



 monifio



POR QUÉ INVERTIR  
EN TULUM

Tulum es una de las joyas más deseadas del Caribe mexicano, quizá por estar delineado por 10 kilómetros de arena blanca y aguas turquesas que le valieron para ser nombrado **Pueblo Mágico**.

Es un punto obligado y la mejor muestra del encanto maya gracias a sus ruinas situadas al borde del Mar Caribe; además de ser la única zona arqueológica que se asienta a la orilla de un acantilado.



📍 Se localiza a 1 hr. de Playa del Carmen; a 1:30 hrs. de Valladolid; a 2 hrs. de Cancún, y 3 hrs. de Mérida.

# ¿POR QUÉ TULUM?

**1.4**  
millones

Visitantes  
por año

**80%**  
Promedio  
de ocupación

hotelera antes  
de la pandemia

**13,227**

Oferta de  
Hospedaje

No. de cuartos

**8.2**

Estadía  
Promedio

No. de días

**+30%**

Derrama  
económica

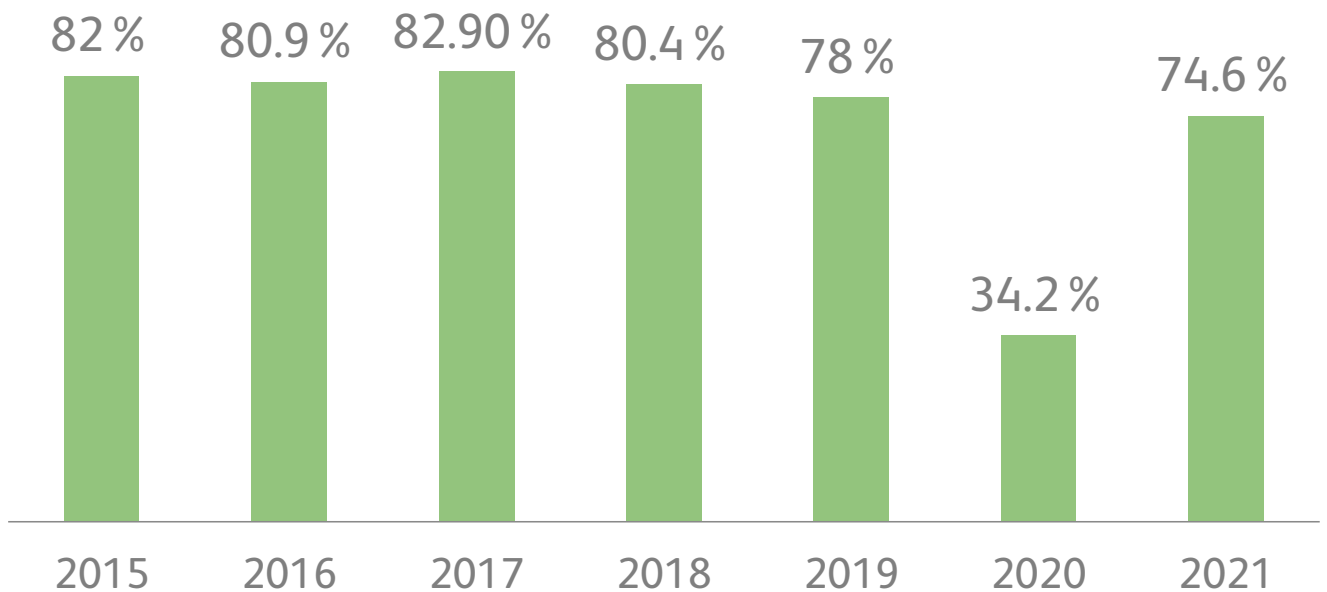
En comparación  
con 2020

**\$1,950**

Gasto

Promedio  
en dolares

## OCUPACIÓN HOTELERA



# RECONOCEN A TULUM...



4to lugar en Destinos que marcan tendencia en el Mundo 2022



Destino de playa líder en México y Centroamérica 2020



4to destino con mayor número de reservas a nivel mundial en el 2018



Una de las mejores ciudades para vivir en el país este 2020



Capital mundial del Yoga

# TIPO DE VIAJERO



---

**8.2**

días promedio de estancia en grupos de 3 personas

---

**20 a 39 años**

Segmento de edad predominante

---

**64.9%**

Recurre a la compra de paquetes vacacionales, de los cuales el **54.6%** fueron en la modalidad “todo incluido”.

---

**47.9%**

Tasa de retorno a Tulum, ya habían visitado el destino anteriormente

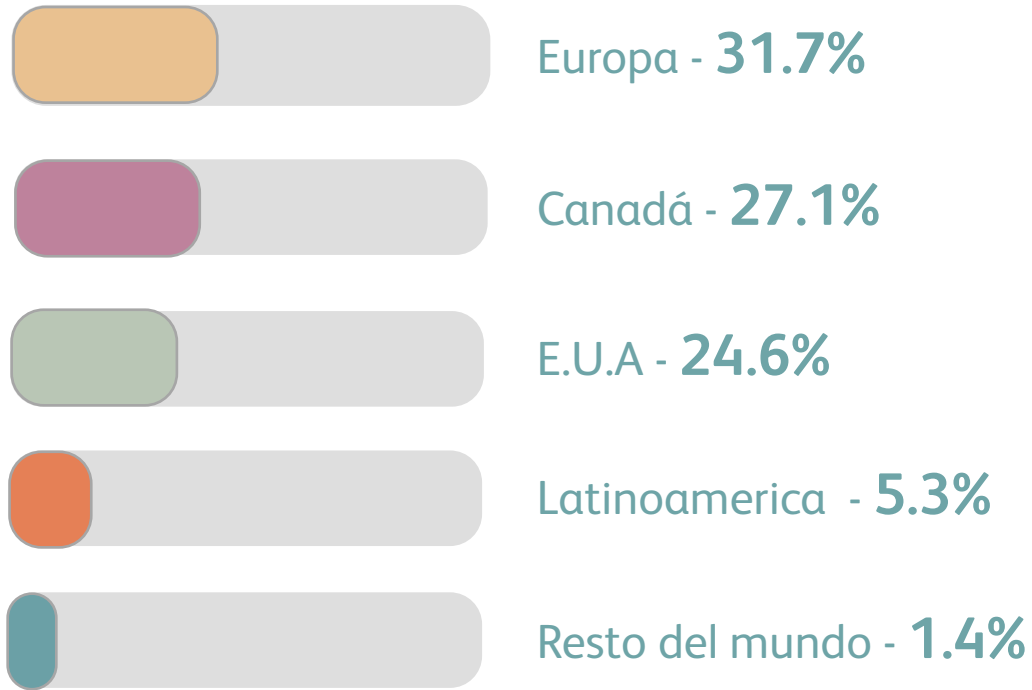
---

**90%**

de los turistas son extranjeros

# PRINCIPALES MERCADOS

## ORIGEN TURISTAS



¿Te gustaría ser socio  
de un hotel en Tulum?

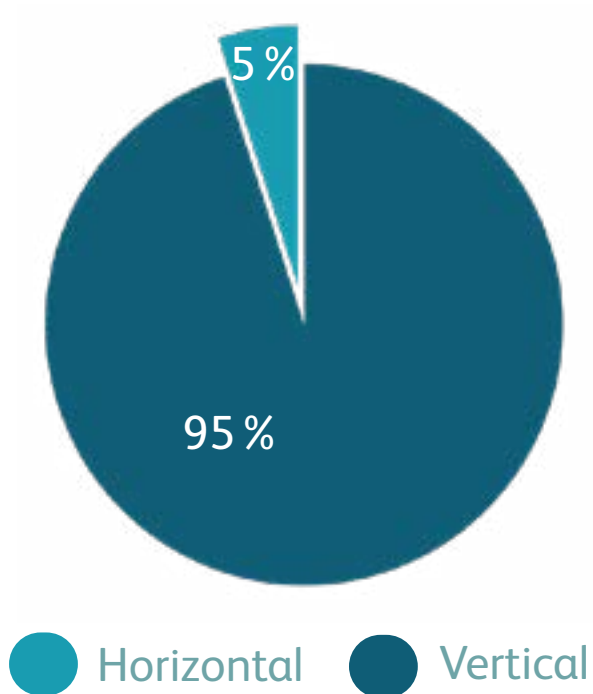


Con Monific es posible  
invertiendo desde  
**\$1,000** MXN



# TIPOS DE PROPIEDADES

En Tulum predomina la oferta de producto **vertical**, pero con límite de altura, en general son proyectos de tres niveles con muchas amenidades y bien equipados. Siempre buscando es estilo wellness real estate.



