

Ciudad de México a 10 de agosto de 2016.

## Boletín de Prensa

### *Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, segundo trimestre de 2016.*

(Resumen)

- En el segundo trimestre de 2016 aumentó el precio de las viviendas con crédito hipotecario garantizado. En efecto, el *Índice SHF de Precios de la Vivienda* registró un crecimiento en términos reales de 8.05 % respecto a abril-junio de 2015.
- Al conjuntar este resultado con el presentado durante el primer trimestre se tiene una variación acumulada real de 8.07 % durante el primer semestre de 2016 comparada con el mismo semestre del año anterior.
- El precio medio de una vivienda en México con crédito hipotecario fue de \$ 696,548 y el precio mediano de \$ 460,000 pesos.
- Los precios de la vivienda nueva en el ámbito nacional tuvieron un aumento real de 8.82 % y los de la usada de 6.84 % respecto al primer semestre del año pasado.
- El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* mostró resultados diferenciados por entidad federativa de tal manera que 15 entidades mostraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 17 entidades registraron variaciones menores.
- En el Valle de México el *Índice SHF* creció en 7.97 % en el primer semestre de 2016 en relación al mismo periodo de 2015, en Guadalajara aumentó en 7.17 %, en la de Monterrey 7.93 %, en la de Puebla- Tlaxcala lo hizo en 8.37 % y en la zona metropolitana de Toluca aumentó en 7.60 % en relación al primer semestre de 2015. Todas las cifras en términos reales.

## Resultados nacionales.

- El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** (casas solas, en condominio y departamentos) con crédito hipotecario garantizado, mostró en el segundo trimestre de 2016 una apreciación real de 8.05 % en el ámbito nacional con respecto al mismo trimestre del año anterior.
- Al conjuntar los resultados del primer y segundo trimestre del año en curso, se tiene que el **Índice SHF** acumuló un crecimiento en términos reales de 8.07 % en el periodo enero-junio de 2016 a tasa anual.
- Por su parte, el **Índice SHF de Vivienda Nueva** registró una variación de 8.82 %, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 6.84 % durante el primer semestre de 2016, ambas tasas en términos reales.
- Respecto al **Índice** para **casas solas**, éste creció 7.77 % mientras que el correspondiente a **casas en condominio y departamentos** (considerados de manera conjunta) mostró una apreciación real de 8.47 % durante la primera mitad del año.
- El **Índice SHF de Precios de Vivienda Económico - Social** observó una apreciación real y a tasa anual del 7.21 % en el primer semestre de 2016, mientras que el **Índice SHF** para la **vivienda media y residencial** (presentado en modo agregado) se incrementó en 8.82 % con respecto al primer semestre de 2015.
- Los precios de las viviendas en el primer semestre de 2016 en la zona metropolitana del Valle de México mostraron una apreciación de 7.97 %, en la de Guadalajara de 7.17 %, en la de Monterrey 7.93 %, Puebla-Tlaxcala de 8.37 %, mientras que en la de Toluca aumentaron 7.60 %. Todas las cifras en términos reales.
- La Tabla 1 presenta la distribución nacional de los precios de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México. El precio medio nacional en el primer semestre del año fue de \$ 696 mil pesos corrientes, correspondiente a viviendas de tipo **medio**. Por su parte, el precio mediano se ubicó en los \$ 460 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 \$ 785 mil pesos.

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

Estado	Precio Medio	25%	50%	75%
Nacional	696,548	347,327	460,000	785,409

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

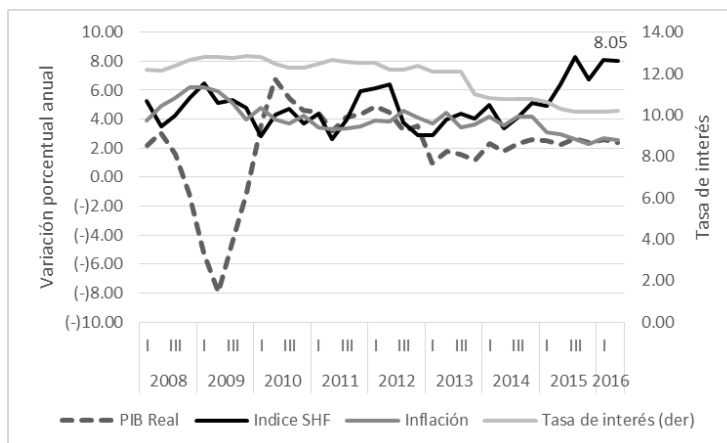
- En la Tabla 2 y Gráfica 1 se presenta un comparativo semestral entre el crecimiento del *Índice SHF* con otros indicadores macroeconómicos. En particular, el desempeño del mercado de la vivienda se presenta en un entorno macroeconómico estable ya que el PIB creció en 2.4 % en cifras preliminares durante el periodo enero-junio de 2016, el empleo de trabajadores registrados en el IMSS lo hizo en 3.99 %, la tasa de inflación —medida con el Índice Nacional de Precios al Consumidor— fue de 2.56 % y la tasa de interés hipotecaria se redujo en (-) 0.12 pp en comparación al mismo periodo de 2015. De esta forma, el aumento de los precios de las viviendas durante 2016 tiene consistentes fundamentos de mercado.

Tabla 2. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2016.II  
(Porcentajes de variación anual y puntos)

PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria
2.40 %	2.56 %	3.99 %	(-) 0.12 pp.

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

Gráfica 1. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2010-2016.II.  
(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 semestre de 2016 fue resultado de diversos factores como el aumento de créditos hipotecarios, principalmente, relacionados a transacciones de viviendas usadas en las principales zonas metropolitanas del país. De la misma manera, el mercado de casas en condominio y departamentos usados, con mejor ubicación geográfica y 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 semestre de 2016 al compararlo con el mismo periodo de 2015 y están expresadas en términos reales.

- Baja California Sur aumentó 9.53 %, