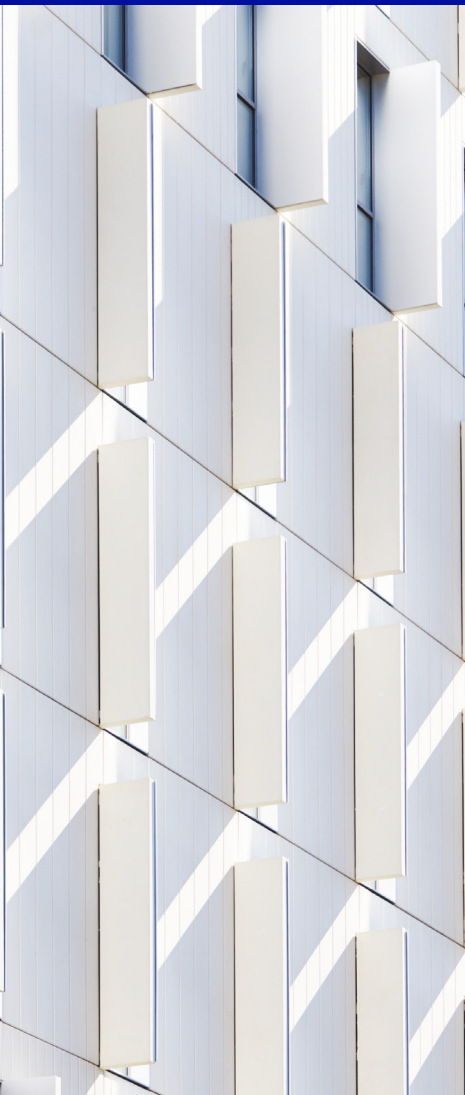




# Envejecimiento poblacional y mercado inmobiliario

Por Li Rodríguez, Mapping and GIS Analyst  
*Marzo 2021*

NEWMARK

[newmark.mx](http://newmark.mx)

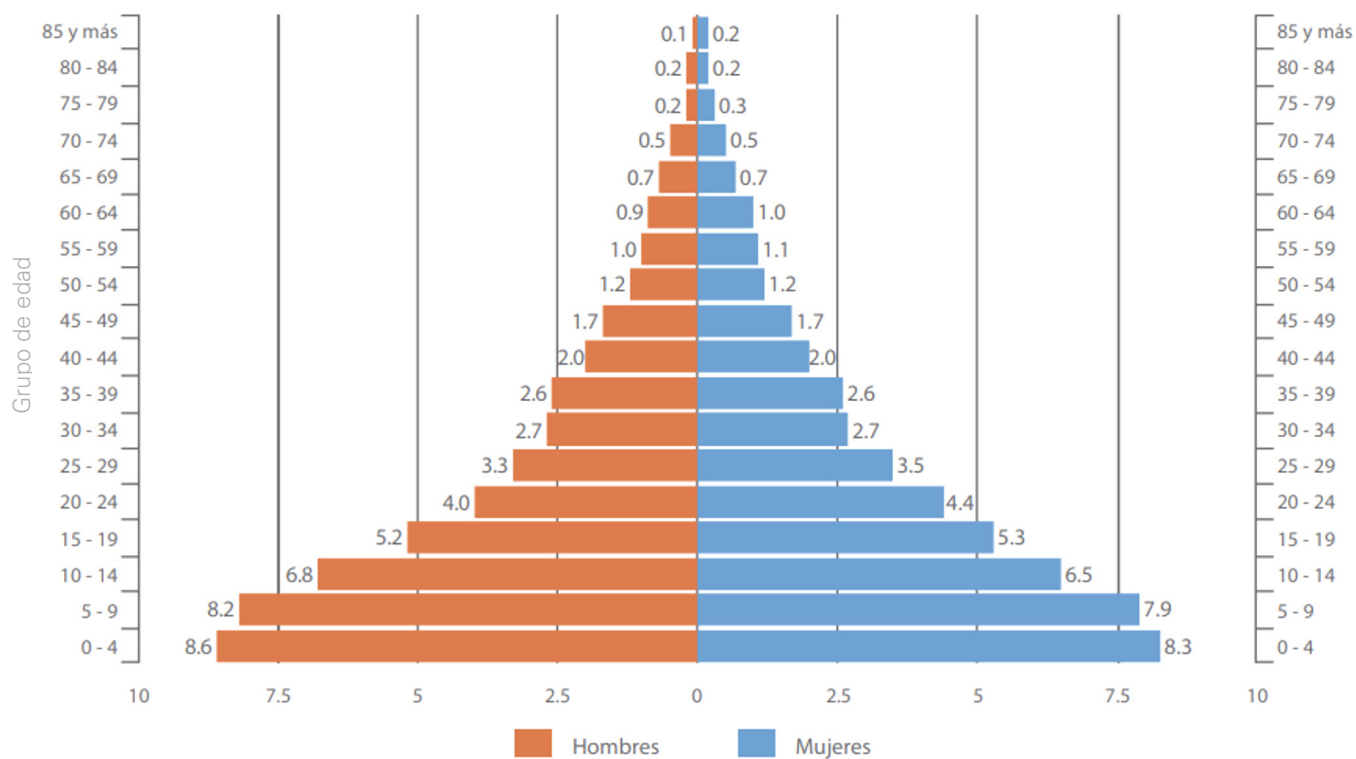
## Envejecimiento poblacional y mercado inmobiliario