## ¿Sabes que es un Condominio Vertical?

Es un conjunto de propiedades con estructuras en varios niveles en una zona en común con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad.

### Conoce sus ventajas:

- Se reducen gastos en mantenimiento, ya que es copropiedad
- Reducen la huella ecológica
- Ahorro de espacio público en las ciudades
- Edificaciones que son duraderas
- Proyectos sostenibles





Los desarrollos que se incorporan, en su gran mayoría, son en un rango de 20 a 45 unidades.

En el mercado predomina la oferta de vivienda para pull de rentas, es decir, que el inmueble se vende a perfiles de personas que no buscan un second home o habitarlo, sino rentarlo y obtener una rentabilidad más allá de la que puede proporcionar la plusvalía de la residencia.



Absorción promedio de proyectos

**1.6**  
por mes



Proyectos Horizontales

**5**



Proyectos Verticales

**105**

## COMPOSICIÓN DE LA OFERTA POR SEGMENTO

Segmento	Valor aproximado de venta
Interés Medio:	- 2 millones de pesos
Residencial:	Entre 2 y 4 millones de pesos
Residencial Plus:	Entre 4 y 10 millones de pesos
Premium:	Más de 10 millones de pesos

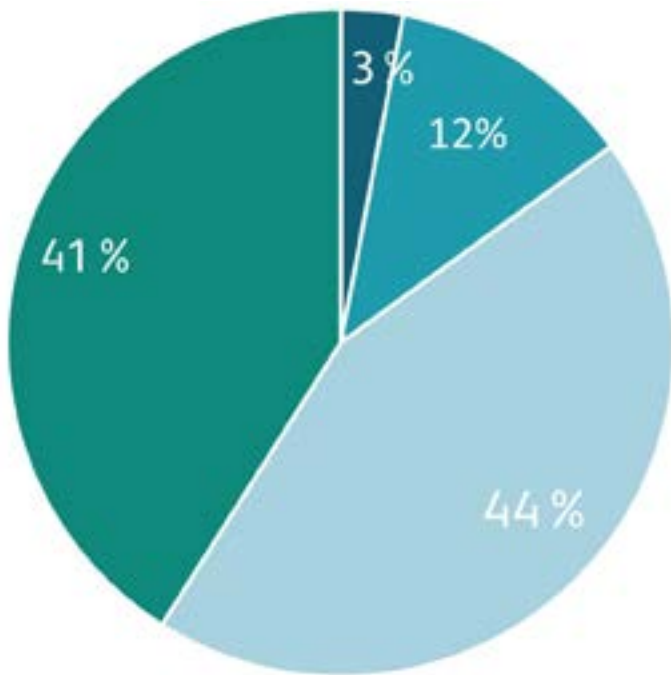
**Interés Medio**

**Residencial**

**Residencial Plus**

**Premium**

## COMPOSICIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA HORIZONTAL



En Tulum la oferta está representada en su mayoría por el segmento Residencial Plus con una participación del 44%, seguido del segmento Premium con un 41%.

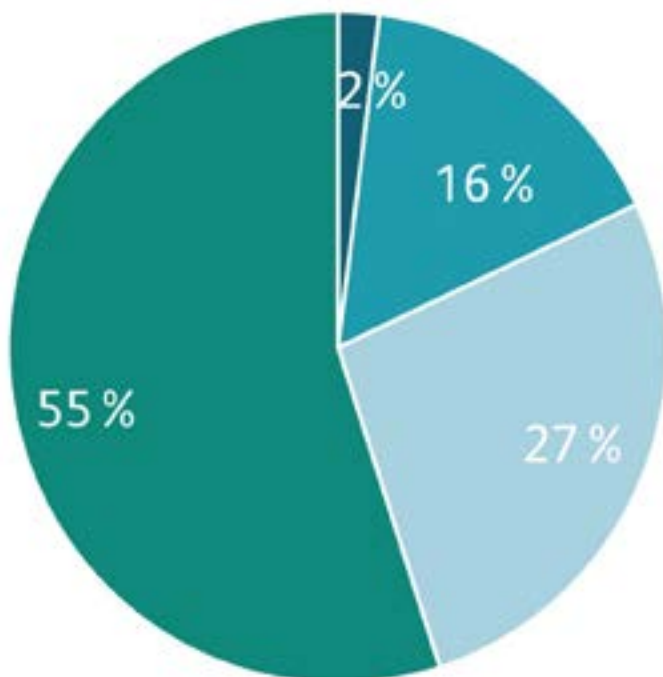
**Interés Medio**

**Residencial**

**Residencial Plus**

**Premium**

## COMPOSICIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA VERTICAL



Podemos notar que en la oferta de vivienda vertical también muestra una marcada tendencia hacia las propiedades del segmento Premium y posterior hacia el segmento Residencial Plus con un 27%.

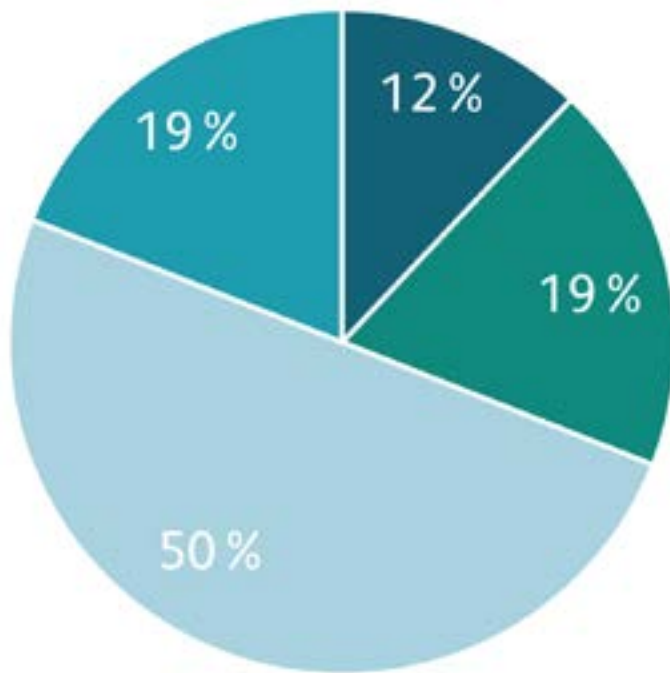
**Interés Medio**

**Residencial**

**Residencial Plus**

**Premium**

## COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA HORIZONTAL



Resalta una clara tendencia de búsqueda de la vivienda horizontal del segmento Residencial Plus con un 50% de participación, la segunda búsqueda pertenece al segmento Residencial con un 19%.

