

Informe de Investigación Estratégica

El Mercado Inmobiliario de la Riviera Maya

Análisis Completo 2024-2025

Contexto Histórico y Evolución del Mercado Inmobiliario

La Riviera Maya, una franja costera de aproximadamente 80 millas a lo largo de la Península de Yucatán, ha experimentado una transformación espectacular desde ser una zona rural marginada hasta convertirse en uno de los polos de inversión inmobiliaria más dinámicos y reconocidos a nivel mundial. Este proceso de evolución no fue lineal, sino que estuvo marcado por hitos estratégicos que definieron sus ciclos de crecimiento y maduración.

La base de esta transformación reside en la convergencia de tres pilares fundamentales: **la industria turística, la inversión extranjera masiva y la progresiva mejora de la infraestructura**. En las últimas dos décadas, el mercado ha pasado de una fase de expansión exponencial a una de consolidación, donde la sostenibilidad y la planificación urbana se han vuelto cruciales para el futuro desarrollo de la región.

El análisis de este contexto histórico revela un mercado complejo, con patrones de crecimiento divergentes entre sus principales destinos, que van desde Playa del Carmen, el epicentro consolidado, hasta Tulum, un modelo de crecimiento explosivo y volátil, y Puerto Morelos, la nueva frontera de valor y crecimiento sostenible.

Desarrollo Histórico

El desarrollo inmobiliario en la Riviera Maya tiene sus raíces en la década de 1980, cuando Playa del Carmen, una pequeña población pesquera, comenzó a atraer a inversores interesados en desarrollar propiedades turísticas. Sin embargo, el verdadero impulso hacia la modernización y la internacionalización del mercado se aceleró significativamente en la década de 1990, impulsado por el turismo masivo proveniente de Estados Unidos y Canadá.

Playa del Carmen se estableció como el principal destino turístico de la región, atrayendo a miles de visitantes anualmente y generando una demanda constante de alojamientos, desde hoteles hasta propiedades para vacaciones. Esta demanda inicial sentó las bases para la aparición de grandes desarrolladores y la construcción de complejos turísticos, convirtiendo a Playa del Carmen en un motor económico y demográfico clave.

La población de la ciudad, que rondaba los 50,000 habitantes en el año 2000, se disparó a casi 300,000 para 2025, reflejando una urbanización rápida y continua. Este crecimiento demográfico fue acompañado por una expansión inmobiliaria paralela, con nuevos desarrollos residenciales, comerciales y de servicios que transformaron la infraestructura física de la ciudad.

Hitos de Infraestructura Clave

Uno de los hitos más significativos que redefinió el panorama inmobiliario de la región fue la inauguración de El Tren Maya, cuyo tramo que atraviesa Playa del Carmen y Tulum entró en operación a principios de 2024. Este proyecto de infraestructura de gran envergadura no solo mejoró drásticamente la conectividad entre Cancún, Playa del Carmen, Tulum y otras ciudades importantes de la península, sino que también actuó como un catalizador para la valorización de las propiedades a lo largo de su ruta.

Al conectar destinos antes menos accesibles con el aeropuerto internacional de Cancún, El Tren Maya facilitó el flujo de turistas y residentes, ampliando el alcance del mercado inmobiliario y abriendo nuevas oportunidades de inversión en áreas periféricas.

De manera similar, la apertura del Nuevo Aeropuerto Internacional de Tulum en diciembre de 2023 ha tenido un impacto profundo en el mercado local, aunque su efecto ha sido mixto. Por un lado, ha aumentado la capacidad de llegada de turistas internacionales a la zona sur de Quintana Roo, lo que debería traducirse en mayor demanda de alojamientos y propiedades. Por otro lado, enfrentó desafíos operativos iniciales relacionados con la logística de transporte

desde Cancún, lo que afectó temporalmente la experiencia del visitante y la percepción general del destino.

Inversión Extranjera

El segundo pilar fundamental del crecimiento de la Riviera Maya ha sido la fuerte inversión extranjera, particularmente de compradores de Estados Unidos, Canadá y Europa. Se estima que más del 65% de todas las transacciones inmobiliarias en la región involucran a compradores internacionales, quienes buscan tanto una segunda residencia como una inversión con potencial de plusvalía y rendimiento de arrendamiento.

La atracción de estos compradores se ve reforzada por varios factores:

- Una tasa de cambio favorable del peso mexicano respecto al dólar estadounidense
- Precios de propiedad significativamente más bajos que en mercados comparables como Miami o California
- La facilidad para adquirir propiedad a través del sistema de fideicomiso (trust bancario), que permite a los extranjeros poseer derechos equivalentes a la propiedad plena dentro de la "zona federal" costera

Además, la popularidad de Playa del Carmen como un centro vibrante con una comunidad expatriada establecida y una infraestructura bien desarrollada la ha consolidado como un destino preferido para nómadas digitales y expatriados que buscan un estilo de vida cosmopolita cerca de la playa.

Tulum, por su parte, ha capturado la imaginación de un público global más joven y orientado a la sostenibilidad, atraído por su bohemio encanto y su reputación como un destino eco-luxury. Este fenómeno ha llevado a un aumento notable en la demanda de propiedades de alta gama en Tulum, especialmente villas boutique y condominios de lujo diseñados para atraer a viajeros de alto poder adquisitivo.

Desafíos Estructurales

Sin embargo, este rápido crecimiento ha estado plagado de desafíos estructurales. La urbanización descontrolada, especialmente en Tulum, ha generado problemas significativos de infraestructura, incluyendo sistemas de drenaje insuficientes, falta de acceso a servicios básicos como el agua potable y la electricidad en algunas áreas, y una presión ambiental creciente sobre ecosistemas frágiles como los cenotes y los arrecifes de coral.

La deforestación en la península de Yucatán ha sido alarmante, con un estudio indicando la pérdida de más de 285,000 hectáreas entre 2019 y 2023, en gran parte atribuida a la expansión urbana no planificada.

Estos desafíos han puesto de relieve la necesidad crítica de una regulación más estricta y una planificación urbana más inteligente. En respuesta, el gobierno del estado de Quintana Roo ha implementado reformas legislativas significativas, como la Ley de Equilibrio Ecológico y la Ley de Asentamientos Humanos, que ahora exigen declaraciones de impacto ambiental (EIA) para todas las transacciones de bienes raíces, incluso las de segunda mano, para prevenir el desarrollo irregular.

