿Los jóvenes de México se están preparando para liderar el futuro o para ser dirigidos?



**¿Cuál es el futuro de las
carreras de las Universidades
en Sonora?**







¿Estamos diseñando el futuro o sólo estamos inmersos en la ola?

Panorama de la Vivienda en México

Vivienda	Ingresos	Carencia
\$1'862,524	\$62,000	8.31 M
\$950,000	\$27,307	263,290

Variación
13.5% vs 2024

Variación
9.3% vs 2024

Tabla 2. Índice SHF estatal, 2025S1.
(Variación porcentual).

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Quintana Roo	13.5%	San Luis Potosí	8.9%
Tlaxcala	13.4%	Hidalgo	8.9%
Baja California Sur	12.4%	Aguascalientes	8.8%
Nayarit	11.7%	Chiapas	8.7%
Colima	10.8%	Oaxaca	8.7%
Baja California	10.8%	Zacatecas	8.6%
Morelos	10.5%	Nacional	8.4%
Jalisco	10.5%	Veracruz	7.4%
Yucatán	10.4%	Querétaro	7.1%
Tamaulipas	10.4%	Coahuila	7.0%
Michoacán	9.8%	Guerrero	6.7%
Guanajuato	9.8%	Sinaloa	6.5%
Campeche	9.8%	Tabasco	6.3%
Nuevo León	9.3%	Durango	6.0%
Sonora	9.3%	México	5.3%
Chihuahua	9.3%	Ciudad de México	4.9%
Puebla	8.9%		

Elaborada por SHF con información del **Índice SHF de Precios de la Vivienda.**

Valor de Vivienda por m2 en Sonora desde \$6,374 hasta \$42,593 (INAPREVI, Septiembre 2025)

**El papel de México en la guerra comercial entre
EE.UU. y China | Conferencia de Jorge Guajardo**

Neo- Horizon

¿Qué viene para el Sector Inmobiliario?

Perspectivas estratégicas 2025–2045
para el sector inmobiliario



La nueva realidad



La demanda se reconfigura

Centros de datos, living, logística ligera y hospitalidad lideran



IA impulsa transformación

Electricidad + suelo + permisos = ecuación crítica del valor

Claves a considerar

01

Sectores ganadores

Data centers, living, logística ligera y hospitalidad

03

Logística normaliza

Vacancias suben, clase A conserva pricing power

02

IA = nueva infraestructura

Potencia eléctrica y suelo son los cuellos de botella

04

Crisis de asequibilidad

Build-to-rent, coliving y senior housing crecen

Más claves del panorama

1

Oficinas: flight-to-quality*

Conversión a residencial reduce stock obsoleto

2

Hospitalidad consolidada

Recuperación completa, crecimiento moderado RevPAR**

3

Regulación climática acelera

Europa: cero emisiones y CAPEX retrofit masivo

4

Capital más benigno

Private credit y estructuras creativas ganan terreno

* Mudarse a oficinas más lujosas, ubicadas y con infraestructura

** Ingreso por habitación disponible

*** No solo cambiar focos



Tendencia #1: Data Centers como "nuevo core"