**Interés Medio**

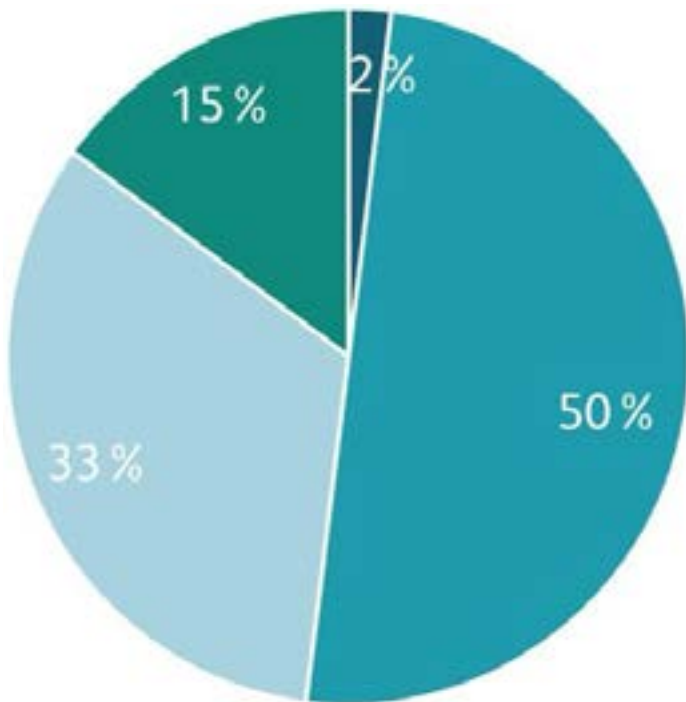
**Residencial**

**Residencial Plus**

**Premium**



## COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA VERTICAL



Se muestra una clara preferencia de búsqueda de vivienda vertical del segmento Residencial con una participación del 50%, en segundo lugar está el segmento Residencial Plus con un 33%.

**Interés Medio**

**Residencial**

**Residencial Plus**

**Premium**

**9%**

**8%**

### Proporción de Oferta y Demanda

Tulum se muestra muy parejo con una diferencia de un punto entre la oferta y la demanda con un 9% y un 8% respectivamente.



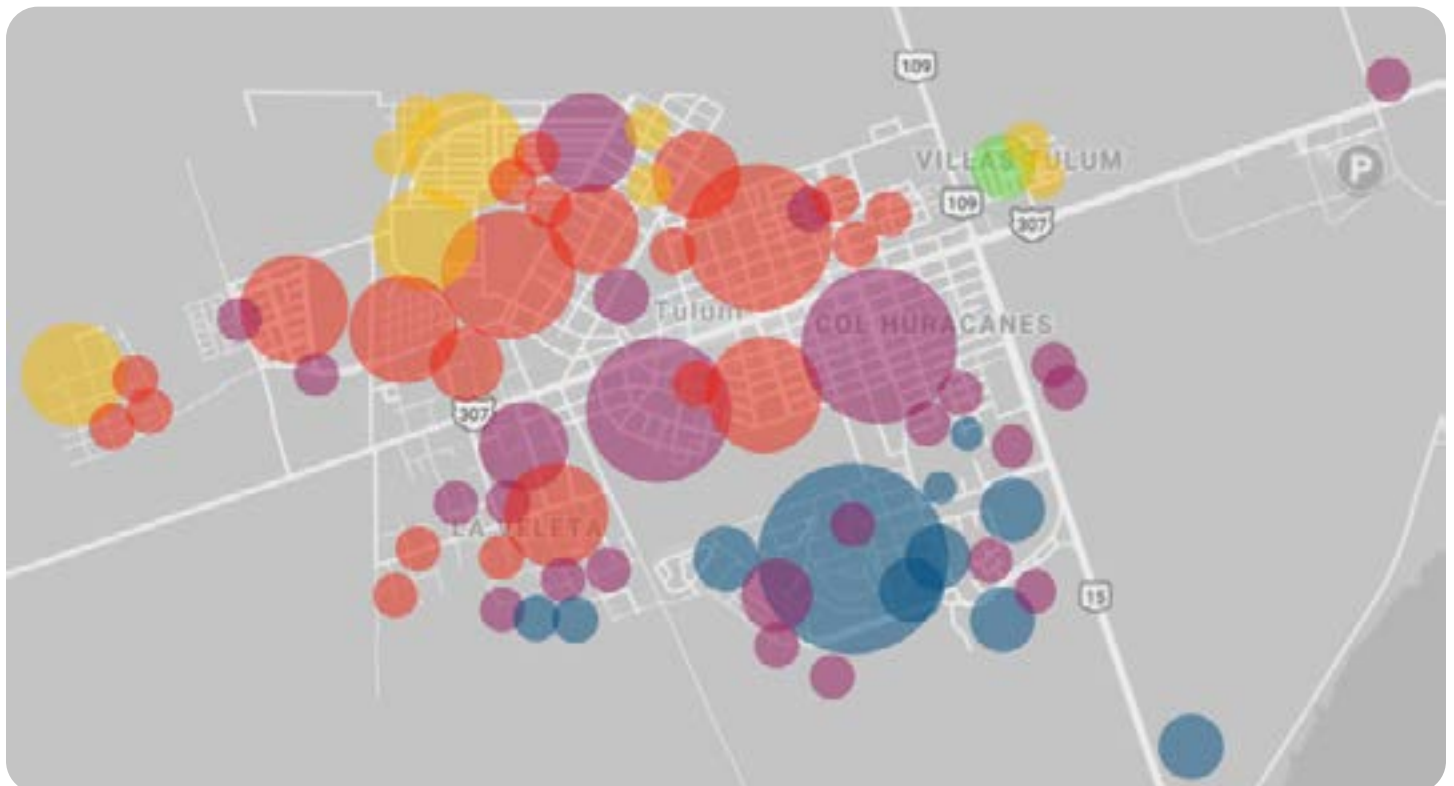
Oferta

Demanda

Es por esto que en Monific le apostamos a proyectos inmobiliarios en un destino con una excelente respuesta ante su oferta y demanda.

## 10 COLONIAS CON MÁS OFERTA DE PROPIEDADES EN VENTA

Colonia	% de oferta
Tulum Centro	86 %
Bahía Príncipe	9 %
Pueblo Tulum	5 %
Tumben ka	.18 %
Tulum	.6 %



### SEGMENTOS POR ZONA

Aldea Zama, se ha caracterizado por ser la zona más buscada por los usuarios, ya que se conforma principalmente por el segmento plus y premium, es de la pocas zonas que cuentan con urbanización y servicios básicos. La segunda que cuenta con más desarrollos es la denominada la veleta.

- Social
- Económica
- Media
- Residencial
- Plus
- Premium

## CLASIFICACIÓN DE VIVIENDA

Clasificación de vivienda	Social	Econo.	Media	Resd.	Plus	Premium
Número de proyectos	0	0	2	18	31	59
Unidades en el mercado	0	0	128	482	1,330	1,735
Inventario ofertado en el mercado	0	0	128	482	1,330	1,735
Ventas totales en promedio al mes	0	0	3	24	62	88
Unidades promedio por proyecto	0	0	64	27	43	29
Absorción mensual promedio por proyecto	0	0	1.5	1.4	2.2	1.5
Precio promedio (USD)	0	0	\$88,000	\$149,756	\$179,979	\$294,300
Precio por m2 promedio (USD)	0	0	\$1,979	\$2,058	\$2,371	\$2,787.59

# MERCADO DE RENTA

Rentas activas **5,728**

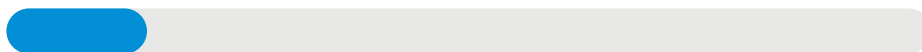
**Tipo de renta**

86 % son rentas de lugares completos

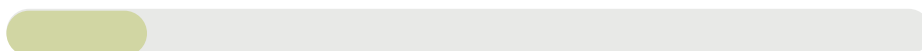
Lugar completo



Cuarto privado



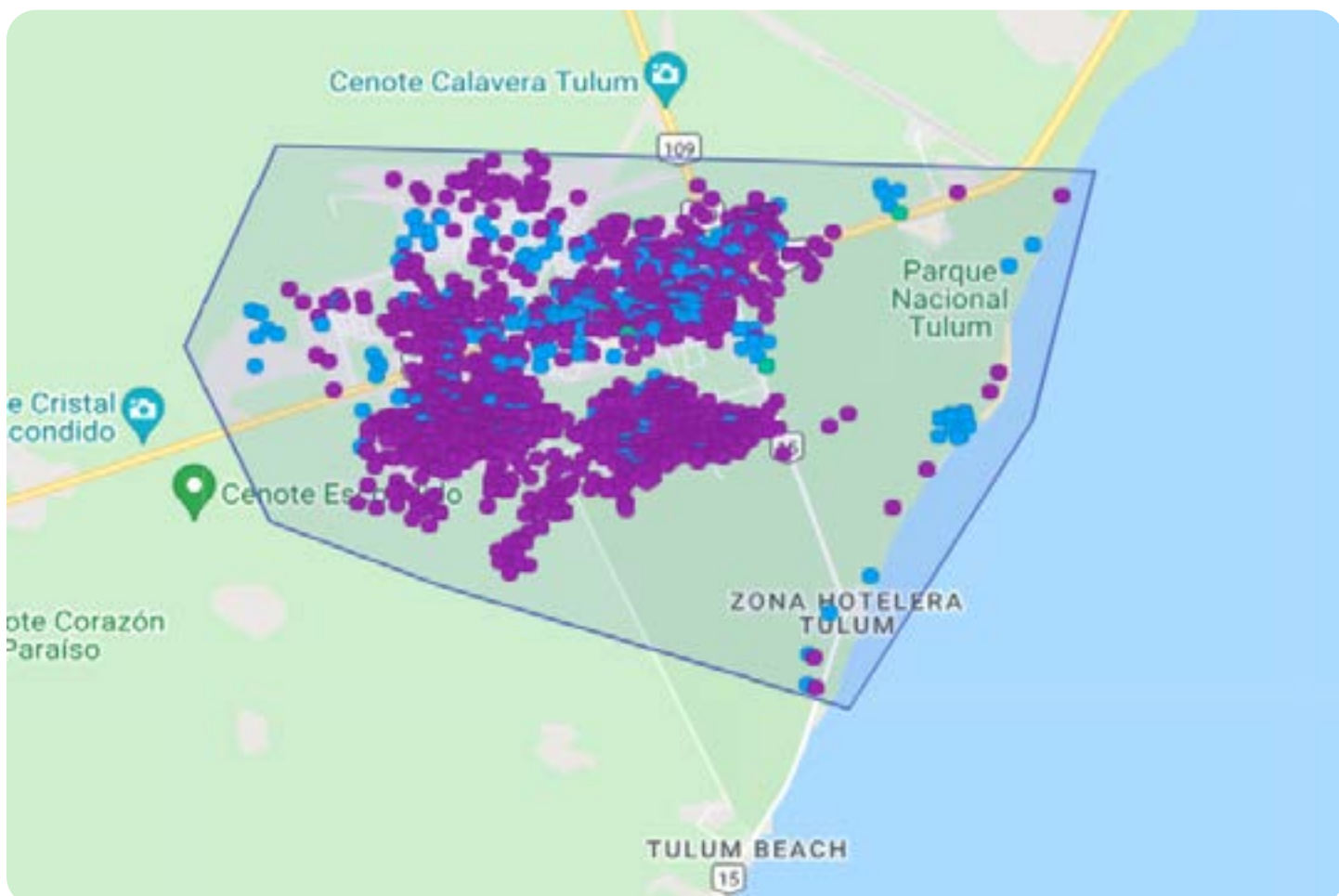
Cuarto compartido



0

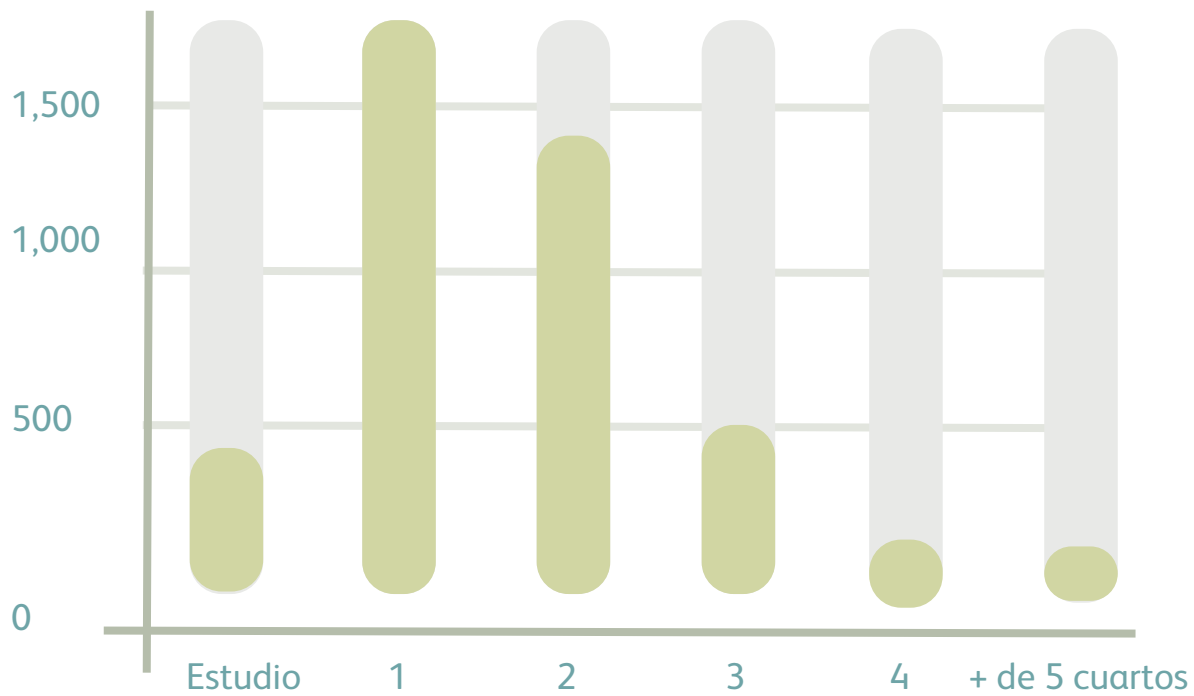
2k

4k



# TAMAÑO DE RENTA

1.8 recámaras / 4.8 huéspedes en promedio



Promedio de  
tarifa

**\$130** DLS

Ocupación

**68%**

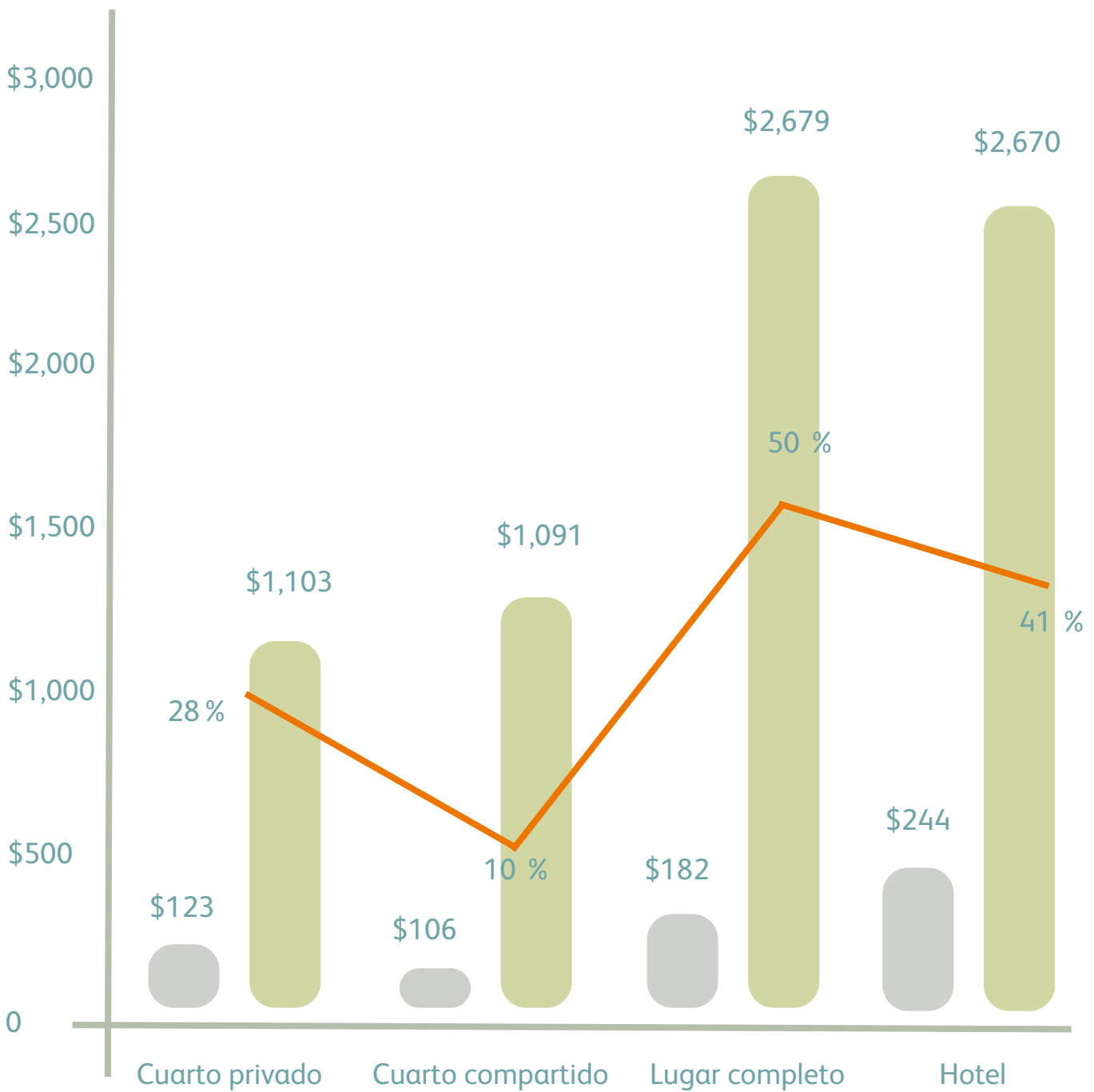
Ingreso

**\$1,806** DLS

El mejor destino para invertir  
en inmuebles, Tulum



# ANÁLISIS POR UNIDAD



● Tarifa promedio por noche (DLS)