Los cambios demográficos tienen impacto en los diferentes usos del mercado inmobiliario, los cuales se adaptan para dar atención a nuevas demandas de la población. Algunos usos han visto un crecimiento sostenido a lo largo de los años, siendo el mejor ejemplo el mercado habitacional, seguido del industrial y el de oficinas, pero el equipamiento y los servicios tienen mayor dinamismo al cubrir necesidades cambiantes de la población.

México ha visto un cambio en su pirámide poblacional en las últimas décadas, hasta 1970 presentaba una base ancha, con la mayor cantidad de población en las edades más tempranas.

Pirámide de población, 1970

Distribución por edad y sexo



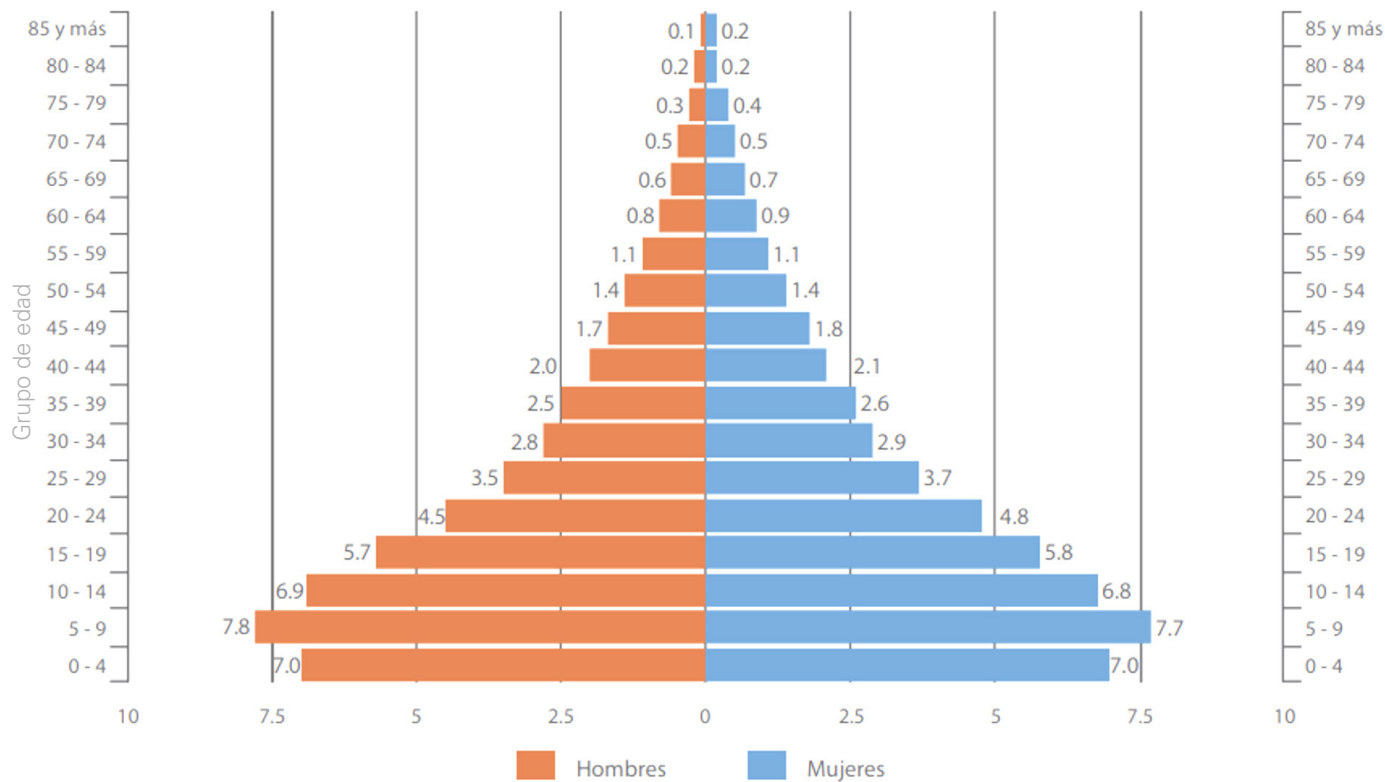
Fuente: DGE. IX Censo general de población, 1970