Sector líder

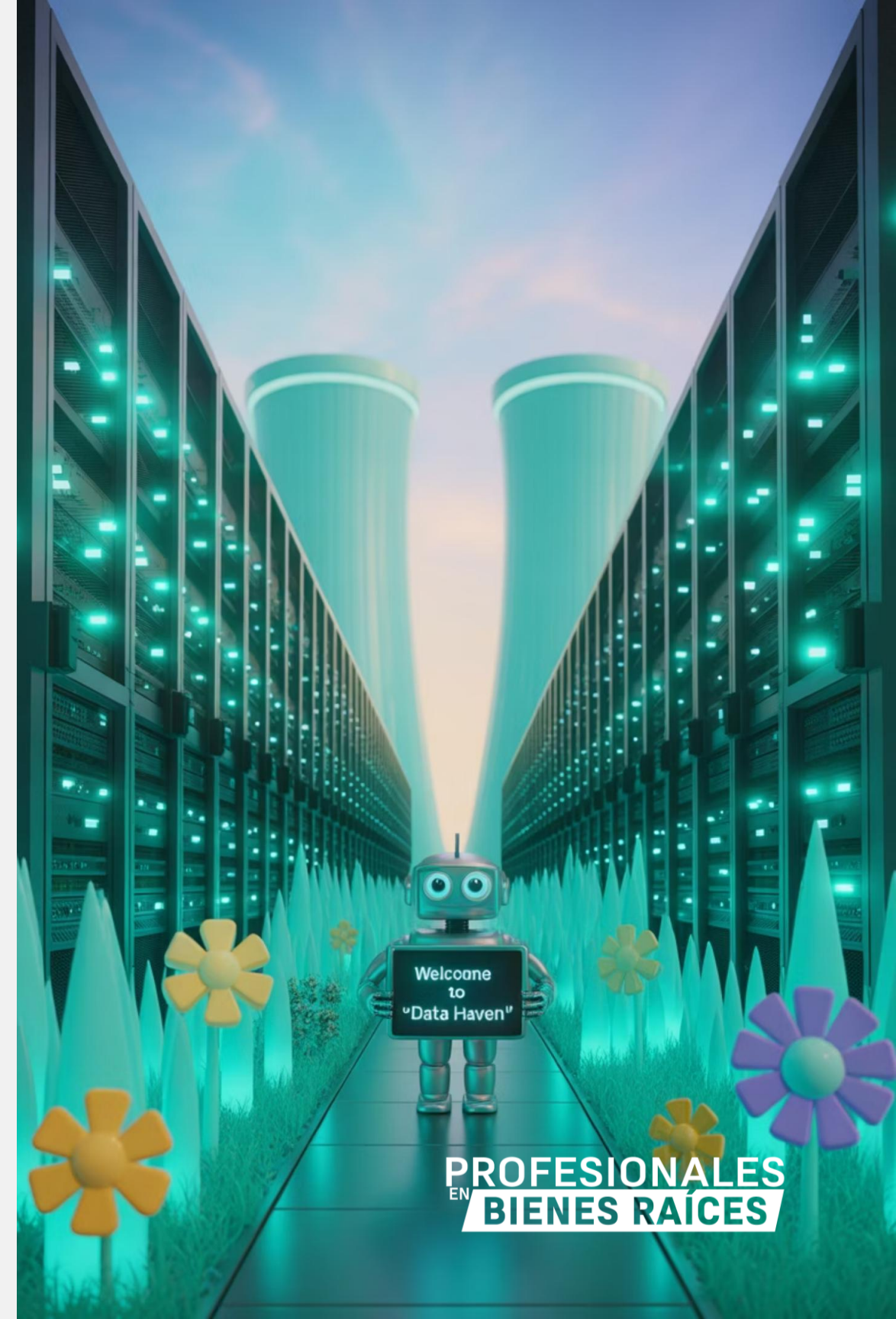
N.º 1 en perspectivas
Américas/Europa/APAC

Cuello de botella crítico

Potencia disponible,
permisos y cooling

Ubicación estratégica

Cercanía a redes, talento y energía firme



El entrelazado energía-inmobiliario

2x
Consumo eléctrico

Data centers duplicarán demanda hacia 2030

Consecuencia: Ubicaciones cerca de generación renovable y acuerdos PPA largo plazo