● Ingresos mensuales (DLS)

● Ocupación

# ¿Por qué invertir en Monific?

Respalda tu dinero en un bien inmueble, mientras genera rendimientos a través de su ocupación.

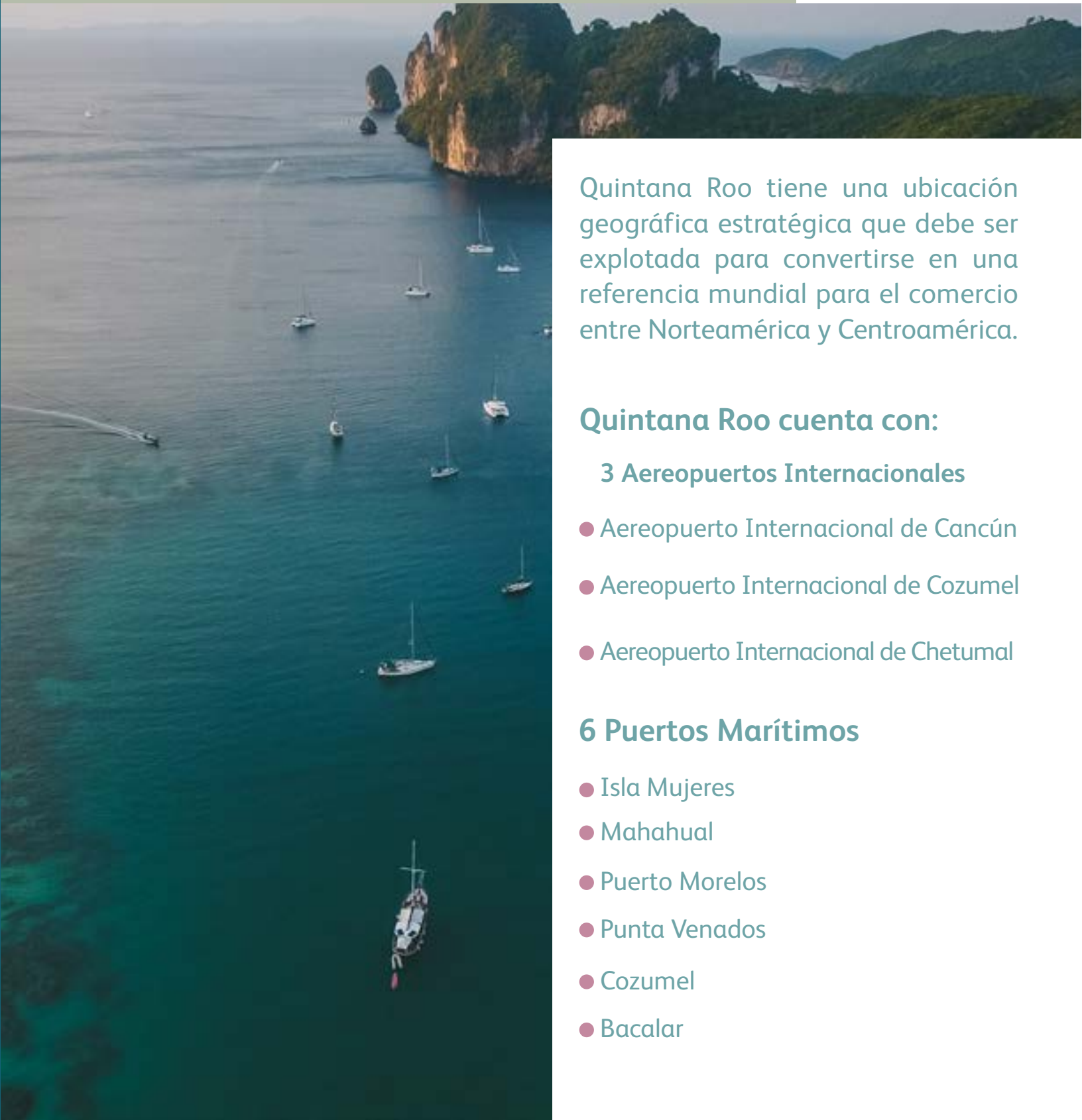
## Invierte de forma segura y sencilla

1. Regístrate en [monific.com](https://monific.com)
2. Llena tu perfil
3. Firma tu contrato
4. Abona saldo a tu cuenta
5. Selecciona tu proyecto

¡Así de fácil es ser socio de un hotel!



# CONECTIVIDAD DE VUELOS Y CARRETERAS



Quintana Roo tiene una ubicación geográfica estratégica que debe ser explotada para convertirse en una referencia mundial para el comercio entre Norteamérica y Centroamérica.

