

ATENTIK.
Visión Global Atentik

NEWSLETTER



OCTUBRE 2025



Tasas más bajas y mayores ingresos

impulsan el poder adquisitivo de los compradores en Estados Unidos

Panorama global

Visión Global Atentik

En Estados Unidos, la mejora sostenida en la asequibilidad de vivienda refuerza la demanda y da soporte a los mercados con mayor dinamismo inmobiliario, mientras que en México, la reducción de tasas y la ratificación del grado de inversión consolidan la confianza en los fundamentos macro-económicos, pese a los retos fiscales.

Estados Unidos

La accesibilidad para compradores de vivienda en Estados Unidos mejoró en agosto por cuarto mes consecutivo, impulsada por la baja en las tasas hipotecarias y el incremento de los ingresos, de acuerdo con datos de la Mortgage Bankers Association (MBA).

El índice **Purchase Applications Payment Index (PAPI)** que evalúa el porcentaje del ingreso mensual típico de los compradores que se destina al pago

de la hipoteca al solicitar un crédito, **cayó 1.2%**, ubicándose en **157.5 puntos, lo que indica que los compradores destinan una menor proporción de sus ingresos al pago de hipotecas.** El pago mensual promedio de los solicitantes de un crédito hipotecario bajó a **\$2,100**, una disminución de **\$27 dólares** respecto a julio, mientras que los **ingresos aumentaron 3.2% interanual**, ayudando a mejorar la asequibilidad general.

Edward Seiler, vicepresidente asociado de la MBA, señaló que **“por cuarto mes consecutivo, las condiciones de asequibilidad han mejorado gracias a tasas más bajas y un crecimiento más sólido del ingreso, lo que fortalece el poder adquisitivo de los compradores”**.

Las mejoras también beneficiaron a los compradores con menores ingresos. En este segmento, **el pago mensual promedio bajó de \$1,468 a \$1,445 dólares**, mientras que los préstamos vinculados a la compra de vivienda nueva mostraron una ligera reducción, con la cuota media descendiendo de **\$2,233 a \$2,210 dólares en agosto**.

De forma general, **el índice de accesibilidad mostró mejoras en distintos segmentos de la población, reflejando un entorno más favorable para quienes buscan**

adquirir vivienda. En conjunto, los datos reflejan una tendencia de alivio gradual en los costos de vivienda, especialmente en mercados donde el ajuste de tasas comienza a traducirse en pagos mensuales más manejables y mejores oportunidades para nuevos compradores.

El fortalecimiento de la asequibilidad en el mercado de vivienda de Estados Unidos representa una señal positiva para los proyectos enfocados en **first-time home buyers**, especialmente en estados como **Texas**, donde convergen crecimiento poblacional, empleo sólido y demanda sostenida de vivienda. Esta combinación de factores refuerza el potencial de valorización en desarrollos nuevos y comunidades planificadas, al ampliar la base de compradores calificados y facilitar la absorción del inventario nuevo.

“Por cuarto mes consecutivo, las condiciones de asequibilidad han mejorado”





Banxico reduce la tasa a 7.5%, se ratifica la calificación soberana del país y persisten retos fiscales

México

Visión Global Atentik

El Banco de México redujo su tasa de referencia a **7.50%**, confirmando su compromiso con una política monetaria prudente que acompaña la moderación inflacionaria. La decisión, que fue el tercer recorte del año, refleja confianza en la estabilidad macroeconómica y en la trayectoria descendente de la inflación, que se mantiene dentro del rango objetivo de **2% a 4%**.

No obstante, el panorama fiscal continúa generando reservas entre las agencias calificadoras. Si bien **S&P Global Ratings** ratificó las calificaciones soberanas de México en '**BBB**' (moneda extranjera) y '**BBB+**' (moneda local), con **perspectiva estable**, la agencia advirtió que el país enfrenta **presiones crecientes en su deuda pública y déficit fiscal**.

De acuerdo con **Bloomberg Línea**, tanto **S&P** como **Fitch Ratings** reconocen los avances en la disciplina monetaria, pero **cuestionan la capacidad del gobierno para reducir el déficit y estabilizar la deuda hacia 2026**. Fitch estima que el déficit superará el **4% del PIB** este año, tras el elevado gasto en infraestructura y programas sociales durante el último periodo electoral. Aunque la administración de **Claudia Sheinbaum** ha manifestado su compromiso con la consolidación fiscal, la posible **debilidad del crecimiento económico** podría limitar el ritmo de ajuste.