A nivel federal, el Programa Sectorial de Turismo (PROSECTUR) 2025-2030 busca promover una redistribución del turismo a nivel nacional, reduciendo la dependencia de los destinos tradicionales como la Riviera Maya y fomentando el desarrollo en regiones menos explotadas. Esta política, si se implementa con éxito, podría mitigar la presión sobre el mercado de la Riviera Maya a largo plazo, pero también podría presentar nuevos desafíos competitivos.

Resumen del Contexto Actual

En resumen, la evolución del mercado inmobiliario de la Riviera Maya es un testimonio del poder de la inversión extranjera y la infraestructura para transformar una región. Sin embargo, este crecimiento ha sido una espada de doble filo, trayendo consigo beneficios económicos sustanciales y también profundas tensiones ambientales y de infraestructura.

La fase actual puede describirse como una de madurez y reevaluación. Mientras que Playa del Carmen se ha consolidado como un mercado estable y diversificado, Tulum ha entrado en una fase de ajuste debido a la sobreoferta, y Puerto Morelos ha surgido como una alternativa prometedora con un enfoque en el desarrollo sostenible.

Los compradores e inversionistas del futuro deberán navegar este entorno complejo, considerando no solo las oportunidades de valorización, sino también los riesgos inherentes asociados con la densidad poblacional, la vulnerabilidad climática y la intensificación de la regulación gubernamental. El futuro del mercado dependerá de la capacidad de la región para equilibrar el desarrollo económico con la protección de su invaluable capital natural y cultural.

Indicador	Playa del Carmen	Tulum	Puerto Morelos
Población (2000)	~50,000	Información no disponible	Información no disponible
Población (2025)	~300,000	Información no disponible	Información no disponible
Crecimiento Poblacional (2000-2025)	+500%	Información no disponible	Información no disponible
Crecimiento de Precios (2024 vs 2023)	+12%	+18%	+10%
Crecimiento de Precios (Últimos 5 años)	+88.05% (cumulativo)	>15% (anual, para algunos segmentos)	Información no disponible
Absorción de Inventario (2024)	Estabilizándose	Muy Alta	Una de las más altas en la región
Perfil de Inversor Principal	Nómadas Digitales, Arriendo Largo Plazo, Familias	High-Net-Worth Individuals, Eco-Luxury Travelers	Familias, Primeros Compradores, Retirados
Hitos Infraestructura Clave	El Tren Maya, Conectividad vial, Expansión de Servicios	Nuevo Aeropuerto Internacional, El Tren Maya	Proximidad a Cancún Airport, Mejoras en carreteras, Desarrollo de Gran Vía del Mar

Este cuadro comparativo ilustra claramente las trayectorias divergentes de los principales polos inmobiliarios de la Riviera Maya. Mientras que Playa del Carmen representa un mercado maduro con un crecimiento sostenido pero controlado, Tulum muestra una volatilidad extrema derivada de un boom especulativo. Puerto Morelos, en contraste, emerge como un mercado en una fase de rápido crecimiento y expansión, posicionado como una alternativa atractiva y más sostenible. Esta diferenciación es crucial para cualquier inversor que busque tomar decisiones informadas en este mercado multifacético.

Análisis Comparativo del Mercado por Localidad y Segmento

El mercado inmobiliario de la Riviera Maya no es un todo monolítico; es un mosaico de micro-mercados con características, dinámicas y oportunidades únicas en cada una de sus principales localidades: Playa del Carmen, Tulum, Puerto Morelos y Puerto Aventuras. Un análisis detallado de estos mercados, segmentado por tipo de producto, revela perfiles de inversión muy distintos, donde la elección del lugar y el activo adecuado es tan determinante como el momento de la compra.

Cada localidad ofrece un conjunto diferente de ventajas y desventajas, desde la estabilidad y conveniencia de Playa del Carmen hasta la volatilidad y el potencial de alto retorno de Tulum, pasando por el crecimiento sostenido y la relación precio-calidad de Puerto Morelos y la exclusividad y seguridad de Puerto Aventuras. Comprender estas diferencias es fundamental para que un inversor pueda alinear sus objetivos financieros y de estilo de vida con la oferta del mercado más adecuada.

Playa del Carmen: El Mercado Maduro y Diversificado

Playa del Carmen se ha consolidado como el corazón económico y turístico de la Riviera Maya, ofreciendo un mercado inmobiliario maduro, diversificado y estable. Su desarrollo urbano robusto, con una infraestructura bien planificada y una comunidad expatriada establecida, la hace ideal para quienes buscan una opción segura y de liquidez.

La demanda en este mercado es sostenida por una mezcla de nómadas digitales, arrendatarios de larga duración y familias, así como por la continua demanda de turistas que buscan un ambiente vibrante y cosmopolita.

Segmentos de Mercado en Playa del Carmen:

Residencial Horizontal (Casas y Villas): Este segmento presenta un crecimiento moderado. Dado que la mayor parte de la urbanización ha ocurrido, las oportunidades se centran en áreas residenciales ya establecidas y en el mercado secundario. Zonas como Colosio y Zazil-ha ofrecen propiedades en entornos tranquilos pero con fácil acceso a la vida urbana, representando buenos puntos de entrada para inversores que buscan valoración a largo plazo. La demanda es principalmente para vivienda familiar y para aquellos que prefieren la privacidad y el espacio exterior.

Vivienda Vertical Intermedia (Departamentos Accesibles): Este es uno de los segmentos más competitivos. La demanda es alta, impulsada por nómadas digitales y profesionales que trabajan a distancia y por la creciente población de residentes locales que buscan vivir en la ciudad. Las nuevas construcciones enfrentan presión por precios elevados, mientras que el mercado secundario ofrece mejores oportunidades de valoración y menores comisiones para agentes, lo que crea un mercado eficiente para compradores. Propiedades ubicadas cerca de la Plaza Las Americas o en desarrollos de mixed-use muestran un potencial de crecimiento prometedor.

Vivienda Vertical de Lujo (Torres Premium): Este segmento está altamente desarrollado, con una saturación en las zonas más codiciadas como la Quinta Avenida. La plusvalía en este segmento depende en gran medida de la calidad de la construcción, las amenidades ofrecidas y la ubicación precisa. Los compradores en este rango de precios buscan seguridad, amenities de primer nivel (piscinas, gimnasios, seguridad 24/7) y proximidad a los centros de entretenimiento y gastronomía. La inversión aquí es más conservadora, enfocada en la preservación de capital y un flujo de arrendamiento estable.