Sectores en transformación

Logística Smart

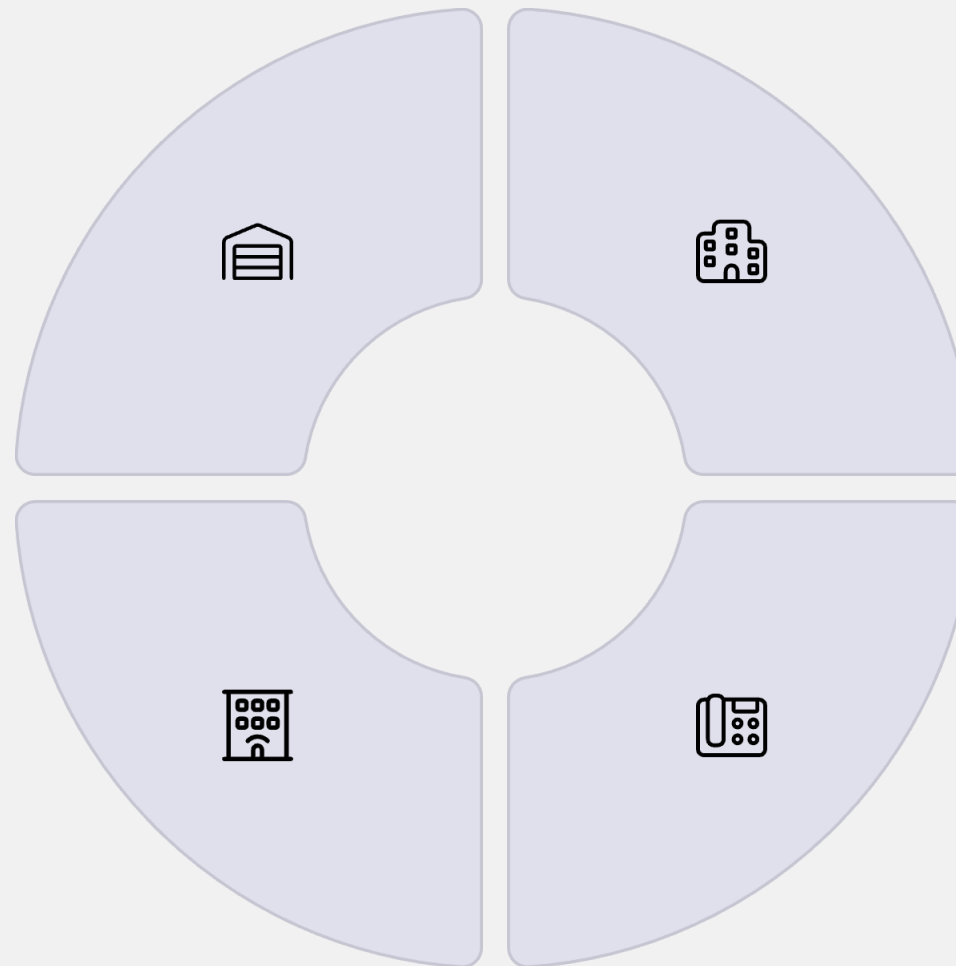
Vacancias se normalizan,
pipeline se contrae

Última milla y ubicaciones infill
premiadas

Hospitalidad estable

Turismo recuperado,
crecimiento moderado

Foco en wellness y select-
service



Living como refugio

BTR, multifamily asequible
crecen
Tasas altas sostienen demanda
de alquiler

Oficina: menos y mejor

Flight-to-quality acelera
Conversión reduce stock B/C
obsoleto

La conversión de oficinas está ayudando a reducir el inventario obsoleto de baja rotación (B/C), ya sea porque se reutilizan, se venden, se donan o se eliminan.

Regulación climática en UE: el gran catalizador

1 — **2025: CSRD obligatorio en Europa**

Reportes ESG para primera ola de empresas

2 — **2030: Cero emisiones**

EPBD fija nuevos estándares para obra nueva

3 — **2050: Transformación completa**

Rehabilitación energética masiva del parque



Escenarios estratégicos 2025-2030

1

Escenario Base

Recuperación transaccional
2025-2026

Compresión cap rates en
sectores ganadores

Oficina se bifurca: prime vs.
obsoleto

2

IA-Power Boom

Potencia define valor del
suelo

Parques energy-adjacent
capturan rentas premium

Contratos ultra-largos con
generación

3

Superciclo de Retrofit verde

Regulación favorece
rehabilitar vs. demoler

Prima verde sube, descuento
stranded se amplia

CAPEX masivo en eficiencia
energética

Movimientos recomendados

01

Zonas de potencia eléctrica

Priorizar acceso a energía firme y renovable

02

Infill first en logística

Rotar stock B hacia hubs same-day

03

Living multi-producto

BTR, asequible, senior con operación eficiente

04

Oficina estrategia barbell

Prime ESG vs. conversión B/C a mixto

05

Programa retrofit 5-10 años

CAPEX envolvente, electrificación, AI-BMS

🟢 **Oportunidad:** Crédito privado + préstamos verdes + estructuras vinculadas a la sostenibilidad