## Quintana Roo cuenta con:

### 3 Aereopuertos Internacionales

- Aereopuerto Internacional de Cancún
- Aereopuerto Internacional de Cozumel
- Aereopuerto Internacional de Chetumal

### 6 Puertos Marítimos

- Isla Mujeres
- Mahahual
- Puerto Morelos
- Punta Venados
- Cozumel
- Bacalar

# CARRETERAS

En cuanto a infraestructura carretera, existen 31 carreteras, las principales son el arco vial Chetumal-Cancún Tulum y X can-Playa del Carmen

Quintana Roo cuenta con más de 5,500 km de carreteras y caminos

Desde	Hacia	Dist. (km)	Tiempo (aprox)
Aereopuerto de Cancún	Tulum	177	1 h, 30 min
Aereopuerto de Cancún	Centro de Cancún	26	20 min
Aereopuerto de Cancún	Zona Hotelera de Cancún	20	25 min
Aereopuerto de Cancún	Playa del Carmén	51	41 min
Aereopuerto de Cancún	Bacalar	331	3 h, 40 min
Aereopuerto de Cancún	Chetumal	371	4 h, 26 min
Aereopuerto de Cancún	Cozumel	75	1 h, 46min
Aereopuerto de Cancún	Isla Mujeres	33	45 min
Aereopuerto de Cancún	Holbox	144	1 h, 40 min
Aereopuerto de Cancún	Mahahual	342	4 h, 10 min

# ANÁLISIS QUINTANA ROO

## Afluencia de Turistas

Destino	2019
Cancún	72.80 %
Cozumel	55.00 %
Chetumal	50.60 %
Isla Mujeres	66.40 %
Tulum	78.00 %

## Estadía promedio (días)

Destino	2019
Cancún	5.2
Cozumel	2.8
Chetumal	1.2
Isla Mujeres	1.4
Tulum	8.2

## Derrama Ecómica MDD (Dolar \$19.3)

Destino	2019
Cancún	\$4,636.63
Cozumel	\$873.69
Chetumal	\$74.62
Isla Mujeres	\$525.06
Tulum	\$4,892.02





### Gasto promedio por visitante por estancia en Dolares

Destino	Turistas	Cruceros
Cancún	\$1,140	\$82
Cozumel	\$900	\$89
Chetumal	\$160	NA
Isla Mujeres	\$900	NA
Tulum	\$1,096	\$82

### Infraestructura hotelera

Destino	Hoteles	Cuartos
Cancún	187	35,923
Cozumel	65	4,687
Chetumal	75	2,224
Isla Mujeres	60	4,950
Tulum	159	7,950
Bacalar	66	4,950

### Afluencia a Zonas Arqueológicas

Zona Arq.	Visitantes
El rey	14,856
San Gervasio	101,522
Xelhá	2,058
Tulum	1,504,975
Cobá	536,106
Chacchoben	122,964
Muyil	13,928
Oxtankah	10,177
Kohunlich	29,595
Xcaret	172

# NUEVOS PROYECTOS POR CONSTRUIRSE



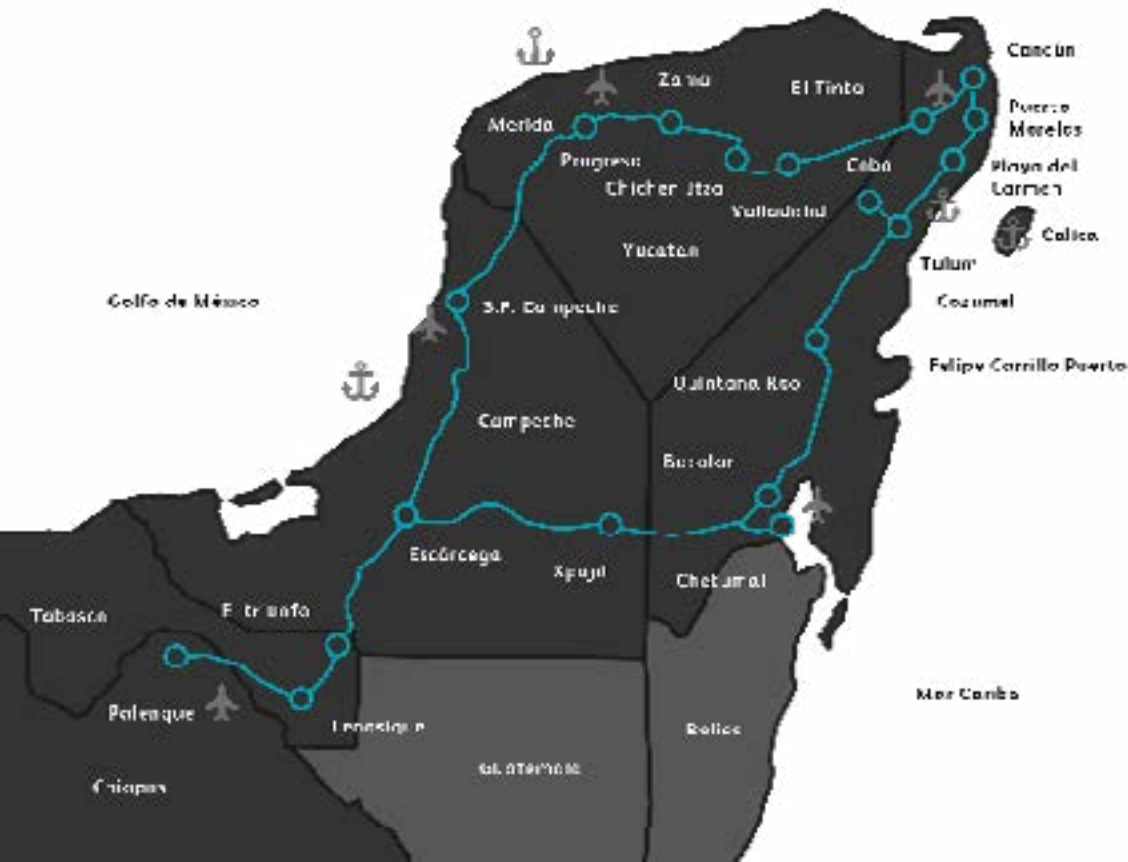
Plan de infraestructura para la zona del Caribe, que incluye el aeropuerto de Tulum y un parque nacional, entre otras obras. La terminal aérea se inaugurará en 2023.

El Tren Maya es un proyecto para mejorar la calidad de vida de las personas, cuidar el ambiente y detonar el desarrollo sustentable.

Recorrerá una distancia de 1,500 km aproximadamente y pasará por los estados de Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo.

# ¿QUÉ ES EL TREN MAYA?

- ⦿ 1,500 km de vías del tren aproximadamente.
- ⦿ 19 estaciones y 12 paraderos.
- ⦿ El tren brindará tres servicios para transportar: turistas, población local y carga.
- ⦿ El proyecto impulsa el turismo incluyente, en el que los beneficios se distribuirán en la comunidad.
- ⦿ Se llevó a cabo una Consulta Indígena para incorporar la visión y cultura de las comunidades indígenas.
- ⦿ El tren podría ser usado por 200 mil personas al día en el 2030. En el tramo Cancún -Tulum podrían ser 80 mil pasajeros diarios.



## TURISMO

El Tren Maya conectará las antiguas ciudades mayas con las modernas metrópolis. Dando así oportunidad a los visitantes de conocer más tesoros de la Península.

Un viaje sencillo en el trayecto Cancún-Tulum podría costar **222 pesos para turistas** y **118 pesos para locales**.



# ATRATIVOS TURÍSTICOS

Parque Nacional, Tulum

Aktun Chen

Cenote Calavera

Buceo

Cenote Escondido

Playa Paraíso

Zona Arqueológica de Tulum

Zona Arqueológica de Coba



# TEMPORADAS

## Temporada alta:

La temporada alta para viajar a la Riviera Maya son los meses de **noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo y abril**, es la temporada seca, hay mucho turismo y la temperatura es de unos 25°C aproximadamente.

## Temporada media:

La temporada media para viajar a la Riviera Maya son los meses de **mayo y junio** ya que las lluvias son muy escasas y la temperatura del mar es muy cálida.

## Temporada baja:

La temporada baja para viajar a la Riviera Maya son los meses de **julio, agosto, septiembre y octubre**, por el peligro de los huracanes hay menos turismo.

**Sé socio** de un proyecto inmobiliario turístico con Monific y **obtén beneficios** al hospedarte en el.





# CLIMA

- ⦿ Los mejores meses para tener buen tiempo en Tulum son Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Julio, Agosto, Noviembre y Diciembre
- ⦿ Por término medio, los meses más templados son Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre y Octubre
- ⦿ Los meses más lluviosos son Junio, Septiembre y Octubre
- ⦿ Los meses mejores para nadar son Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre.