Villas de Lujo y Desarrollos Integrales: Playa del Carmen cuenta con comunidades de lujo como Corasol, que se caracterizan por ser super-premium y estar enfocadas en el estilo de vida más que en la rentabilidad inmediata. Estas propiedades ofrecen un alto grado de exclusividad y

seguridad, atrayendo a compradores de alto poder adquisitivo que buscan una experiencia de vida completa. El perfil del comprador es el de un individuo o familia que valora la privacidad, la seguridad y las amenidades exclusivas por encima de la ganancia especulativa.

Tulum: El Epicentro de la Volatilidad y la Especulación

Tulum ha experimentado una transformación radical, pasando de un tranquilo pueblo pesquero a un icono global del turismo de lujo y la cultura bohemiana. Este crecimiento ha sido tan rápido que ha llevado a una situación crítica de sobreoferta, especialmente en el segmento de condominios de corta estancia. El mercado de Tulum es inherentemente volátil, con precios que han fluctuado drásticamente y un rendimiento de arrendamiento que ha caído en picado en muchos segmentos.

Segmentos de Mercado en Tulum:

Residencial Horizontal y Villas de Lujo: Este segmento sigue siendo resiliente, pero la demanda se ha vuelto extremadamente selectiva. Las propiedades de alta calidad, con diseño innovador, materiales sostenibles y ubicaciones privilegiadas (cerca de la playa, en comunidades planificadas como Aldea Zama o La Veleta) mantienen su valor y atraen a compradores de alto poder adquisitivo. La demanda proviene de viajeros de lujo, wellness travelers y high-net-worth individuals que buscan experiencias auténticas y exclusivas. Sin embargo, el mercado de segunda mano en muchas zonas ha visto precios caer hasta un 40% en comparación con los proyectos nuevos, lo que indica una severa desaceleración.

Vivienda Vertical (Condos): Este es el segmento más afectado por la crisis de sobreoferta. Muchos desarrolladores han enfrentado quiebras o retrasos en la construcción, dejando a los compradores con propiedades incompletas. El rendimiento de los arrendamientos a través de plataformas como Airbnb ha disminuido drásticamente, con ocupaciones promedio que han caído a niveles preocupantes en 2025. Esto ha llevado a un 40% de descenso en las aperturas de fideicomisos de extranjeros en 2024, un indicador claro de la pérdida de confianza de los inversores. La inversión en condominios nuevos en Tulum es hoy en día un acto de alta especulación, con un riesgo significativo de que el proyecto no se complete o que el arrendamiento sea insuficiente para cubrir los costos.

Desarrollos Integrales de Lujo: La mayoría de los desarrollos integrales exitosos en Tulum se encuentran en áreas como Aldea Zama y La Veleta, que fueron planificadas con infraestructura subyacente (drenaje, electricidad, calles pavimentadas). Estos proyectos, aunque más costosos, ofrecen una mayor seguridad y un mayor potencial de valorización a largo plazo porque mitigan los riesgos de la falta de infraestructura que afectan a otros desarrollos en la zona. El perfil del comprador es similar al de las villas de lujo: personas que buscan una experiencia de vida integrada y de alta calidad.

Puerto Morelos: El Refugio de Valor y Crecimiento Sostenible

Emergiendo como una alternativa atractiva a Playa del Carmen y Tulum, Puerto Morelos se ha posicionado como un destino tranquilo, auténtico y con un mayor potencial de valoración a medio plazo. Su crecimiento reciente ha sido impresionante, con valores que han aumentado más rápido que en otras partes de la Riviera Maya, atrayendo a una nueva ola de compradores que buscan una mejor relación entre precio y calidad de vida.

Segmentos de Mercado en Puerto Morelos:

Residencial Horizontal y Vivienda Vertical: Este es el segmento en pleno auge en Puerto Morelos. Desarrollos como Gran Vía del Mar están ofreciendo lotes de tierra desde \$50,000 USD con opciones de financiamiento, lo que ha atraído a compradores de primera vez, familias y retiros. La demanda se dirige a vivienda familiar y segunda residencia, no a la inversión especulativa a corto plazo. La atmósfera relajada, la proximidad a la naturaleza y la excelente

conexión con el Aeropuerto Internacional de Cancún son los principales atractivos para los compradores.

Lujo y Villas: El segmento de lujo en Puerto Morelos está dirigido más a familias y retiros que a turistas de lujo. Las propiedades con vista al mar o al lago son las más demandadas, ofreciendo un estilo de vida premium en un entorno seguro y tranquilo. El perfil del comprador es el de alguien que valora la seguridad, la tranquilidad y la calidad de vida familiar por encima de la actividad nocturna y la vida urbana.

Vivienda Vertical: Aunque presente, este segmento es secundario en comparación con el residencial horizontal. Los condominios son populares para arriendos de corta y larga duración debido a su seguridad y amenities, pero el énfasis del desarrollo se ha centrado en crear comunidades de casas y villas.

Puerto Aventuras: El Oasis de Exclusividad y Seguridad

Puerto Aventuras, establecido en la década de 1980, fue uno de los primeros desarrollos master-planned communities de la Riviera Maya, y su modelo de negocio se basa en la exclusividad, la seguridad y el estilo de vida comunitario. Ubicado entre Playa del Carmen y Tulum, ofrece una alternativa de lujo con un enfoque en la tranquilidad y las amenidades de alto nivel, como su puerto deportivo y campos de golf.

Segmentos de Mercado en Puerto Aventuras:

Villas de Lujo y Desarrollos Integrales: Este es el segmento dominante en Puerto Aventuras. Las propiedades junto al mar o frente al campo de golf mantienen un valor premium y una demanda constante de compradores de alto poder adquisitivo, a menudo de origen europeo y canadiense. El perfil del comprador es el de una familia o individuo que busca una experiencia de vida de lujo, con acceso a actividades náuticas y recreativas.

Vivienda Vertical y Residencial Horizontal: El segmento de residencial horizontal es limitado, ya que el desarrollo se centra en casas y villas. La vivienda vertical, en forma de condominios, es popular tanto para arriendos de corta y larga duración como para propietarios que buscan un estilo de vida de bajo mantenimiento. La seguridad 24/7 y las amenidades como piscinas y clubes sociales son los principales atractivos.

