



REALTORO

GUÍA EXCLUSIVA 2026

Guía de Zonas con Mayor Potencial Tulum 2026

5 zonas analizadas · Precios · ROI · Ocupación · Perfil de inversionista

- ✓ Ranking por ROI, plusvalía e infraestructura
- ✓ Precio por m² actualizado Q1 2026
- ✓ Para qué perfil de inversionista es cada zona
- ✓ Qué zona evitar si tu presupuesto es menor a \$35k

01 Antes de elegir zona

Tulum no es una sola zona: es un ecosistema de microclimas inmobiliarios. Cada uno tiene su propio perfil de comprador, tipo de turista, rango de renta y potencial de plusvalía. Primero ubica tu perfil de inversionista.

CONSERVADOR

\$20k–40k

Prioriza seguridad y liquidez. Quiere flujo constante con mínimo riesgo.

MODERADO

\$40k–80k

Acepta algo de riesgo a cambio de mayor potencial. Horizonte 3–5 años.

AGRESIVO

\$80k+

Busca máxima plusvalía. Disposición a esperar 5+ años. Tolera volatilidad.

02 Resumen rápido de zonas 2026

ZONA	PRECIO/M ²	RENTA BRUTA	PLUSVALÍA	ENTRADA
Aldea Zamá	\$2,800–4,500	10–14%	Alta	\$45k+
La Veleta	\$1,800–2,800	12–16%	Muy alta	\$28k+
Holistika / Reg. 15	\$2,200–3,500	9–13%	Media-alta	\$38k+
Tulum Pueblo	\$1,200–2,000	8–11%	Media	\$22k+
Zona Costera Sur	\$1,500–3,000	10–20%+	Especulativa	\$25k+

Las estrellas de cada zona (siguientes páginas) califican Airbnb, plusvalía, infraestructura, acceso y relación precio-valor.

CÓMO LEER LAS CIFRAS — DATOS, NO PROMESAS

La **renta bruta** es estimada antes de gastos; el **rendimiento neto real** en Tulum ronda el **5–9% anual**. El **potencial de plusvalía** indica apreciación esperada a mediano plazo (3–5 años), no anual. Cifras de mercado Q1 2026, estimadas y no garantizadas.

★ ZONA #1

Aldea Zamá

ZONA 1 · CONSOLIDADA · ALTA DEMANDA · PRECIO PREMIUM

<p>PRECIO / M²</p> <p>\$2,800–4,500</p> <p>USD/m²</p>	<p>RENTA BRUTA EST.</p> <p>10–14%</p> <p>anual</p>	<p>OCUPACIÓN</p> <p>78–88%</p> <p>Airbnb</p>	<p>POTENCIAL PLUSVALÍA</p> <p>Alta</p> <p>potencial</p>	<p>ENTRADA</p> <p>\$45k+</p> <p>desde</p>
--	---	---	--	--

Airbnb	★★★★★	Plusvalía	★★★★☆
Infraestructura	★★★★★	Acceso	★★★★★
Precio-Valor	★★★☆☆		

¿Por qué esta zona?

El corazón residencial de Tulum. Masterplan completo con calles, servicios, cenotes privados y hoteles boutique. La zona más demandada por turistas de alto poder adquisitivo: alta competencia de oferta, pero también la más líquida para reventa.

✓ IDEAL PARA

Perfil conservador-moderado. Si tu presupuesto lo permite, es la apuesta más segura del mercado.

▲ TEN EN CUENTA

Precio más alto del mercado y mucha competencia de oferta. Negociar precio es difícil.

¿Te interesa **Aldea Zamá**? Te mando proyectos activos con precios reales.

[WHATSAPP →](#)

MEJOR ROI

La Veleta

ZONA 2 · EMERGENTE · ALTA PLUSVALÍA · MAYOR ACCESIBILIDAD

PRECIO / M² \$1,800–2,800 <small>USD/m²</small>	RENTA BRUTA EST. 12–16% <small>anual</small>	OCUPACIÓN 70–80% <small>Airbnb</small>	POTENCIAL PLUSVALÍA Muy alta <small>potencial</small>	ENTRADA \$28k+ <small>desde</small>
---	--	--	---	---

Airbnb ★★★★☆

Infraestructura ★★★★☆

Precio-Valor ★★★★★

Plusvalía ★★★★★

Acceso ★★★★☆

¿Por qué esta zona?

La zona de mayor crecimiento en 2024–2025. Limita con Aldea Zamá pero con precios más accesibles. Desarrollos con amenidades de lujo a precio de pre-venta: el punto dulce entre precio de entrada y potencial de retorno.

✓ IDEAL PARA

El mejor balance precio-potencial del mercado hoy. Para perfil moderado-agresivo con horizonte 3–5 años.

▲ TEN EN CUENTA

Infraestructura aún en consolidación. Revisa acceso vial y servicios básicos por proyecto.

¿Te interesa **La Veleta**? Te mando proyectos activos con precios reales.