Momento Clave

Tasas a la Baja

Banxico: 9.00% → 7.75%

Financiamiento más accesible

Vivienda al Alza

+9.3% anual en precios

Demanda fuerte en usadas

Nearshoring Activo

Absorción sólida en
corredores clave
Selectividad en decisiones

Oportunidades de Sonora

Sector	Polo vinculado	Beneficio
Energía solar y electromovilidad	Puerto de Guaymas, corredor Guaymas–Chihuahua y Puerto Peñasco	Exportación, manufactura y logística verde
Semiconductores y data centers	Hermosillo, Cajeme y San Luís Río Colorado	Alta especialización, atracción de inversión tecnológica
Turismo y STR regulado	Puerto Peñasco, San Carlos y Bahía de Kino	Desarrollo turístico con enfoque sustentable

¿Por Dónde Empezar?

Estrategia para jóvenes de 20–35 años

01

Kit de Compra

Relación deuda/ingreso, financiamiento, inversiones y proyectos inmobiliarios

03

Datos de Valor

SHF, comparables, escenarios compra vs. renta

* Rentas de corto plazo

02

Especialización

Elige nicho: BTR (Construir para Rentar), STR* (Rentas Cortas), data centers, industrial, residencial

04

Compliance Pro

Checklists PLD, contratos NOM-247, procesos ágiles

Nicho	Oportunidad 2025	Riesgo / Desafío	Ventaja Estratégica
BTR (Build to Rent)	En crecimiento en zonas urbanas con déficit habitacional	Requiere capital intensivo y gestión profesional	Flujo constante de ingresos, ideal para institucionales
STR (Short-Term Rentals)	Regulación en CDMX y destinos turísticos	Fiscalización, licencias, competencia informal	Alta rentabilidad si se gestiona bien y cumple normativas
Data Centers	Explosión de demanda por IA, cloud y nearshoring	Alta inversión inicial, escasez de talento técnico	Incentivos fiscales, demanda institucional, baja vacancia
Industrial	Ajuste en 2025 tras boom de nearshoring	Vacancia creciente en frontera norte, menor absorción	Ubicación estratégica sigue siendo clave, resiliencia en rentas

Hermosillo: 2025-2045

1.03M

Población 2025

Proyección
demográfica al
alza

1.22M

Población 2040

Crecimiento sostenido

7.75%

Tasa Banxico

Agosto 2025,
mejora cap rates



Nearshoring y Logística

- Modernización Puerto Guaymas
- Corredor Hermosillo-Guaymas
- Carretera Chihuahua-Guaymas
- Movilidad Tren CDMX-Nogales
- Modernización de aeropuertos de Guaymas y Obregón



Energía Limpia y Potencia



Puerto Peñasco

Meta 1 GW solar a 2028



Plan Sonora

Hidrógeno y litio



Powered Land

Terrenos con energía
disponible

Desafíos Climáticos

Sequía Persistente

Récords de temperatura obligan a diseño resiliente

Reúso y consumo de Agua

Municipios no impulsan la reutilización de aguas tratadas

Estrategia 5 Años (2025-2030)

Product-market fit y base operativa



Multifamily BTR

40-200 unidades con
eficiencia hídrica y eléctrica
Zonas: Colosio-Solidaridad-
Quiroga



Industrial Ligero

500-1,500 m², proveedores
automotrices
Contratos 3-5 años indexados



Powered Land

2-10 hectáreas cerca
subestaciones
Derechos de vía listos

Estrategia 10 Años (2030-2035)

Escala, marca y especialización



Portafolio BTR

400-700 unidades, central
operaciones



Parque Supplier-Ready

10-20 hectáreas, automotriz, cross-
dock



Mixto Médico-Servicios

Consultorios + corta estancia +
hospitalidad

Reposición y resiliencia

- Confort térmico (Ventilación y aislamiento)
- Reducción y reúso de agua
- Domótica y optimización de consumos (electricidad, agua, Internet)
- Movilidad y Ubicación
- Sustitución de energías fósiles
- Materiales sustentables, eficientes y económicos
- Sistemas de construcción innovadores



Estrategia 20 Años (2040–2045)