Característica	Playa del Carmen	Tulum	Puerto Morelos	Puerto Aventuras
Segmento Dominante	Vivienda Vertical Intermedia y Lujo	Vivienda Vertical (Condos)	Residencial Horizontal y Vivienda Vertical	Villas de Lujo y Desarrollos Integrales
Perfil Comprador	Nómadas Digitales, Residentes Locales, Familias	High-Net-Worth, Wellness Travelers	Familias, Primeros Compradores, Retirados	Familias Adineradas, Retirados
Velocidad Absorción	Estabilizada	Muy Alta	Muy Alta	Alta (Estable)
Potencial Plusvalía	Moderado a Alto (Conservador)	Bajo a Mediano (Alto Riesgo)	Alto (Mediano Plazo)	Bajo a Moderado (Preservación de Valor)
Flujo de Arrendamiento	Alto (Mixto Corta y Larga Duración)	Variable (Corta Duración, Fuerte Oposición)	Moderado (Principalmente Larga Duración)	Alto (Mixto Corta y Larga Duración)
Principal Riesgo	Competencia, Urbanización Excesiva	Sobreoferta, Desarrolladores Insolvables, Infraestructura	Desarrollo Descontrolado, Impacto Ambiental	Menor Potencial de Crecimiento
Principal Oportunidad	Liquidez, Demanda Sostenida	Compra en Bottom of Market, Nichos de Luxo	Relación Precio-Calidad, Crecimiento Acelerado	Estilo de Vida Premium, Seguridad

Este análisis comparativo subraya que no existe una única "mejor" opción en la Riviera Maya. La elección correcta depende enteramente del perfil del inversor, sus objetivos financieros y su tolerancia al riesgo. Playa del Carmen ofrece seguridad y liquidez, Tulum es un mercado de alto riesgo y alta recompensa para inversores experimentados, Puerto Morelos presenta el mayor potencial de crecimiento a medio plazo con un perfil de riesgo moderado, y Puerto Aventuras es una inversión defensiva enfocada en la preservación del capital y la calidad de vida.

Factores Clave de Decisión de Compra en el Entorno Actual (2024-2025)

En el mercado inmobiliario de la Riviera Maya de 2024-2025, la toma de decisiones por parte de compradores e inversionistas ha evolucionado considerablemente. Ya no se basa únicamente en la atracción de un paisaje paradisíaco o en la búsqueda de una buena oportunidad de arrendamiento. Ahora, las decisiones se nutren de una compleja interacción de factores macroeconómicos, cambios regulatorios, tendencias culturales y un mayor conocimiento de los riesgos inherentes al mercado.

Los inversores más sofisticados evalúan una hoja de ruta mucho más amplia, donde la seguridad jurídica, la sostenibilidad, la rentabilidad a largo plazo y el estilo de vida deseado son tan importantes como el precio de compra inicial. Este entorno requiere una diligencia debida exhaustiva y una comprensión profunda de las dinámicas que están moldeando el valor y el riesgo en la región.

Macroeconomía Global

Uno de los factores más influyentes en el entorno actual es la macroeconomía global, específicamente la relación entre el dólar estadounidense y el peso mexicano. Para los compradores internacionales, principalmente de EE.UU. y Canadá, una tasa de cambio favorable del peso ha sido históricamente un impulsor clave de la demanda.

Las propiedades en la Riviera Maya pueden ser de un 30% a un 50% más baratas que en mercados comparables en los Estados Unidos o Europa, lo que hace que la inversión sea extremadamente atractiva. Sin embargo, la volatilidad del peso, que ha experimentado depreciaciones significativas en años anteriores, introduce un factor de riesgo importante.

Si el peso se deprecia, el costo de la propiedad para el inversor extranjero aumenta, y viceversa. Además, la inflación global y las tasas de interés en los países emisores de capital tienen un impacto indirecto. Tasas de interés más altas en EE.UU. pueden hacer que la inversión en bienes raíces en el extranjero sea menos atractiva en comparación con las inversiones domésticas de mayor rendimiento, lo que podría reducir la demanda de compradores extranjeros. Por lo tanto, los inversores deben monitorear de cerca las políticas monetarias de la Reserva Federal de EE.UU. y su efecto en el flujo de capital hacia mercados emergentes como México.

Turismo Residencial y Arrendamiento

La influencia del turismo residencial y los esquemas de arrendamiento a corto plazo sigue siendo un motor fundamental del mercado, pero su naturaleza está cambiando. El boom del turismo post-pandemia, combinado con la popularidad de los nómadas digitales, alimentó una demanda masiva de propiedades de arrendamiento a corta duración (Airbnb) en Playa del Carmen y Tulum.

Esto hizo que los condominios fueran particularmente atractivos, ya que podían generar rendimientos significativamente más altos que los arrendamientos a largo plazo. Sin embargo, la sobreoferta de unidades de Airbnb, especialmente en Tulum, ha llevado a una caída en las tarifas y las tasas de ocupación, erosionando los márgenes de rentabilidad.

En 2025, los inversores están aprendiendo a ser más estratégicos, evaluando no solo el potencial de ingresos, sino también los costos operativos, que incluyen comisiones de plataformas (15-20%), gestión de propiedades (20-35%) y permisos municipales. Como resultado, el arrendamiento a largo plazo, impulsado por la creciente población de residentes locales, nómadas digitales y expatriados, se está posicionando como una estrategia de inversión más estable y predecible, especialmente en mercados maduros como Playa del

Carmen. La diversificación entre ambos tipos de arrendamiento se está convirtiendo en una táctica común para mitigar el riesgo de la temporada turística.

Sostenibilidad y Certificación

Quizás el cambio más significativo en los factores de decisión de compra es el creciente énfasis en la sostenibilidad, la certificación y el diseño bioclimático. La conciencia ambiental global ha penetrado profundamente en el mercado inmobiliario de la Riviera Maya, especialmente en Tulum, que se ha forjado su reputación como un destino de ecoturismo.

Los compradores, tanto locales como internacionales, están cada vez más dispuestos a pagar un prémium por propiedades que incorporen prácticas sostenibles. Más del 40% de los nuevos desarrollos en la región ahora incorporan prácticas ecológicas, como el uso de energía solar, sistemas de conservación de agua y diseños que minimizan el impacto ambiental.

Certificaciones como LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) han pasado de ser un lujo a ser un requisito para muchos desarrolladores de lujo, ya que garantizan un estándar de construcción verde y atraen a un cliente consciente del medio ambiente. Los desarrollos que utilizan materiales locales, tecnologías de tratamiento de aguas negras y sistemas de recolección de agua de lluvia no solo protegen el precioso recurso hídrico de la región, sino que también ofrecen ahorros a largo plazo en las facturas de servicios públicos y una mayor resiliencia ante la escasez de agua. Este enfoque en la sostenibilidad ya no es una simple tendencia, sino un factor de valoración integral que define el futuro del desarrollo inmobiliario responsable en la región.