Únete a la primera economía colectiva del sector turístico y sé parte de nuestra comunidad con más de **25,300 socios activos**



### INVIERTE

Genera rendimientos de la ocupación y la plusvalía que genera tu propio hotel



### REFERENCIA

Invita a tus amigos a invertir con tu link de referido y ambas partes ganan el **5%** de la primera inversión topada a **\$10,000.00 MXN**



### INVITA

Hospédate en tu hotel o recomiéndalo con tus amigos y obtén una bonificación del **10%** del ticket de hospedaje



## PLAYAS EN TULUM

1 Playa Paraíso

2 Tulum Beach

3 Playa Maya

4 Playa Pescadores

5 Caleta Tankha Beach

6 Plata Santa Fe

7 Playa Ruinas

# VIDA NOCTURNA

En Tulum, en el Estado de Quintana Roo, existen numerosos bares y clubes localizados en la playa, y justo allí es donde se congregan turistas y lugareños, durante la llegada del ocaso. El ambiente es principalmente relajado e informal.

En los periodos de mayor afluencia turística, los hoteles y restaurantes de Tulum brindan shows de música en vivo, baile y representaciones variadas, para ofrecer entretenimiento adicional al público que se aloja en ellos, o bien, que asiste a cenar allí.



Monific te invita a conocer **Tulum**

# BARES POPULARES



El **Papaya Playa Project Bar and Beach Club** en Tulum es famoso por sus terrazas y su ambiente nocturno, pero es más famoso aún por sus fiestas de luna llena.



En **Gitano** podrás encontrar los mejores cócteles, mezcales y un ambiente relajado. Es un bar que ha dejado una huella en la vida nocturna de Tulum.



**Curandero** es una de las mejores respuestas a la pregunta qué hacer en Tulum de noche. Es un restaurante bar considerado toda una institución en la ciudad.

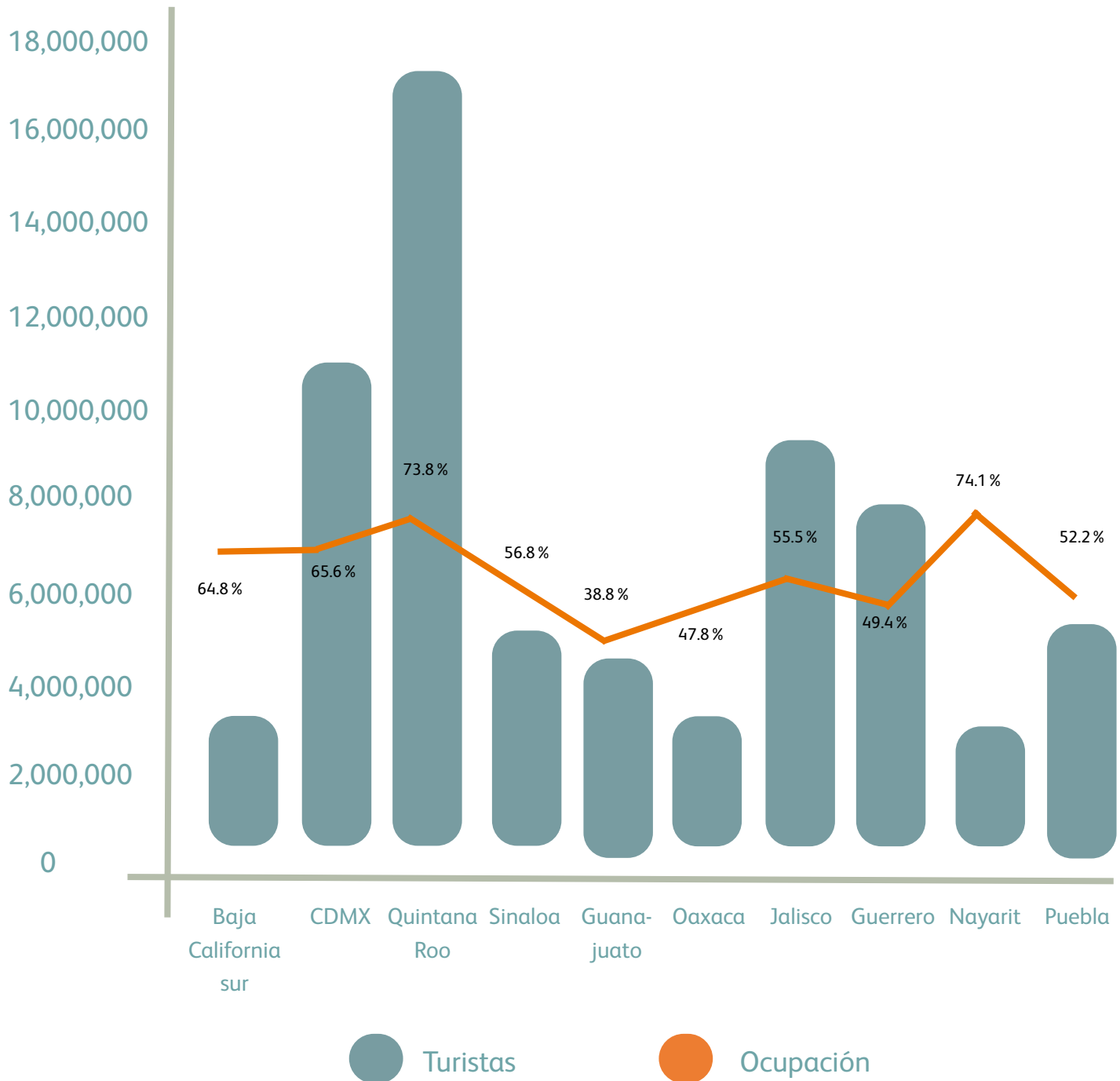


# TIPO DE HOSPEDAJE

Hotel	82.8
Espacio Compartido	6.3
Tiempo compartido	3.5
Casa de Familiares/amigos	1.8
Casa o condominio particular	1.5
Espacio booking	1.4
Renta vacacional	1.2
Espacio Homeaway	0.4
Espacio otras plataformas	0.4