Portfolio core-plus y land banking



1

BTR Ticket Medio

Ejes Colosio-Solidaridad-
Quiroga-Morelos,
entorno UNISON

2

Industrial Ligero

Periféricos con acceso
troncales, ruta
Hermosillo-Guaymas

3

Powered Land

Nodos con permisos, energía y fibra



Indicadores Clave a Monitorear



SHF Sonora/Hermosillo

Composición nueva vs usada



Puerto de Guaymas

Capacidad y flujo



Tasa Banxico

Umbral: $<8\%$ = acelerar compras



Temperatura y Agua

Récords $>45^{\circ}\text{C}$ = activar CAPEX mitigación

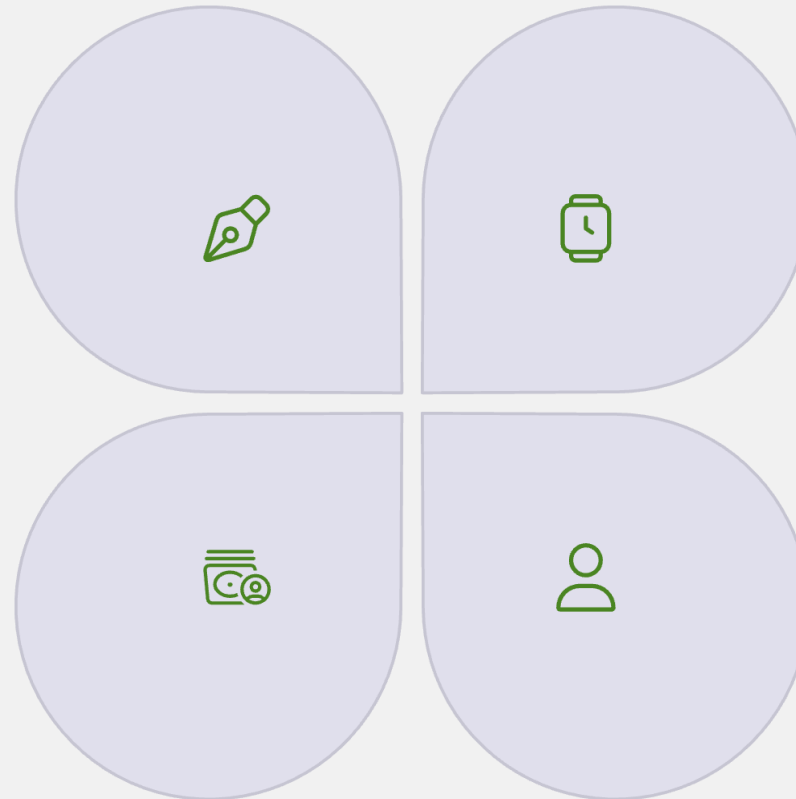
Riesgos y Mitigación



Tendencias Globales Aplicables

Sustentabilidad

Energías renovables,
materiales ecológicos



Domótica

Control remoto del hogar

Propiedad Fraccionada

Lujo accesible

Espacios Multifuncionales

Teletrabajo y esparcimiento



Sonora en Contexto Nacional

14B

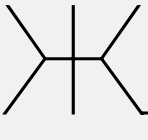
**Inversión
Nearshoring**

Segundo estado
en captación

49

**Parques
Industriales**

Catálogo estatal
consolidado

5 

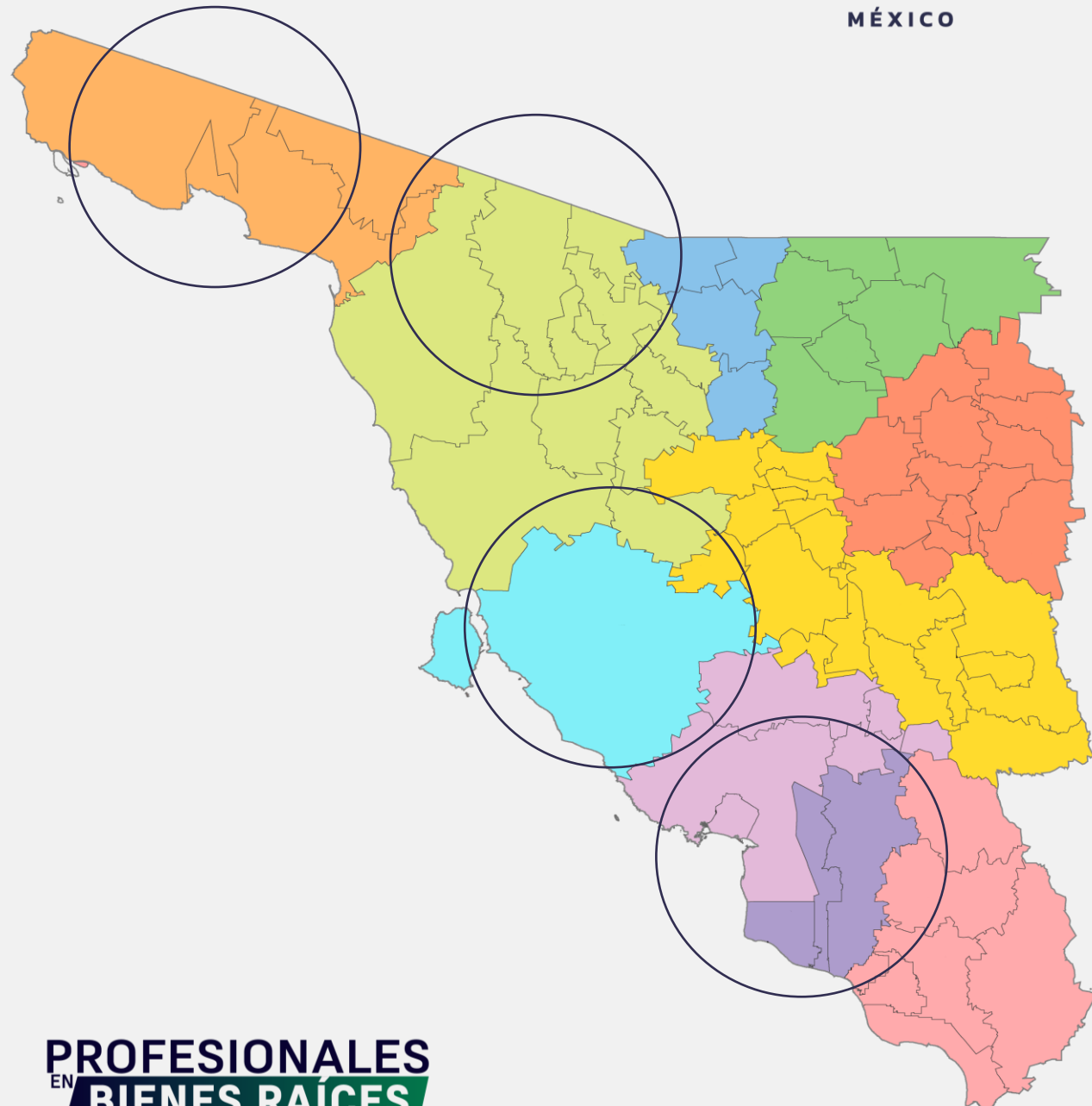
**Generación
Eléctrica**

Lugar nacional,
+9.3% dic 2024

**PROFESIONALES
EN BIENES RAÍCES**

**SONORA
Tech Park**





PROFESIONALES
EN **BIENES RAÍCES**

Programa de Crecimiento y Desarrollo

Planes Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano

Construir Infraestructura (carreteras, puertos, trenes, energía, agua, Internet, etc.)

Modernizar y Simplificar Trámites

Ventanillas Electrónicas con Trámites Únicos

Universidades e Institutos

Centros de Capacitación para el Trabajo

Atracción de Inversiones

Seguridad

Atracciones turísticas y recreativas

¿Cómo se espera que sean las nuevas viviendas?

Para lo que te alcance vs lo que necesites

En el 2040, se espera que las viviendas sean más sostenibles, incorporando energías renovables y diseño ecológico. Serán más inteligentes, con sistemas domóticos y realidad virtual/aumentada para facilitar la vida cotidiana y la interacción con robots. También se prevé que el diseño se adapte a las necesidades de una población envejecida y a la creciente presencia de hogares unipersonales, con espacios flexibles y un enfoque en la asequibilidad.