En su evaluación, **S&P** destacó la **importancia de mantener una política macroeconómica prudente** y un manejo cauteloso de las relaciones comerciales con Estados Unidos, lo que permitiría sostener la estabilidad y pre-



servar el grado de inversión.

El rango “**BBB / BBB+**” se mantiene dentro del **grado de inversión**, lo que significa que México conserva una **capacidad adecuada para cumplir con sus obligaciones financieras**, aunque enfrenta desafíos estructurales en materia de **crecimiento, recaudación e inversión pública**.

En conjunto, la combinación de una **política monetaria más flexible** y una **vigilancia fiscal constante** sugiere que México transita por una **etapa de ajustes**, donde el principal reto será **mantener la estabilidad macroeconómica sin comprometer la sostenibilidad de las finanzas públicas**.

La reciente decisión del Banco de México de reducir la tasa de referencia, junto con la ratificación del grado de inversión soberano, refleja un entorno de **estabilidad y continuidad macroeconómica** que contribuye a preservar la confianza en los mercados. Observamos este escenario como una **etapa** en la que una política monetaria más flexible puede favorecer la recuperación gradual de la inversión y del crecimiento económico. Si bien persisten desafíos fiscales y estructurales, la confianza en la estabilidad crediticia se mantiene.

El entorno actual refleja un punto de inflexión relevante para los inversionistas. En Estados Unidos, la mejora en la asequibilidad de vivienda y la disminución de las tasas sugiere un **retorno gradual del poder adquisitivo y una expansión saludable del mercado inmobiliario**, lo que crea condiciones más equilibradas para nuevos proyectos de desarrollo. En México, la reducción de tasas y la ratificación del grado de inversión **contribuyen a la confianza internacional en la economía**. En conjunto, ambos contextos apuntan hacia una fase en la que los inversionistas con visión de largo plazo podrán **capitalizar oportunidades** en activos que combinen protección ante la inflación y potencial de apreciación, especialmente en **sectores con fundamentos sólidos como el inmobiliario**.



Retorno gradual del poder adquisitivo y una expansión saludable del mercado inmobiliario

Works Cited

Federal Reserve Bank of Atlanta. "Home Ownership Affordability Monitor." Atlantafed.org, 2019, www.atlantafed.org/research/data-and-tools/home-ownership-affordability-monitor. Accessed 6 Oct. 2025.

Flores, Zenyazen. "¿Por Qué S&P Global Y Fitch Dudan Que México Estabilice Su Deuda En 2026?" Bloomberg Línea, 25 Sept. 2025, www.bloomberglinea.com/latinoamerica/mexico/por-que-sp-global-y-fitch-dudan-que-mexico-estabilice-su-deuda-en-2026/. Accessed 6 Oct. 2025.

Héctor Usla. "Fitch Eleva Calificación de Pemex a BB+: Petrolera Está a Un Escalón de Recuperar Grado de Inversión." El Financiero, 3 Oct. 2025, www.elfinanciero.com.mx/economia/2025/10/02/fitch-eleva-calificacion-de-pemex-a-bb-petrolera-esta-a-un-escalon-de-recuperar-grado-de-inversion/. Accessed 6 Oct. 2025.

Maciulis, Vytas. "Our Economic Outlook for Mexico." Vanguard.com, 2024, corporate.vanguard.com/content/corporatesite/us/en/corp/vemo/vemo-mexico.html. Accessed 6 Oct. 2025.

Manley, Byron, and Matt Stiles. "Buying a Home Isn't Affordable in Many Metro Areas. What about Yours?" CNN, CNN, 27 Sept. 2025, edition.cnn.com/2025/09/27/us/housing-costs-affordability-metro-areas-vis. Accessed 6 Oct. 2025.

"Mortgage Application Payments Decreased in August." MBA, 2025, www.mba.org/news-and-research/news-room/news/2025/09/25/mortgage-application-payments-decreased-in-august. Accessed 6 Oct. 2025.

THE WORLD PROPERTY JOURNAL. "U.S. Homebuyer Affordability Improves for Fourth Straight Month." Worldpropertyjournal.com, 2025, www.worldpropertyjournal.com/real-estate-news/united-states/tampa-real-estate-news/real-estate-news-mortgage-bankers-association-mba-mortgage-data-purchase-applications-payment-index-papi-home-affordability-data-august-2025-14568.php. Accessed 6 Oct. 2025.

¡Escucha ahora!

Descubre un panorama
de oportunidades para tu vida.

NEWSLETTER

ENERO/2025



ESCUCHA AQUÍ

ATENTIK.
Visión Global Atentik

Entérate de las novedades que el mercado, las divisas y las actividades económicas tienen para hacer de las decisiones del presente, un futuro extraordinario.