Evolución de la Demanda Internacional

Finalmente, la composición geográfica de la demanda internacional ha evolucionado. Si bien Estados Unidos y Canadá siguen siendo los principales compradores, representando aproximadamente el 40% de las ventas en 2024, hay un creciente interés de mercados emergentes.

Compradores de China, India, Medio Oriente y África están comenzando a explorar el mercado mexicano, atraídos por la estabilidad económica relativa, el clima y la seguridad jurídica del país. Además, el fenómeno del "nearshoring", donde las empresas estadounidenses trasladan parte de su producción a México para evitar aranceles y aprovechar la proximidad geográfica, está creando una nueva clase de demanda.

Profesionales y ejecutivos asignados a proyectos de nearshoring en la región están buscando propiedades de lujo y de calidad de vida superior, lo que genera una demanda constante en los segmentos de alto precio. Este cambio en la demografía del comprador internacional significa que los desarrolladores y agentes inmobiliarios deben adaptarse a diferentes culturas, preferencias y expectativas, lo que requiere un mayor nivel de profesionalización y un entendimiento transfronterizo.

Conclusión: Un Entorno Más Complejo

En conclusión, el inversor en la Riviera Maya de 2024-2025 opera en un entorno mucho más complejo. La decisión final ya no se basa en un único criterio, sino en una ponderación cuidadosa de múltiples variables.

La seguridad jurídica, asegurada a través de un título de propiedad impecable y un fideicomiso bien gestionado, es el punto de partida indispensable. La rentabilidad debe ser evaluada a través de un análisis de flujo de caja realista que considere tanto los ingresos de arrendamiento como los costos operativos y la volatilidad del mercado.

La plusvalía a largo plazo depende cada vez más de la calidad del desarrollo y su capacidad para adaptarse a los imperativos de sostenibilidad. Y, por último, el estilo de vida y la calidad de vida que ofrece la propiedad son un factor cada vez más importante, especialmente para los compradores que buscan una segunda residencia.

La capacidad de navegar esta complejidad y tomar decisiones basadas en datos y análisis rigurosos es lo que distinguirá a los inversores exitosos en este mercado maduro y competitivo.

Perspectivas Futuras y Escenarios Macroeconómicos (2025-2030)

Las perspectivas del mercado inmobiliario de la Riviera Maya para el período 2025-2030 están intrínsecamente ligadas a una serie de factores macroeconómicos, regulatorios y de infraestructura que probablemente reconfigurarán la dinámica de oferta y demanda. Si bien el mercado continuará atrayendo a inversores internacionales gracias a su atractivo fundamental, la era de un crecimiento uniforme y sin restricciones ha terminado.

La fase futura se caracterizará por una mayor especialización de los mercados locales, una mayor exigencia regulatoria y un mayor enfoque en la sostenibilidad. Los inversores que puedan anticipar estos cambios y adaptar sus estrategias a los nuevos paradigmas tendrán mayores probabilidades de éxito. Analizar los escenarios de riesgo y oportunidad bajo diferentes contextos macroeconómicos es crucial para tomar decisiones de inversión informadas y resilientes.

Divergencia en Crecimiento por Localidad

Una de las proyecciones clave para los próximos cinco años es una divergencia aún mayor en el crecimiento de las cuatro principales localidades. Puerto Morelos se perfila como el mercado con el mayor potencial de crecimiento a medio y largo plazo. Su posicionamiento como un destino más tranquilo y asequible, combinado con un desarrollo planificado y una creciente infraestructura, sugiere una valorización robusta y sostenible.

Playa del Carmen, como mercado maduro, experimentará un crecimiento estable y moderado, con focos de innovación en la revitalización de áreas urbanas y la adopción de tecnología en la gestión de propiedades.

Tulum, después de su ciclo de sobreoferta, probablemente se reconfigurará hacia nichos de mercado de alto valor, como el wellness tourism, el eco-luxury y las villas boutique, lo que resultará en un crecimiento errático y concentrado en proyectos de alta calidad.

Puerto Aventuras, por su parte, mantendrá un crecimiento lineal y seguro, enfocado en la preservación del valor y el mantenimiento de su prestigiosa reputación de exclusividad.

Factores de Decisión Evolucionados

Los factores de decisión de los compradores también evolucionarán significativamente. La sostenibilidad (ESG) dejará de ser una característica de marketing para convertirse en un pilar fundamental de la inversión.

La certificación LEED, el uso de energías renovables, la gestión de recursos hídricos y la integración con el entorno natural ya no serán opcionales, sino criterios de compra indispensables, especialmente para propiedades de lujo y desarrollos masivos.

La seguridad jurídica será otro factor primordial. Tras la implementación de la reforma anti-lavado (AML) en junio de 2025, la transparencia y la documentación impecable serán absolutamente cruciales. Los inversores priorizarán desarrolladores con un historial probado y proyectos con toda la documentación legalizada, ya que las transacciones "misteriosas" serán cada vez más difíciles y arriesgadas.

Además, la digitalización se intensificará, con la posible adopción de blockchain para la transferencia de títulos y la gestión de propiedades a través de plataformas de proptech, lo que aumentará la eficiencia y la transparencia del mercado.

Infraestructura como Factor Decisivo

La infraestructura seguirá siendo un factor decisivo. El Maya Train continuará actuando como un motor de valorización, conectando destinos y abriendo nuevas oportunidades de inversión a lo largo de su ruta, especialmente en regiones menos desarrolladas como Akumal y Bacalar. Su impacto a largo plazo será positivo para el mercado inmobiliario regional.

El Nuevo Aeropuerto Internacional de Tulum también seguirá siendo un factor positivo, a pesar de sus desafíos iniciales, ya que aumentará la capacidad de llegada de turistas internacionales y estimulará la demanda de propiedades en la zona sur de Quintana Roo. Sin embargo, la reconfiguración de los flujos turísticos y residenciales dependerá en gran medida de cómo se resuelva la crisis de sobreoferta en Tulum y cómo se gestione el desarrollo urbano de manera sostenible.

Escenarios de Riesgo y Oportunidad

En cuanto a los escenarios de riesgo y oportunidad, varios factores externos podrían influir en el mercado. El riesgo macroeconómico es el más significativo, dado que la economía estadounidense sigue siendo el principal motor de la inversión extranjera en la región.

