

Reporte Inmobiliario Local

Semana del 13 al 19 de octubre de 2026 · Generado el 21 de octubre de 2026

Oferta y precios

- El monitor de Mudafy de octubre ubica la mediana de departamentos en venta en San Pedro Garza García en \$107,442 por m², 34.6% arriba de la mediana de Nuevo León (\$79,845 por m²).
- Con datos a agosto, Nuevo León sigue como el segundo estado con la vivienda más cara del país: \$57,203 por m², +0.2% en el mes y +6.1% anual, frente a +4.4% a nivel nacional.
- Índice SHF: el 3T26 todavía no se publica (el 3T25 salió el 10 de noviembre); el dato vigente sigue siendo el del primer semestre, con alza de 8.3% en la Zona Metropolitana de Monterrey y 7.9% a nivel nacional.

Lo que está cambiando la ciudad

- Metro: el Estado reportó 85% de avance en obra civil de las Líneas 4 y 6 (Línea 4 con viaducto al 96% y estaciones al 57%; Línea 6 con 86% y 82%); ya llegaron 6 de los 13 trenes y la apertura sería gradual, con conclusión hacia finales de 2027.
- El 20 de octubre el gobernador dio por terminado el viaducto elevado (se colocó la última de 1,300 trabes); empieza la liberación gradual de carriles en Miguel Alemán y Constitución, aún sin calendario por tramo.

Leyes

- Ley Catastral:** el 14 de octubre el Senado aprobó (89 a 32) la Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral; crea una Clave Única Catastral y una cédula que cruza catastro y Registro Público. No fija una nueva tasa de predial, pero la actualización de valores catastrales podría subir las boletas; pasa al Ejecutivo para su publicación.
- Predial en mensualidades:** en el Congreso de NL está la iniciativa para pagar el predial en 12 parcialidades (a más tardar el día 5 de cada mes); es propuesta, no ley aprobada.
- Arrendamiento:** sigue aplicando la reforma al Código Civil de NL (contrato mínimo de 6 meses, depósito máximo de 1 mes y tope a los incrementos), más la obligación de dar comprobante de pago cuando el inquilino lo pida.

Economía nacional

- El peso sumó su sexta semana de pérdidas (-0.54%) y cerró el viernes cerca de \$18.48; llegó a tocar \$18.60, nivel no visto desde noviembre de 2025. Kapital estima un cierre de año entre \$18.20 y \$18.30, con riesgo de acercarse a \$19.
- Se espera que la Fed mantenga tasas en su reunión del 27 y 28 de octubre, pero el mercado descuenta otra alza antes de fin de año, lo que reduciría el diferencial de tasas que ha sostenido al peso.
- T-MEC: Reuters reportó el 16 de octubre que la negociación para bajar aranceles se atoró por diferencias dentro del gobierno de EE.UU.; siguen los aranceles de hasta 50% a acero, aluminio y cobre y 25% a autos, y la cuarta ronda podría esperar a después de la elección del 3 de noviembre.
- Bolsas: el IPC subió 4.36% en la semana, su mejor desempeño desde abril; en Wall Street el S&P 500 cayó 1.95% semanal por la presión en semiconductores e IA.

Lectura de la semana

- Comercialización:** San Pedro mantiene un premium de casi 35% sobre el promedio del estado; con el peso débil y tasas que podrían subir, conviene enfocar la venta en compradores de contado e inversionistas que buscan renta, y usar el avance del Metro y la liberación de avenidas como argumento de conectividad.
- Administración:** si la Ley Catastral lleva a actualizar valores, el predial podría subir en los próximos años; vale la pena revisar en los contratos quién absorbe el predial y prever el ajuste en los presupuestos de mantenimiento antes del cierre de año.

Indicadores financieros

Tipo de cambio FIX (USD/MXN)	\$18.4930	Euro (EUR/MXN)	\$20.69
TIIE 28 días	6.7659%	Cetes 28 días	6.25%*
Cetes 91 días	6.55%*	S&P 500	7,659.41
Dow Jones	52,002.41	Nasdaq	26,140.03
IPC (BMV)	68,929.72		

Fuentes

El CEO y MVS Noticias: cierre BMV/Wall Street, 16 oct 2026 · Banxico y Senhub: FIX y TIIE, 16 oct · BCE: referencia EUR/MXN, 16 oct
Imagen Radio y cetes.app: subasta de Cetes del 13 oct · Milenio y El Mañana: cierre del peso y perspectiva Fed
Mudafy: monitor inmobiliario de San Pedro (oct 2026) · Consulta Monterrey: precio de vivienda en NL (datos a agosto)
SHF: Índice SHF de Precios de la Vivienda en México (1S26) · Inmobiliare y Grupo En Concreto: resumen del índice
El Norte, MAGMA Noticias, Heraldos de México y Publímetro: avance y viaducto de Líneas 4 y 6
Diario Puntual, El Financiero y Expansión: Ley Catastral · Congreso de NL: iniciativa de predial · Garrigues: reforma de arrendamiento
Reuters vía Infobae y El CEO: revisión del T-MEC
* Valor previo al último día hábil (Cetes: subasta del 13 oct).