Una década después, en 1980 la pirámide comenzó un proceso inverso, con una primera etapa de la base menos ancha que la siguiente, es decir hubo menos nacimientos registrados y el fenómeno persistió en las décadas siguientes.



Pirámide de población,1980

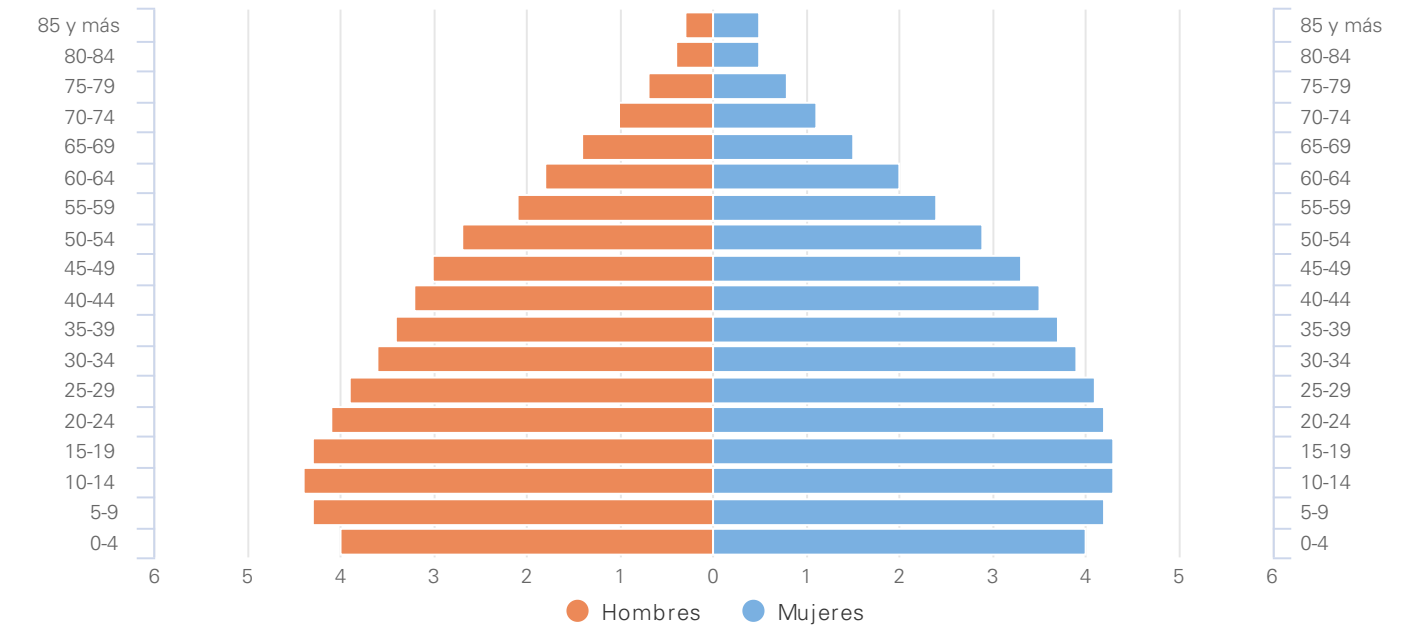
Distribución por edad y sexo



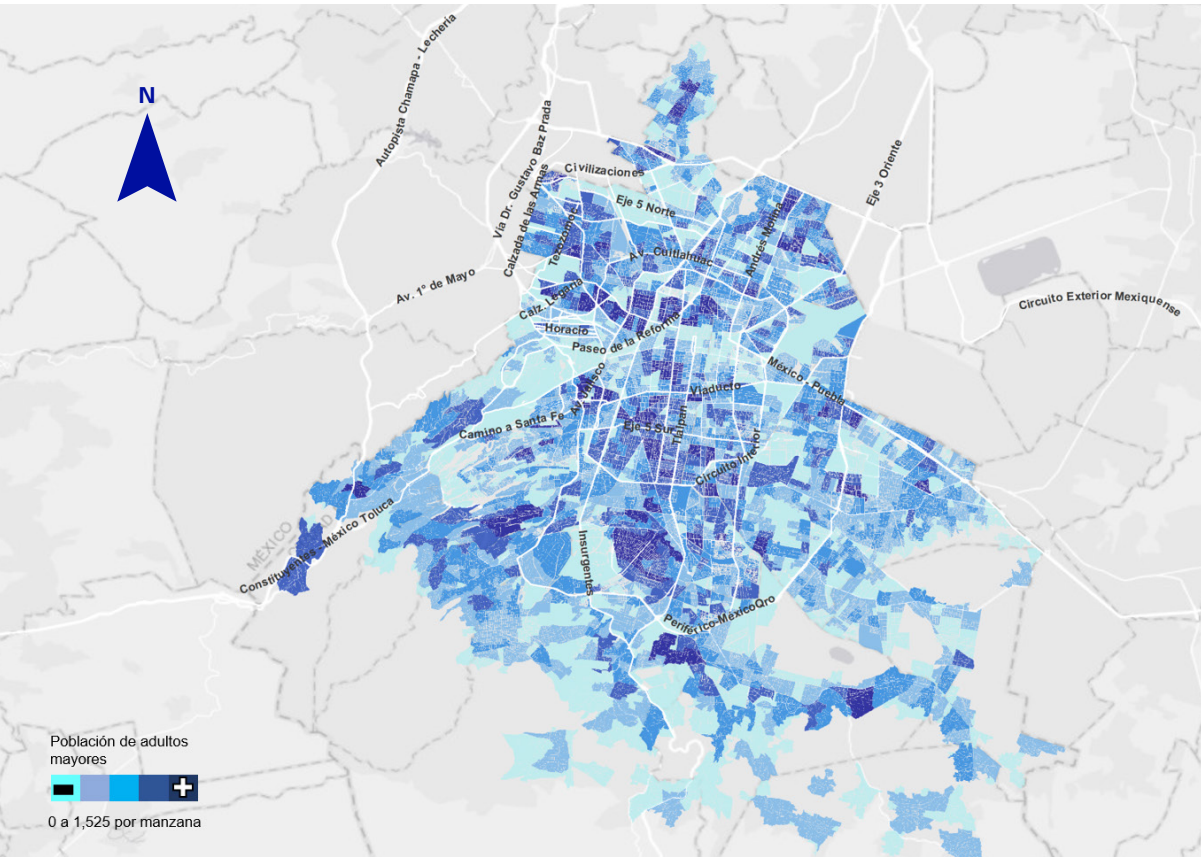
Fuente:DGE.IX Censo general de población y vivienda,1980

El proceso de envejecimiento de la población continua en evidencia en la pirámide poblacional publicada por el último Censo 2020. La base presenta una tendencia a reducirse mientras que en el centro como en la parte

alta se ha ido ensanchando, lo que significa que la proporción de niños y adolescentes ha disminuido, mientras que la de adultos y adultos mayores se ha incrementado.



Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020 (programas/ccpv/2020)



Concentración de la población de 60 años a más en la Ciudad de México.



## ¿Qué sucede en el mercado inmobiliario con el aumento de adultos mayores?

Ya es visible un aumento de asilos y servicios de enfermería a domicilio mientras las guarderías han disminuido en los últimos 5 años. Proceso que se documenta analizando datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE).

Evolución de actividades económicas enfocadas en niños y personas de la tercera edad. Ciudad de México

| ACTIVIDAD                                                                 | 2015 | 2020 | VARIACIÓN TOTAL | VARIACIÓN ANUAL |
|---------------------------------------------------------------------------|------|------|-----------------|-----------------|
| Asilos y otras residencias del sector privado para el cuidado de ancianos | 41   | 63   | 54%             | 10.7%           |
| Asilos y otras residencias del sector público para el cuidado de ancianos | 253  | 356  | 41%             | 8.1%            |
| Servicios de enfermería a domicilio                                       | 16   | 36   | 125%            | 25.0%           |
| Guarderías del sector privado                                             | 1061 | 1026 | -3%             | -0.7%           |
| Guarderías del sector público                                             | 1472 | 1293 | -12%            | -2.4%           |

| ACTIVIDAD                                                       | 2015  | 2020  | VARIACIÓN TOTAL | VARIACIÓN ANUAL |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-------|-----------------|-----------------|
| Asilos y otras residencias privadas para el cuidado de ancianos | 663   | 878   | 32%             | 6% ↑            |
| Asilos y otras residencias públicas para el cuidado de ancianos | 117   | 210   | 79%             | 16%↑            |
| Servicios de enfermería a domicilio                             | 190   | 241   | 27%             | 5% ↑            |
| Guarderías del sector privado                                   | 8,526 | 6,977 | -18%            | -4%↓            |
| Guarderías del sector públicos                                  | 4,919 | 3,874 | -21%            | -4%↓            |

Este es sólo un ejemplo de lo que aún queda por venir en cuanto a dotación de servicios que requerirá la creciente población adulta mayor en México. Cada día es mayor la disponibilidad de datos que nos ofrecen fuentes de información públicas para el análisis de tendencias en la industria de bienes inmuebles y el aprovechamiento de estas es vital para identificar nuevas oportunidades de negocio.

Para más información, contactar a:

**Li Rodríguez**

Mapping & GIS Analyst

[Li.Rodriguez@ngkf.com](mailto:Li.Rodriguez@ngkf.com)

---

**México**

Corporativo Espacio Santa Fe  
Carr. México-Toluca 5420-PH1,  
Santa Fe, CDMX, 05320  
t +52-55-5980-2000

[newmark.mx](http://newmark.mx)

Toda la información contenida en esta publicación se deriva de fuentes que se consideran confiables. Sin embargo, Newmark no ha verificado dicha información, y la misma constituye las declaraciones y representaciones solo de la fuente de la misma, y no de Newmark. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de forma independiente dicha información y toda otra información que pueda ser material para cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a esta publicación, y debe consultar con los profesionales que el destinatario elija con respecto a todos los aspectos de esa decisión, incluyendo sus aspectos e implicaciones legales, financieras y fiscales. Cualquier destinatario de esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar o de cualquier otra forma reproducir esta publicación o la información que contiene. Este documento está destinado únicamente a fines informativos y ninguno de los contenidos está destinado a aconsejar o recomendar una estrategia específica. No debe confiarse de ninguna manera para predecir el movimiento del mercado, la inversión en valores, transacciones, estrategias de inversión o cualquier otro asunto.

**NEWMARK**