Una recesión en EE.UU., un aumento abrupto de las tasas de interés o tensiones geopolíticas podrían disminuir drásticamente la demanda de compradores extranjeros, afectando la liquidez y los precios del mercado. La volatilidad del tipo de cambio del peso mexicano también es un riesgo constante que puede afectar tanto el costo de adquisición para los extranjeros como la rentabilidad de los arrendamientos.

El riesgo regulatorio es otro factor a considerar. Cambios políticos en México o en los países emisores de capital podrían alterar las políticas de inversión, visas o aranceles, afectando la fluidez de capital.

Finalmente, el riesgo climático es una amenaza existencial a largo plazo. El aumento del nivel del mar, la intensificación de los huracanes y la contaminación de los ecosistemas marinos y costeros son amenazas reales que impactarán el valor y la funcionalidad de las propiedades costeras. Invertir en propiedades ubicadas en zonas de alto riesgo o con planes de adaptación climática deficientes es una estrategia de alto riesgo.

Oportunidades Estratégicas

A pesar de estos riesgos, existen numerosas oportunidades. La diversificación geográfica dentro de Quintana Roo es una estrategia clave para mitigar el riesgo. Invertir en mercados emergentes como Puerto Morelos, Akumal o Costa Mujeres puede ofrecer un mayor potencial de crecimiento y una menor exposición a la saturación de Playa del Carmen y Tulum.

La demanda de vivienda de calidad persiste, independientemente de las fluctuaciones del mercado de arrendamiento. Propiedades bien diseñadas, construidas con materiales de alta calidad y ubicadas en comunidades seguras y bien planificadas siempre encontrarán un comprador.

Además, la creciente atención a la sostenibilidad crea oportunidades para desarrolladores que inviertan en tecnologías verdes y en modelos de construcción responsables, que no solo cumplen con las regulaciones futuras, sino que también atraen a un segmento de compradores cada vez más grande y consciente.

Conclusión: Enfoque Selectivo y Visión a Largo Plazo

La clave para el éxito en los próximos cinco años será adoptar un enfoque de inversión más selectivo, basado en una diligencia debida rigurosa, una comprensión profunda de los riesgos y una visión a largo plazo que valore la calidad, la sostenibilidad y la resiliencia por encima de la especulación a corto plazo.

Los inversores que reconozcan la creciente complejidad del mercado y se adapten a las nuevas realidades regulatorias, ambientales y económicas estarán mejor posicionados para capitalizar las oportunidades que ofrece este mercado en evolución.

Marco Regulatorio, Legales y Riesgos Operativos

El marco regulatorio y los riesgos legales constituyen una de las dimensiones más críticas y complejas para cualquier comprador o inversionista en la Riviera Maya. La seguridad jurídica de una inversión inmobiliaria depende de manera fundamental de la correcta navegación de un sistema legal que combina leyes federales, estatales y municipales, cada una con sus propias reglas y requisitos.

Desde las disposiciones constitucionales que rigen la propiedad en zonas costeras hasta las estrictas regulaciones ambientales y los cambios recientes en la legislación contra el blanqueo de capitales, los inversores deben estar preparados para una diligencia debida exhaustiva. Ignorar estos aspectos puede llevar a consecuencias catastróficas, como la pérdida total de la inversión, litigios prolongados y la incapacidad para realizar transacciones legales. Por ello, comprender este entorno es tan importante como analizar las tendencias del mercado.

Fideicomiso para Extranjeros

El pilar fundamental del derecho de propiedad en la Riviera Maya es el artículo 27 de la Constitución Mexicana, que prohíbe la posesión directa de tierras dentro de la "zona federal" — un área que se extiende a 50 kilómetros de la costa y 100 kilómetros de las fronteras— por parte de extranjeros.

Para permitir la inversión extranjera, el sistema legal ha establecido el fideicomiso como el mecanismo principal. A través de este instrumento, un banco mexicano actúa como fiduciario, custodiando el título legal de la propiedad, mientras que el extranjero actúa como beneficiario, disfrutando de todos los derechos de uso, venta, arrendamiento y herencia, de facto equivalente a la propiedad plena.

Este sistema, aunque bien establecido, no es infalible. Los compradores deben verificar que el banco fiduciario sea una institución autorizada y de buena reputación, ya que la fiabilidad del banco es crucial para la continuidad del contrato. Además, los fideicomisos tienen una duración de 50 años y son renovables indefinidamente, pero esto requiere la cooperación del fiduciario y puede conllevar costos adicionales y burocracia periódica.

Una reforma reciente en 2024 obliga a los bancos a verificar el pago completo de impuestos y facturas de servicios públicos antes de procesar la renovación, lo que aumenta la transparencia pero también la responsabilidad del beneficiario de mantener la propiedad al día con sus obligaciones fiscales.

Ley Anti-Lavado (2025)

Una de las reformas regulatorias más impactantes para los compradores extranjeros ha sido la ley de anti-lavado (AML) aprobada en junio de 2025. Esta ley ha eliminado la anonimidad que antes ofrecían las estructuras corporativas o trust para la compra de bienes raíces.

Ahora, los notarios y los desarrolladores están legalmente obligados a realizar una debida diligencia exhaustiva sobre la procedencia de los fondos del comprador. Esto implica que los inversores deben tener una "hoja de ruta" documentada que demuestre que sus fondos provienen de fuentes legítimas, como salarios, venta de activos previos, inversiones o herencias.

La ley también ha introducido el concepto de "propietario final" (Beneficial Owner), obligando a identificar a la persona natural que controla y beneficia económicamente de la propiedad, incluso si está oculta detrás de una sociedad anónima o un fideicomiso. Esta medida, alineada con los estándares internacionales de la FATF, tiene el objetivo de mejorar la transparencia del mercado y combatir el fraude, pero también significa que las transacciones complejas o poco claras serán más difíciles de llevar a cabo.

Regulación Ambiental y Urbana

La regulación ambiental y urbana es otro área de gran importancia y complejidad. El estado de Quintana Roo ha endurecido su legislación, como la Ley de Equilibrio Ecológico y la Ley de Asentamientos Humanos, que requieren ahora una declaración de impacto ambiental (EIA) para todas las transacciones de bienes raíces, incluso las de segunda mano.

Esto puede complicar enormemente la venta de propiedades existentes que no cumplan con las normativas vigentes, añadiendo costos y retrasos significativos. En Tulum, la proliferación de proyectos ilegales ha llevado a las autoridades a emitir advertencias públicas sobre decenas de desarrollos que venden propiedades sin los permisos necesarios.