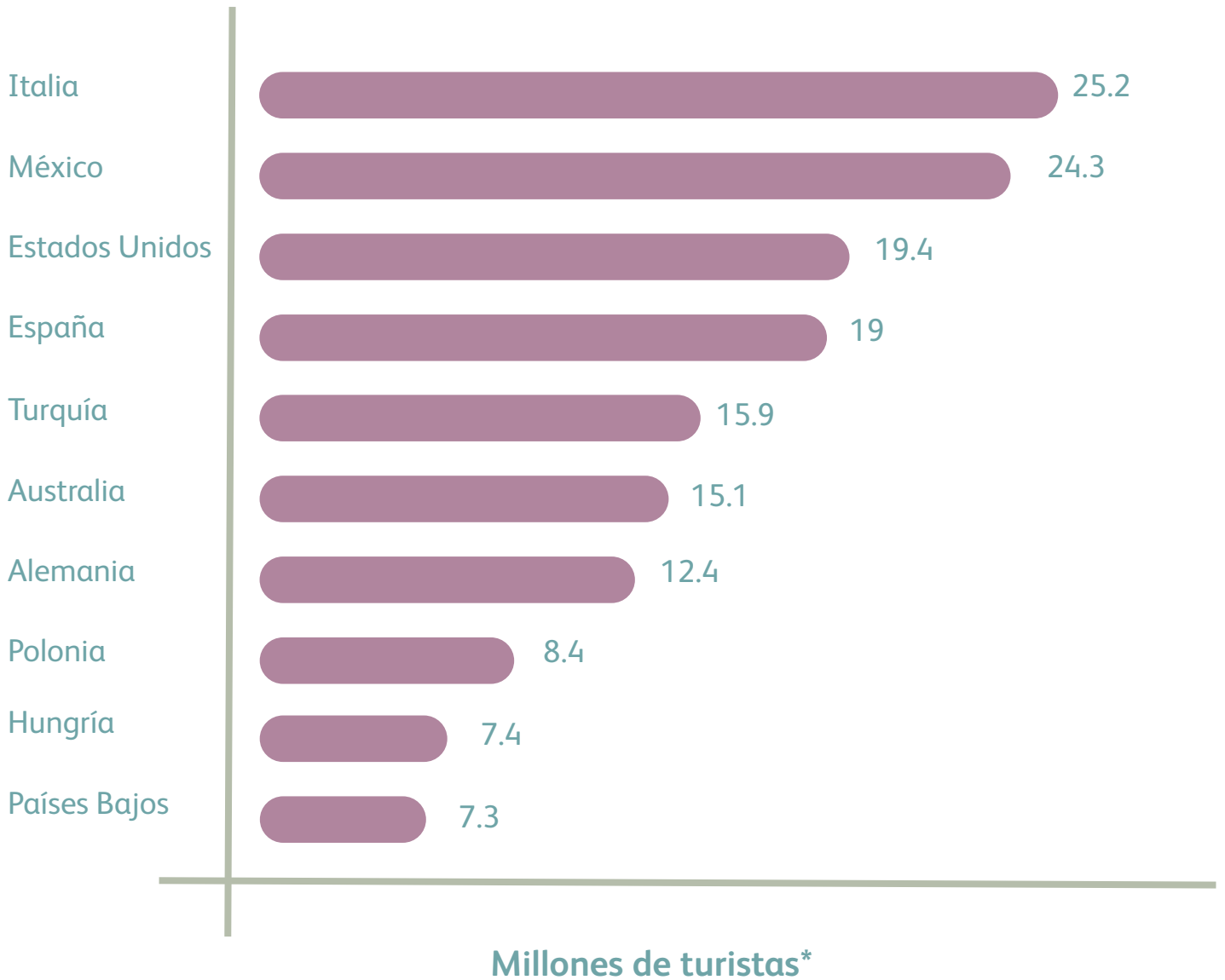


# COMPARATIVO DE TURISTAS Y OCUPACION A NIVEL NACIONAL



**Quintana Roo** se posiciona como el estado con mayor número de turistas en México, y sobresaliendo con una ocupación del 73.56 %.

# PAÍSES RECEPTORES DE TURISTAS INTERNACIONALES EN EL MUNDO



## Turismo en America

México es el país más visitado  
(mill. de llegadas)  
24.3

## Millones de turistas internacionales en el Caribe

10.34

**¡Monific le apuesta al sector turístico mexicano!**

# TENDENCIAS DE CRECIMIENTO

Tulum hoy es el mercado emergente más importante de la Riviera Maya, de México y hasta podría decirse que uno de los más trascendentes del mundo, su oferta es catalogada como diversa, pero el porcentaje de destino de lujo es superior al de otros destinos.

## Inversión inmobiliaria

Durante el 2021 el estado de Quintana Roo recibió una inversión de más de 1,100 MDP en diversos proyectos inmobiliarios, algunos de ellos ubicados en Tulum. Haciendo que cada vez el sector inmobiliario de Tulum crezca y ofrezca mejores beneficios a sus inversionistas.

El mercado inmobiliario en Tulum ha ido creciendo rápidamente en los últimos años, y lo seguirá haciendo de manera positiva.

Además de contar con una alta demanda por la cercanía exclusiva a otras playas, su cultura de lujo bohemio integra la naturaleza a la vida moderna, así como sus escenarios naturales de selva, mar y zonas arqueológicas.



## Innovación en infraestructura

Aparte del crecimiento turístico de la zona, el aumento de demanda por el estilo de vida de lujo bohemio que ofrece Tulum, y el crecimiento en inversión pública y privada para desarrollos inmobiliarios; esta ciudad también contará con varios cambios y mejoras de infraestructura por parte del Estado.

Varios proyectos federales futuros tendrán un impacto positivo en la zona en el aspecto económico; por ejemplo, el tramo 5 del Tren Maya, que correrá de Cancún a Tulum, y es considerado el más importante por su afluencia turística.

Así mismo, el avance del Aeropuerto de Tulum, representará una ventaja competitiva para el turismo de la zona, y por consiguiente, para la valoración de sus bienes inmuebles.



**Invierte con Monific en un destino en crecimiento**

# REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Airdna. (2019). Tulum. 11/03/2022, de Airdna Sitio web: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/mx/quintana-roo/tulum/overview>

Lamudi. (2019). Reporte del Mercado Inmobiliario Residencial Quintana Roo 2019. 11/03/2022, de Lamudi Sitio web: <https://www.lamudi.com.mx/Reporte-del-Mercado-Inmobiliario-Quintana-Roo-2019/>

Analytics.alltherooms. (2022). Tulum, Quintana Roo, Mexico. 11/03/2022, de Analytics.alltherooms Sitio web: [https://analytics.alltherooms.com/market/809380?utm\\_source=google&utm\\_medium=seo-homepage&utm\\_campaign=seo-homepage](https://analytics.alltherooms.com/market/809380?utm_source=google&utm_medium=seo-homepage&utm_campaign=seo-homepage)

Quintana Roo, Gobierno del Estado. (2018). Quintana Roo. 11/03/2022, de Quintana Roo, Gobierno del Estado Sitio web: <https://qroo.gob.mx/inicio/index.php/perfil-de-turista-por-destino/>

Pro Quintana Roo. (2022). Conectividad de vuelos y carreteras. 11/03/2022, de Pro Quintana Roo Sitio web: <https://proquintanaroo.com/>

Secretaría de Turismo. (2018). Tren Maya. 11/03/2022, de FONATUR Sitio web: <https://www.trenmaya.gob.mx/#:~:text=la%20calidad%20de%20vida%20de,Campeche%2C%20Yucat%C3%A1n%20y%20Quintana%20Roo.>

CRISTINA GALAFATE. (2021). Tulum es el nuevo Gandía: ¿por qué todo el mundo quiere viajar al paraíso de moda?. 11/03/2022, de elmundo.es Sitio web: <https://www.elmundo.es/viajes/america/2021/08/17/610a-4563fc6c83504c8b460a.html>

Dirección de turismo Tulum 2021. (2020). Oferta hotelera. 11/03/2022, de SEDETUR Sitio web: <https://qroo.gob.mx/sedetur>

Staff. (2020). Meses de temporada alta y baja en Tulum. 11/03/2022, de Consejosdecancun Sitio web: <https://consejosdecancun.com/tulum/meses-de-temporada-alta-y-baja-en-tulum/>

Tripadvisor. (2022). Tulum. 11/03/2022, de Tripadvisor Sitio web: <https://www.tripadvisor.com.mx/Travelers-Choice>

worldtravelawards. (2020). Tulum Tourism Office. 11/03/2022, de worldtravelawards Sitio web: <https://www.worldtravelawards.com/profile-37222-tulum-tourism-office>

Tripadvisor. (2020). Playas en Tulum. 11/03/2022, de Tripadvisor Sitio web: [https://www.tripadvisor.com.mx/Attractions-g150813-Activities-c61-t52-Tulum\\_Yucatan\\_Peninsula.html](https://www.tripadvisor.com.mx/Attractions-g150813-Activities-c61-t52-Tulum_Yucatan_Peninsula.html)

Elquintanaroo.mx. (2020). Tulum, entre las mejores ciudades para vivir de acuerdo con el IMCO. 11/03/2022, de elquintanaroo.mx Sitio web: <https://elquintanaroo.mx/tulum-entre-las-mejores-ciudades-para-vivir-de-acuerdo-con-el-imco/>

# Invierte en inmuebles en los mejores destinos turísticos desde **\$1,000 MXN** con Monific

## Contáctanos

(55) 4438 3883 | [contacto@monific.com](mailto:contacto@monific.com)

Boulevard Manuel Ávila Camacho #118, Piso 14, Int. 1403,  
Col. Lomas de Chapultepec V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo,  
C.P. 11000, Ciudad de México



[www.monific.com](http://www.monific.com)



[@monificmx](https://www.facebook.com/monificmx)



[/MonificMXCrowdfunding](https://www.youtube.com/MonificMXCrowdfunding)