AMPI
MÉXICO

PROFESIONALES
EN BIENES RAÍCES

Elemento

Beneficio

Aires y agua
eficientes

Reducción de consumo
de luz y agua

Paneles solares

Energía limpia

Aislamiento térmico

Menor consumo
energético

Automatización y
sensores

Optimización del uso
de agua y luz



AMPI
MÉXICO

PROFESIONALES
EN BIENES RAÍCES

Elemento

Beneficio

Cambio de gas LP a Luz

Reducción de emisiones y energías fósiles

Domótica

Prevención y comodidad

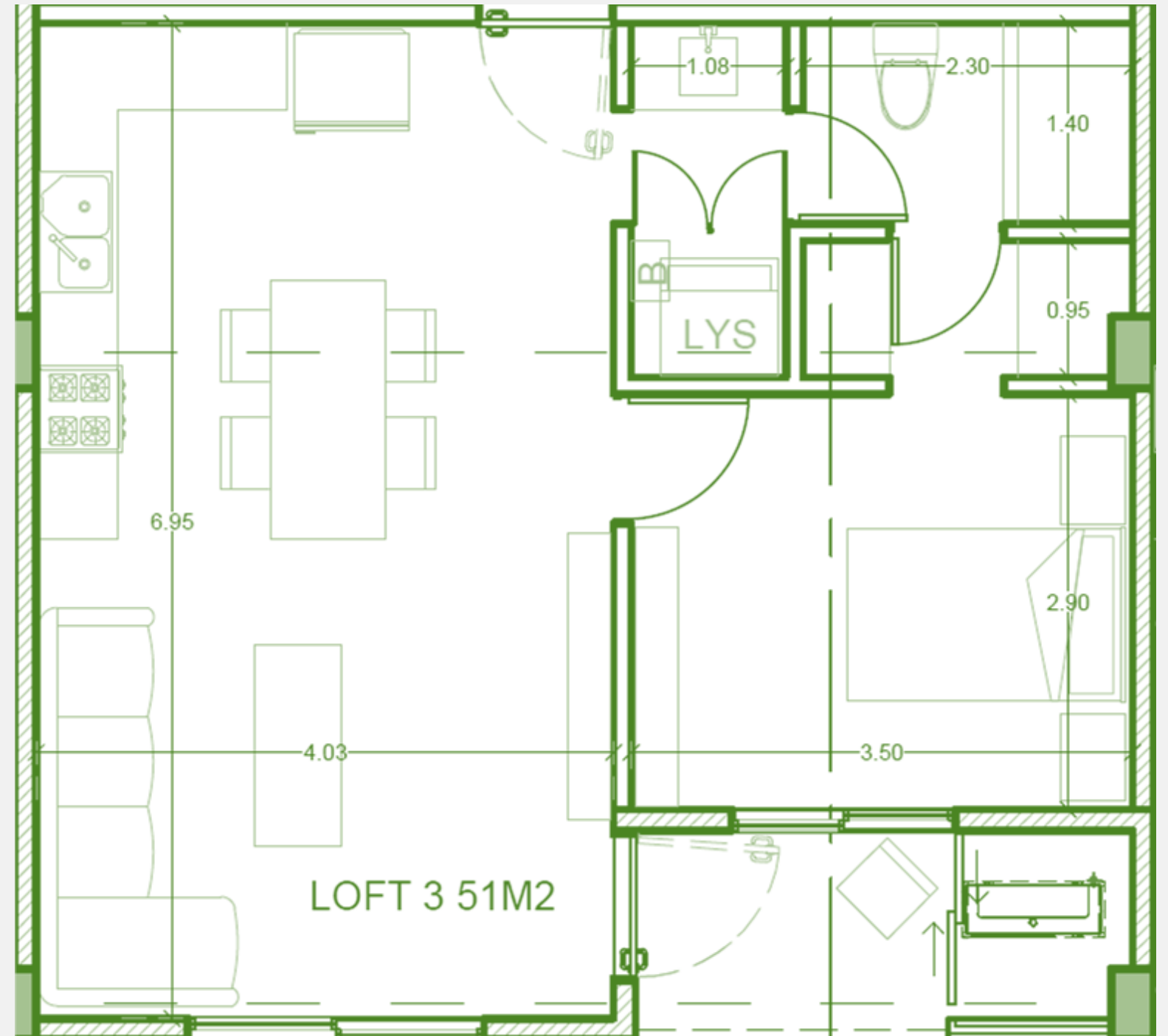
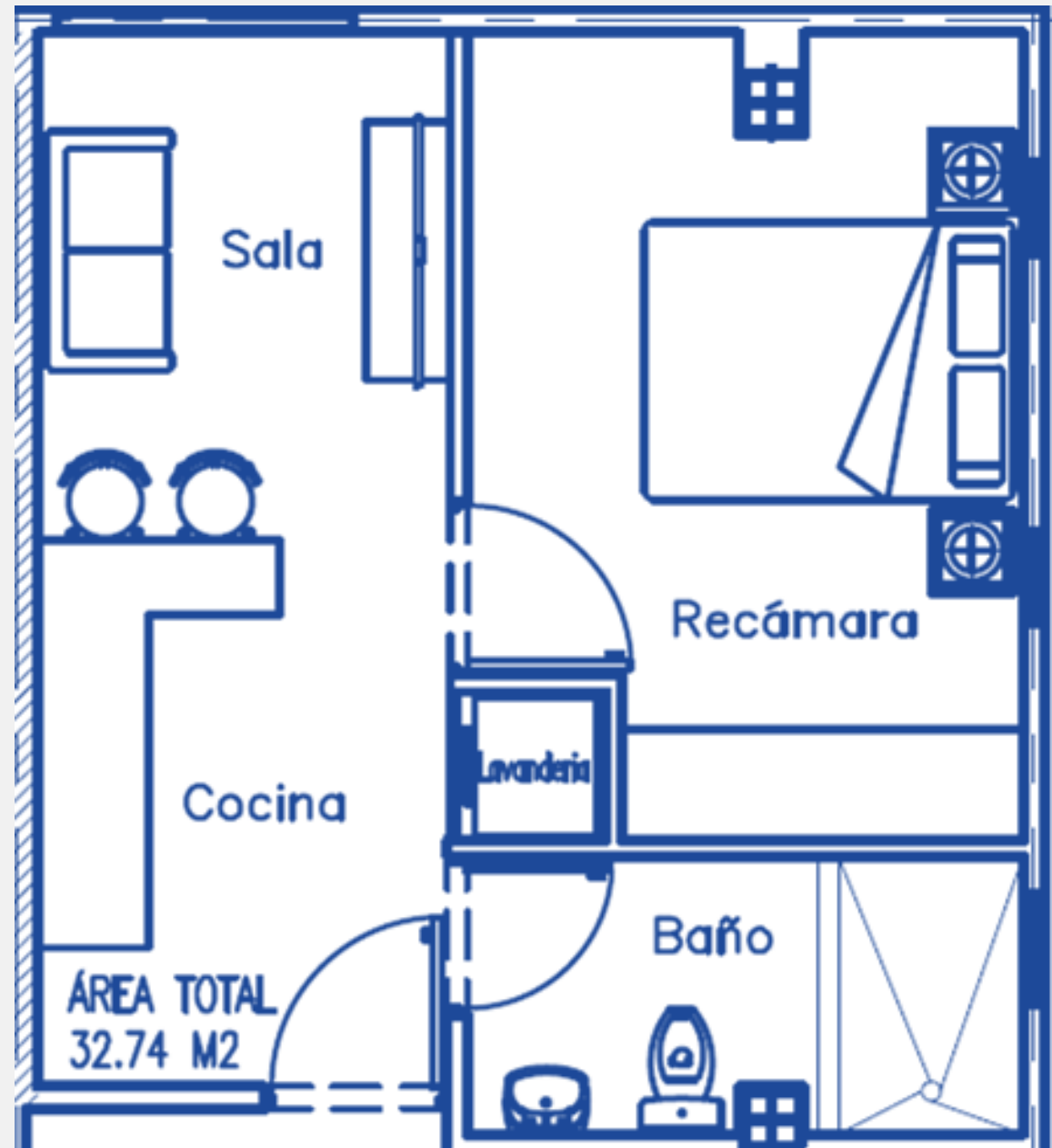
Materiales Innovadores

Sustentabilidad, eficiencia y ahorro

Innovación en construcción

Diseño, construcción y sistemas innovadores

Tipología



El Futuro

Comienza Hoy

Karim Oviedo

Tel. 6621150232

AMPI

www.ampi.org

Web

karimoviedo.com