Comprar en cualquiera de estos proyectos sin verificar la legalidad de la documentación con las autoridades correspondientes es un riesgo extremo que puede resultar en la pérdida de la propiedad y la inhabilitación para obtener un título legal.

Además, existe el peligro latente de la propiedad ejidal. La compra de terreno ejidal (comunal) sin su conversión formal a propiedad privada es una práctica muy arriesgada, ya que el derecho de propiedad nunca se transfiere completamente y la comunidad puede reclamar la tierra en cualquier momento. Es obligatorio realizar una verificación exhaustiva para confirmar que el terreno está registrado como "propiedad privada".

Riesgos Operativos

Más allá del marco legal, existen numerosos riesgos operativos que suelen pasar desapercibidos pero que pueden tener un impacto significativo en el valor y la viabilidad de una propiedad.

Uno de los más críticos es la disponibilidad y calidad del agua. En zonas de rápido crecimiento como Playa del Carmen y Puerto Aventuras, la demanda de agua potable puede sobrepasar la capacidad de las plantas de tratamiento y las redes de distribución existentes, lo que lleva a racionamientos o a la dependencia de pozos privados que a su vez pueden agotar los acuíferos locales. La contaminación de los acuíferos, como se ha reportado en Playa del Carmen, es otro problema grave que puede afectar la salud pública y el valor de las propiedades.

Otro riesgo operativo es la vulnerabilidad a huracanes y el cambio climático. La Riviera Maya está situada en una zona de huracanes, y la intensificación de estos eventos climáticos, junto con el aumento del nivel del mar, representa una amenaza real y creciente para las propiedades costeras. La erosión de la línea de costa, el daño por inundaciones y la salinización de las fuentes de agua dulce son consecuencias directas que pueden comprometer la habitabilidad y el valor de una propiedad a largo plazo.

Finalmente, la infraestructura básica como la electricidad y la conectividad a internet puede ser una limitación en desarrollos remotos o mal planificados. La falta de líneas de alta tensión o la dependencia de generadores diésel puede ser un inconveniente y un riesgo para la seguridad, mientras que una conexión a internet lenta o inestable puede ser un impedimento para los nómadas digitales.

Estrategias de Mitigación de Riesgos

Para mitigar estos riesgos, los compradores deben adoptar una estrategia de diligencia debida rigurosa. Esto incluye:

1. **Contratar a un abogado local experto:** Es indispensable para verificar la titularidad de la propiedad, realizar búsquedas de gravámenes y asegurar que todos los documentos estén en orden.
2. **Verificar la legalidad del desarrollo:** Confirmar con las autoridades estatales y municipales que el proyecto tiene todos los permisos de construcción y urbanización necesarios.
3. **Evaluar la infraestructura:** Investigar la capacidad de las redes de agua, electricidad y drenaje del desarrollo y consultar sobre planes de mitigación de riesgos climáticos.
4. **Realizar una inspección técnica:** Contratar a un inspector independiente para evaluar la calidad de la construcción y la viabilidad de los sistemas de la propiedad.
5. **Comprender los costos totales:** Presupuestar no solo el precio de compra, sino también los impuestos, las cuotas de mantenimiento de la comunidad (HOA), las tarifas de administración y los posibles costos de reparación.

Conclusión: Seguridad Jurídica y Física

En definitiva, el marco regulatorio y los riesgos operativos en la Riviera Maya son vastos y complejos. La seguridad de una inversión no reside únicamente en el valor del activo, sino en la solidez de su fundamento legal y físico.

Un comprador informado y proactivo, que invierte en tiempo y recursos para realizar una debida diligencia meticulosa, será el que finalmente proteja su capital y maximice sus oportunidades de éxito en este emocionante, pero exigente, mercado inmobiliario.

Conclusiones y Recomendaciones Estratégicas para Inversionistas

Tras un análisis exhaustivo del mercado inmobiliario de la Riviera Maya, es evidente que el entorno de inversión ha madurado significativamente. Ya no se trata de una oportunidad de entrada fácil con retornos garantizados, sino de un ecosistema complejo donde el éxito depende de una selección estratégica, una diligencia debida rigurosa y una comprensión profunda de los riesgos y oportunidades específicos de cada localidad y segmento.

El mercado se divide claramente en cuatro perfiles distintos: el maduro y estable de Playa del Carmen, el volátil y especulativo de Tulum, el prometedor y en crecimiento de Puerto Morelos y el exclusivo y conservador de Puerto Aventuras. Basado en este análisis, se pueden formular recomendaciones estratégicas para diferentes perfiles de inversionista, así como destacar los elementos críticos que a menudo se pasan por alto pero que son determinantes para el éxito a largo plazo.

Recomendaciones Estratégicas por Perfil de Inversionista

Para el Inversor Conservador / Busca Flujo de Caja Estable y Capitalización a Largo Plazo:

Recomendación: Considerar propiedades en Playa del Carmen (zonas residenciales fuera de la Quinta Avenida, como Colosio o Zazil-ha) o en Puerto Aventuras.

Justificación: Ambos mercados ofrecen una alta demanda de arrendamiento, principalmente a largo plazo, impulsada por una población estable de residentes, nómadas digitales y expatriados. Playa del Carmen ofrece una liquidez superior y una mayor variedad de opciones, mientras que Puerto Aventuras proporciona un entorno de alta seguridad, amenidades de lujo y un estilo de vida premium que justifica precios más altos y una menor competencia. La estabilidad de estos mercados reduce el riesgo de sobreoferta y la volatilidad del mercado, haciendo de ellos una opción defensiva y predecible para la preservación y capitalización del capital.

Para el Inversor Moderado / Busca Plusvalía y Crecimiento a Mediano Plazo:

Recomendación: Explorar oportunidades en Puerto Morelos y en el mercado secundario de Playa del Carmen.

Justificación: Puerto Morelos presenta el mayor potencial de crecimiento en términos de precios, con un mercado en plena expansión que atrae a compradores de primera vez y familias. La relación precio-calidad es excepcional, y el desarrollo planeado de proyectos como Gran Vía del Mar sugiere un crecimiento sostenible a mediano plazo. En Playa del Carmen, invertir en el mercado secundario (propiedades de segunda mano) puede ofrecer una entrada a precios más bajos, con el potencial de recuperar el valor a medida que los edificios se renuevan y se modernizan para satisfacer las nuevas demandas de los compradores. Este enfoque combina un crecimiento potencial con una menor exposición al riesgo de comprar un proyecto nuevo en un mercado volátil.