[WHATSAPP →](#)

NICHO PREMIUM

Holistika / Región 15

ZONA 3 · WELLNESS · LUJO CONSCIENTE · TURISMO ESPIRITUAL

PRECIO / M² \$2,200–3,500 <small>USD/m²</small>	RENTA BRUTA EST. 9–13% <small>anual</small>	OCUPACIÓN 72–82% <small>Airbnb</small>	POTENCIAL PLUSVALÍA Media-alta <small>potencial</small>	ENTRADA \$38k+ <small>desde</small>
---	---	--	---	---

Airbnb	★★★★☆	Plusvalía	★★★★☆
Infraestructura	★★★★☆	Acceso	★★★★☆
Precio-Valor	★★★★☆		

¿Por qué esta zona?

Destino de turismo wellness de lujo: yoga retreats, ceremonias, restaurantes orgánicos y spas de clase mundial. Demanda altamente segmentada pero con ticket promedio de renta mucho más alto. Menos volumen, más precio por noche.

✓ IDEAL PARA

Para inversionistas que quieren diferenciarse del mercado masivo. Menor ocupación pero mayor tarifa por noche.

▲ TEN EN CUENTA

Menor volumen de turistas. Requiere marketing más especializado para llenar temporadas bajas.

¿Te interesa **Holistika / Región 15**? Te mando proyectos activos con precios reales.

[WHATSAPP →](#)

ALTA LIQUIDEZ

Tulum Pueblo / Centro

ZONA 4 · ACCESIBLE · COMERCIAL · REVENTA RÁPIDA

<p>PRECIO / M²</p> <p>\$1,200–2,000</p> <p>USD/m²</p>	<p>RENTA BRUTA EST.</p> <p>8–11%</p> <p>anual</p>	<p>OCUPACIÓN</p> <p>65–75%</p> <p>Airbnb</p>	<p>POTENCIAL PLUSVALÍA</p> <p>Media</p> <p>potencial</p>	<p>ENTRADA</p> <p>\$22k+</p> <p>desde</p>
--	--	---	---	--

Airbnb	★★★★☆	Plusvalía	★★★★☆☆
Infraestructura	★★★★★	Acceso	★★★★★
Precio-Valor	★★★★★		

¿Por qué esta zona?

El núcleo urbano con todos los servicios: hospitales, supermercados, bancos, aeropuerto. Mayor infraestructura y menor riesgo logístico. Público mixto: trabajadores remotos, turistas de medio plazo y residentes locales.

✓ IDEAL PARA

La mejor opción para presupuestos bajos (\$20–30k USD). Menor glamour pero mayor estabilidad de ocupación todo el año.

▲ TEN EN CUENTA

Menor glamour y turista más económico. Renta promedio por noche más baja.

¿Te interesa **Tulum Pueblo / Centro**? Te mando proyectos activos con precios reales.

WHATSAPP →

ALTO RIESGO · ALTO REWARD

Punta Piedra / Costera Sur

ZONA 5 · ESPECULATIVA · FRONTERA DEL DESARROLLO · FRENTE DE PLAYA

PRECIO / M² \$1,500-3,000 <small>USD/m²</small>	RENTA BRUTA EST. 10-20%+ <small>variable</small>	OCUPACIÓN 60-75% <small>Airbnb</small>	POTENCIAL PLUSVALÍA Especulativa <small>alto riesgo</small>	ENTRADA \$25k+ <small>desde</small>
---	--	--	---	---

Airbnb	★★★★☆
Infraestructura	★☆☆☆☆
Precio-Valor	★★★★☆

Plusvalía	★★★★★
Acceso	★★☆☆☆

¿Por qué esta zona?

La nueva frontera del desarrollo en Tulum: propiedades con acceso a playa o cenotes en zonas aún sin infraestructura consolidada. Alta variabilidad: puede duplicar su valor o quedar estancada. Requiere mayor investigación del desarrollador.

✓ IDEAL PARA

Solo para perfil agresivo con tolerancia al riesgo y horizonte 5+ años. Nunca pongas aquí tu único capital.

▲ TEN EN CUENTA

Sin infraestructura consolidada. Valida permisos. Solo con asesor experto.

¿Te interesa **Punta Piedra / Costera Sur**? Te mando proyectos activos con precios reales.

[WHATSAPP →](#)



Ya sabes las zonas. ¿Cuál es la correcta para ti?

Agenda una sesión gratuita de 20 minutos con un asesor RealToro. Te ayudamos a elegir zona, modalidad y proyecto según tu perfil real —con datos, no con promesas.

AGENDA TU
LLAMADA GRATUITA

ESCRÍBENOS
VÍA WHATSAPP

VER PROPIEDADES
DISPONIBLES

EN TU SESIÓN GRATUITA RECIBES

- ✓ Lista de proyectos disponibles en tu zona elegida
- ✓ Comparativo de rendimientos reales (no proyectados)
- ✓ Guía de costos de cierre para tu presupuesto específico

REAL TORO

TU ASESOR DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN TULUM

WHATSAPP DIRECTO

TULUM@REALTORO.MX

Cifras de mercado Q1 2026, estimadas y no garantizadas. La renta mostrada es bruta; el neto real ronda 5-9% anual. La plusvalía es potencial a mediano plazo (3-5 años), no anual. Consulta con un asesor legal antes de firmar cualquier contrato. © 2026 RealToro · Todos los derechos reservados.