

Ciudad de México a 9 de mayo de 2016.

Boletín de Prensa

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, 2016.

(Resumen)

- **En el primer trimestre de 2016 la plusvalía aumentó en las viviendas con crédito hipotecario garantizado. El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* registró un crecimiento de 8.08 % respecto a enero - marzo de 2015.**
- **El precio medio de una vivienda en México con crédito hipotecario fue de \$ 669,514 y el precio mediano de \$ 480,528 pesos.**
- **Los precios de la vivienda nueva en el ámbito nacional tuvieron un aumento de 8.88 % y los de la usada de 6.78 % respecto al año pasado.**
- **El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* mostró resultados diferenciados por entidad federativa de tal manera que 20 entidades mostraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 12 entidades mostraron variaciones menores.**
- **En el Valle de México el *Índice SHF* creció en 8.00 %, en Guadalajara aumentó en 7.27 %, en la de Monterrey 7.95 %, en la de Puebla-Tlaxcala lo hizo en 8.53 % y en la zona metropolitana de Toluca aumentó en 7.68 % en relación al primer trimestre de 2015.**
- **A partir de este trimestre se incorporan 32 municipios o delegaciones a los ya publicados aumentando la cobertura del *Índice SHF de Precios de la Vivienda* a 113 índices: el nacional, vivienda nueva y usada, casa sola, casa en condominio y departamento publicado de forma conjunta, económica-social, media-residencial, 5 zonas metropolitanas, 32 entidades federativas y 69 municipios.**

Resultados nacionales.

- El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** (casas solas, en condominio y departamentos) con crédito hipotecario garantizado, mostró en el primer trimestre de 2016 una apreciación nominal de 8.08 % en el ámbito nacional con respecto al mismo periodo del año previo. De esta manera, los mercados de vivienda con crédito hipotecario garantizado presentaron un dinamismo positivo al apreciarse los activos inmobiliarios residenciales.
- Por su parte, el **Índice SHF de Vivienda Nueva** registró una variación de 8.88 %, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 6.78 % durante el primer trimestre de 2016.
- Respecto al **Índice** para **casas solas**, éste creció 7.78 % mientras que el correspondiente a casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) mostró una apreciación de 8.49 % durante el trimestre mencionado.
- El **Índice SHF de Precios de Vivienda Económico - Social** observó una apreciación a tasa anual del 7.29 % en el primer trimestre de 2016, mientras que el **Índice SHF** para la **vivienda media y residencial** (presentado en modo agregado) se incrementó en 8.76 % con respecto al primer trimestre de 2015.
- Los precios de las viviendas en el primer trimestre de 2016 en la zona metropolitana del Valle de México mostraron una apreciación de 8.00 %, en la de Guadalajara de 7.27 %, en la de Monterrey 7.95 %, Puebla-Tlaxcala de 8.53 %, mientras que en la de Toluca aumentaron 7.68 %.
- La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México. El precio medio nacional en el primer trimestre del año en curso fue de \$ 669 mil pesos corrientes, correspondiente a viviendas de tipo **medio**. Por su parte, el precio mediano se ubicó en los \$ 480 mil pesos lo cual significa que el 50% de las operaciones en el mercado de la vivienda se realizaron por debajo de dicho precio y la otra mitad por arriba. Finalmente, respecto al último cuartil, al menos el 75 % de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$ 751 mil pesos.

Tabla 1. Distribución de los Precios en el Ámbito Nacional, 2016.I.
(Pesos corrientes)

Estado	Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
Nacional	669,514	312,060	480,528	751,343

Fuente: Elaborado por la Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios (DASDN) de SHF.

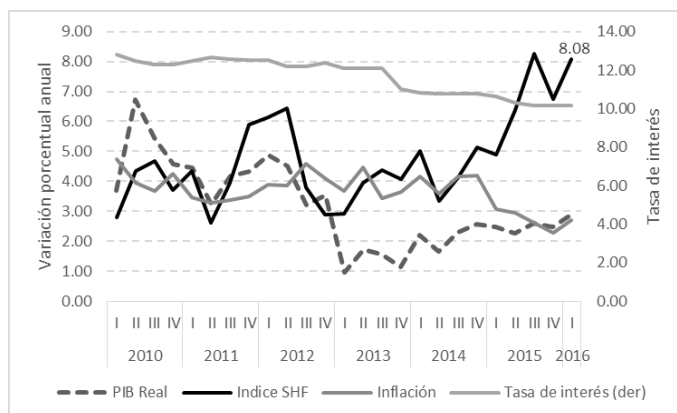
- En la Tabla 2 y Gráfica 1 se presenta un comparativo entre el crecimiento del **Índice SHF** con otros indicadores macroeconómicos. En particular, el desempeño del mercado de la vivienda se presenta en un entorno macroeconómico favorable ya que la actividad productiva medida por el PIB creció en 2.9 %, el empleo de trabajadores registrados en el IMSS lo hizo en 3.96 %, la tasa de inflación fue de 2.69 % y la tasa de interés hipotecaria se redujo en comparación a 2015. De esta forma, el aumento de los precios de las viviendas durante el primer trimestre de 2016 tuvo sólidos fundamentos de mercado, tanto por la demanda como por la oferta.

Tabla 2. Indicadores macroeconómicos relacionados.
(Porcentajes de variación y puntos)

PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria
2.90 % */	2.69 %	3.96 %	(-) 0.47 pp

Fuente: Elaborado por la DASDN con información INEGI, Banxico e IMSS.

Gráfica 2. **Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2010-2016.I.**
(Variación porcentual anual y porcentaje)



Fuente: Elaborado por la DASDN con información INEGI, Banxico e IMSS.