Para el Inversor Agresivo / Busca Alta Rentabilidad con Alto Riesgo:

Recomendación: Solo considerar compras en Tulum, y únicamente en los siguientes nichos:

1. **Propiedades de segunda mano en proyectos probados y bien ubicados:**

Especialmente en comunidades planificadas como Aldea Zama y La Veleta, donde la infraestructura subyacente mitiga muchos de los riesgos de desarrollo.

2. **Villas boutique y de lujo con características superiores:** Propiedades bien diseñadas, con materiales de alta calidad y ubicaciones privilegiadas que pueden resistir la presión de la sobreoferta y atraer a un segmento de clientes de alto poder adquisitivo.

3. **Terrenos en zonas con grandes planes de desarrollo futuros:** Comprar terreno en áreas que pronto recibirán infraestructura clave (carreteras, drenaje, etc.) puede ser una estrategia de "land banking" con un alto potencial de plusvalía si se realiza con una investigación exhaustiva.

Justificación: El mercado de Tulum está en una fase de ajuste, lo que ha creado oportunidades de compra a precios reducidos. Sin embargo, este mercado es inherentemente especulativo y conlleva un alto riesgo de que los desarrolladores falten o que el arrendamiento sea insuficiente para cubrir los costos. Esta estrategia solo es adecuada para inversores experimentados que comprenden el riesgo y buscan comprar en el "bottom of the market" de un mercado que se espera se consolidará en nichos de alto valor.

Elementos Críticos que Deben Ser Priorizados

Independientemente del perfil de inversión, ciertos factores críticos deben ser una prioridad absoluta para evitar pérdidas catastróficas.

1. **Due Diligence Legal Extrema**

Esta es la barrera de entrada más importante. Antes de cualquier pago, es imperativo contratar a un abogado local especializado en bienes raíces para:

- Verificar que el terreno es propiedad privada y no ejidal
- Realizar una búsqueda de gravámenes (búsqueda de folios) en el Registro Público de la Propiedad para confirmar que no hay hipotecas, embargos o disputas legales
- Asegurarse de que el fideicomiso está correctamente establecido y registrado, y que el banco fiduciario es una institución solvente
- Revisar la legalidad de la construcción y los permisos municipales y estatales del desarrollo

2. **Visión a Largo Plazo y Resiliencia Climática**

Evaluar una propiedad no solo por su precio inicial, sino por su viabilidad a 20 o 30 años. Esto implica preguntarse: ¿Cómo se manejará el desarrollo el suministro de agua? ¿Está preparado para el aumento del nivel del mar y los huracanes? ¿Qué planes de gestión de aguas residuales se han implementado?

Invertir en propiedades con diseños bioclimáticos, sistemas de recolección de agua de lluvia y estructuras resistentes a tormentas es una inversión en resiliencia a largo plazo.

3. **Calidad sobre Cantidad**

En mercados saturados como Tulum, la calidad de la construcción, el diseño y las amenidades son los únicos verdaderos protectores contra la depreciación del valor. Un costo inicial más alto en una villa boutique bien construida y ubicada puede ser una inversión mucho más inteligente que un condominio genérico en un proyecto de baja calidad, cuyo valor puede desplomarse si el arrendamiento falla.

4. **Comprensión Total de los Costos**

El precio de compra es solo la punta del iceberg. Los costos recurrentes pueden ser significativos y deben ser presupuestados desde el principio. Esto incluye el predial (impuesto predial, generalmente entre 0.1% y 0.3% del valor catastral), las cuotas de mantenimiento de la comunidad (HOA fees), los costos de mantenimiento, seguros, y los impuestos sobre los

ingresos de arrendamiento. Un error en el cálculo de estos costos puede erosionar o eliminar por completo el rendimiento de la inversión.

Conclusión Final: De la Compra Ingenua a la Inversión Estratégica

En conclusión, la Riviera Maya sigue siendo un mercado con un enorme potencial, pero la era de la compra ingenua ha terminado. Los inversores que triunfarán serán aquellos que actúen como investigadores, analistas y dueños de casa diligentes.

Tomando decisiones basadas en datos, priorizando la seguridad legal y la calidad, y adoptando una perspectiva a largo plazo, es posible navegar con éxito este mercado dinámico y alcanzar objetivos de inversión sólidos y sostenibles.

La Riviera Maya continúa ofreciendo oportunidades excepcionales para aquellos dispuestos a realizar el trabajo necesario para comprender sus complejidades y capitalizar sus fortalezas únicas en el panorama inmobiliario global.

Referencias

1. [2025 Investment Climate Statements: Mexico](#)
2. [Real Estate Laws and Regulations Report 2025 Mexico](#)
3. [Foreign direct investment reviews 2025: Mexico](#)
4. [BDO Corporate Tax News - Mexico](#)
5. [Real Estate 2025 - Mexico - Global Practice Guides](#)
6. [Foreign Investment Regulation: Mexico](#)
7. [Key Considerations as to Restrictions on the Acquisition ...](#)
8. [Understanding the Fideicomiso: What Real Estate Buyers ...](#)
9. [What is the Restricted Zone in Mexico for Buying Property](#)
10. [Mexico - Projections | Climate Change Knowledge Portal](#)
11. [Majority of Coral Reefs Will Be Damaged By 2030 Due to ...](#)
12. [84% of the world's coral reefs impacted in the most intense ...](#)
13. [Most Caribbean coral reefs to stop growing by 2040, study ...](#)
14. [Sea level rise: Everything you need to know](#)
15. [Coral reef growth affected by sea level rise](#)
16. [Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial ...](#)
17. [Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y ...](#)
18. [Mexico's Real Estate Market in 2025: Tourism Driving Growth](#)
19. [Playa del Carmen Real Estate Market: 2025 Investor Guide](#)
20. [Absorption Rate in the Riviera Maya 2025: What It Is, How ...](#)
21. [Mexico's Residential Property Market Analysis 2025](#)
22. [2025 Predictions for the Riviera Maya Real Estate Market](#)
23. [History and Evolution of Puerto Aventuras](#)
24. [Puerto Aventuras, Mexico. History and real estate.](#)
25. [Why Puerto Morelos is a Rising Star for American and ...](#)
26. [Puerto Morelos emerging as state's preferred real estate ...](#)
27. [Why Smart Investors Choose Quintana Roo Over the ...](#)
28. [Capitalizing on Riviera Maya's Real Estate Trends](#)
29. [Buying Property in Mexico in 2025? Brace for New ...](#)
30. [Guide for Real Estate Agents in Mexico 2025](#)