

RECREA.

CONSTRUCTION

Guía de Costos de Construcción Riviera Maya 2026

Precios reales por m² · Terrenos · Permisos · Tiempos · Errores que evitar
Datos de 196+ proyectos construidos desde 2008

18+ años

196+ proyectos

Precio fijo

1. Costo por m² según nivel de acabados (2026)

Nivel	MXN/m ²	USD/m ²	Casa 150 m ²
Económico — acabados básicos, sin alberca	\$12,000- \$14,000	\$650-\$780	\$97,500-\$117,000
Medio — buenos acabados, alberca chica	\$15,000- \$19,000	\$830-\$1,050	\$124,500- \$157,500
Premium — materiales importados, rooftop	\$20,000- \$25,000	\$1,100- \$1,400	\$165,000- \$210,000
Lujo — diseño de autor, domótica, infinity pool	\$25,000+	\$1,400+	\$210,000+

Incluye: cimentación, estructura, muros, techo, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, pisos, cocina y baños, ventanas y puertas. No incluye: terreno, proyecto arquitectónico, permisos, muebles, paneles solares.

2. Costo por ubicación

Zona	MXN/m ²	Nota
Playa del Carmen	\$12,000- \$25,000	Mejor infraestructura, permisos más rápidos
Tulum	\$14,000- \$30,000	Permiso SEMA obligatorio (+10-20%)
Puerto Aventuras	\$15,000- \$28,000	Comunidad con marina, acabados premium
Cancún	\$12,000- \$24,000	Zona Hotelera con sobreprecio; suburbios más económicos
Akumal / Puerto Morelos	\$12,000- \$28,000	Zonas protegidas, permisos especiales
Bacalar	\$10,000- \$18,000	Mercado emergente

3. Precios de terrenos (2026)

Zona	Precio por m ²	Lote 200 m ²
Ejidal / periferia PDC	\$1,500-\$3,000 MXN	\$16,000-\$33,000 USD
Zona residencial PDC	\$4,000-\$8,000 MXN	\$44,000-\$88,000 USD
Playacar / zona playa	\$15,000-\$30,000 MXN	\$166,000-\$333,000 USD

Tulum (La Veleta, Región 15)	\$2,800-\$7,500 MXN	\$31,000-\$83,000 USD
------------------------------	---------------------	-----------------------

Importante: verifique siempre que el terreno NO sea ejidal antes de comprar. Los extranjeros compran mediante fideicomiso bancario (instalación \$1,500-\$3,000 USD, anualidad \$500-\$800 USD).

4. Presupuesto completo: ejemplo real

Casa media de 150 m² con alberca en Playa del Carmen:

Terreno (200 m ² , zona residencial)	\$65,000 USD
Proyecto arquitectónico	\$5,000 USD
Permisos y legales	\$3,500 USD
Construcción (150 m ² × \$950/m ²)	\$142,500 USD
Alberca (4×8 m)	\$12,000 USD
Barda perimetral	\$4,000 USD
TOTAL	\$232,000 USD

5. Permisos y tiempos

Etapa	Duración
Diseño y arquitectura	4-8 semanas
Permisos municipales (+ SEMA en Tulum)	4-12 semanas (Tulum: hasta 16)
Cimentación y estructura	8-12 semanas
Muros, techo, instalaciones	8-12 semanas
Acabados y detalles	6-10 semanas
Total llave en mano	12-18 meses

6. Cómo ahorrar 15-20%

- Construya en temporada baja** (mayo-septiembre): mano de obra y materiales 10-15% más baratos.
- Materiales locales:** chukum, piedra local y maderas tropicales en vez de importados (ahorra hasta 40% en acabados).
- Un solo contratista integral** en vez de 5 subcontratistas con margen cada uno.
- Geometría simple:** plantas rectangulares cuestan 20% menos que formas en L o curvas.
- Sin sótano:** el nivel freático alto lo hace carísimo en la Riviera Maya.

7. Los 5 errores que cuestan \$20,000+ USD

1. **No hacer estudio de suelo** — roca o cenote en la cimentación = \$5,000-\$15,000 extra.
2. **Contratar por precio más bajo** — recortan en varilla, impermeabilización y eléctrico.
3. **Sin contrato escrito a precio fijo** — los costos suben 15-25%.
4. **Ignorar normas antihuracán** — reforzar después cuesta 3x más.
5. **Cambiar el diseño a media obra** — mover un muro ya colado = demoler y rehacer.

8. Checklist antes de firmar con cualquier constructora

- RFC y Acta Constitutiva (empresa registrada)
- Trabajadores dados de alta en IMSS
- Visitar 3+ proyectos terminados en persona
- Hablar con 2+ clientes anteriores
- Contrato escrito con alcance, calendario e hitos
- Presupuesto desglosado por partidas
- Pagos ligados a avance de obra (nunca más de 15-20% de anticipo)
- Arquitecto con licencia / DRO en el proyecto
- Garantía estructural por escrito (mínimo 1 año)

¿Listo para cotizar su proyecto?

Cotización detallada gratuita en 48 horas · Contratos a precio fijo · Reportes semanales

WhatsApp: +52 984 452 5333 · constructionrecrea@gmail.com
construction-recrea.com · Calculadora: construction-recrea.com/calculadora/

© 2008-2026 Recrea Construction. Precios promedio del mercado a julio 2026, sujetos a cambios. Este documento es orientativo y no constituye una cotización formal.