- En síntesis, la apreciación que presentó el **Índice SHF** en el primer trimestre de 2016 fue resultado de diversos factores tales como el aumento de transacciones de viviendas nuevas en las principales zonas metropolitanas. De la misma manera, el mercado de casas en condominio y departamentos nuevos de precio medio está teniendo mayor impulso.

Resultados por entidad federativa.

El Índice SHF de Precios de la Vivienda presentó los siguientes resultados por entidad federativa. Las cifras aquí señaladas se refieren a la variación del primer trimestre de 2016 al compararlo con el mismo trimestre de 2015.

- En Aguascalientes aumentó 8.29 %, Baja California Sur 8.76 %, Campeche 8.93 %, Coahuila 8.18 %, Ciudad de México 8.96 %, Durango 8.61 %, Guerrero 8.32 %, Hidalgo 8.22 %, Michoacán 8.99 %, Morelos 8.72 %, Oaxaca 8.49 %, Puebla 8.69 %, Querétaro 8.52 %,

Quintana Roo 8.57 %, San Luís Potosí 8.27 %, Tabasco 8.85 %, Tamaulipas 8.81 %, Tlaxcala 8.51 %, Veracruz 8.91 % y Zacatecas 8.18 por ciento.

- Por otro lado la variación anual estuvo por debajo del promedio nacional en Baja California con 7.15 %, Colima 7.31 %, Chiapas 7.98 %, Chihuahua 7.51 %, Guanajuato 7.44 %, Jalisco 7.39 %, México 7.78 %, Nayarit 7.59 %, Nuevo León 7.80 %, Sinaloa 7.55 %, Sonora 7.72 % y Yucatán 6.95 por ciento.

Resultados por municipio y/o delegación en el primer trimestre de 2016.

- Se incorporan los siguientes municipios/delegaciones a la publicación trimestral del **Índice SHF de Precios de la Vivienda**.
- En Jesús María (Ags.) aumentó 11.02 %, Mexicali (B.C.) 7.45 %, Los Cabos (B.C.S.) 9.53 %, Carmen (Camp.) 10.20 %, Saltillo (Coah.) 10.08 %, Manzanillo (Col.) 9.52 %, Tapachula (Chis.) 5.66 %, Chihuahua (Chih.) 6.79 %, Gustavo A. Madero (CDMX.) 9.36 %, Durango(Dgo.) 8.72 %, Celaya (Gto.) 8.87 %, Zihuatanejo de Azueta (Gro.) 10.37 %, Mineral de la Reforma (Hgo.) 8.78 %, San Pedro Tlaquepaque (Jal.) 7.62 %, Zumpango (Mex.) 7.65 %, Uruapan (Mich.) 10.74 %, Temixco (Mor.) 7.98 %, Bahía de Banderas (Nay.) 8.74 %, García (N.L.) 8.88 %, Tlacolula de Matamoros (Oax.) 7.86 %, Huejotzingo (Pue.) 6.89 %, El Marqués (Qro.) 9.18 %, Solidaridad (QRoo.) 10.04 %, Soledad de Graciano Sánchez (S.L.P.) 8.50 %, Mazatlán (Sin.) 8.69 %, Cajeme (Son.) 7.68 %, Nacajuca (Tab.) 9.63 %, Matamoros (Tamps.) 7.90 %, Apizaco (Tlax) 8.94 %, Coatzacoalcos (Ver.) 9.28 %, Kanasín (Yuc.) 7.06 % y Zacatecas (Zac.) 9.09 %.
- Los municipios ya publicados presentaron las siguientes variaciones: En Aguascalientes el **Índice SHF** se apreció 7.77 % con respecto al primer trimestre de 2015, en Tijuana lo hizo en 7.19 % en La Paz 8.49 % en Campeche 7.81 %, en Tuxtla Gutiérrez 6.76 %, Juárez (Chih.) 6.19 %, Torreón 9.49 %, Villa de Álvarez 8.46 %, Benito Juárez (CDMX) 10.97 %, Cuauhtémoc 10.46 %, Iztapalapa 6.78 %, Gómez Palacio 8.60 %, León 7.09 %, Acapulco de Juárez 7.64 %, Tizayuca 8.35 %, Tlajomulco de Zúñiga 7.08 %, Zapopan 8.24 %, en Tecámac el **Índice SHF** creció 7.57 %, en Toluca 7.38 %, en Morelia 8.86 %, Emiliano Zapata 10.28 %, en Tepic 6.90 %, Apodaca 7.36 %, Juárez (NL) 7.90 %, San Juan Bautista Tuxtepec 8.20 %, Puebla 8.68 %, Querétaro 8.71 %, Benito Juárez (Q. Roo) 8.55 %, San Luís Potosí 8.49 %, Culiacán

7.33 %, Hermosillo 7.70 % y Centro (Tab) en 9.04 %, en Reynosa 8.57 %, Tlaxcala 9.16 %, Veracruz 8.45 %, Mérida 6.89 % y en Guadalupe (Zac) 8.31 %.

- De esta manera, en el primer trimestre de 2016 el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró resultados diferenciados por entidad federativa y municipio. Por entidad federativa, 20 entidades mostraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 12 menores. En el caso de los municipios, 41 registraron tasas de apreciación por encima del promedio nacional y 28 por debajo.
- En conclusión, el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** presentó un desempeño conforme a las condiciones prevalecientes en los mercados de vivienda, es decir, con fundamentos de mercado basados en la oferta y demanda de vivienda y del entorno macroeconómico como se mencionó.

Los Índices de Precios y sus correspondientes tasas anuales de apreciación o depreciación y la distribución de precios por entidad federativa pueden consultarse en el sitio: www.shf.gob.mx/estadisticas/IndiceSHFPreciosViv/Paginas.

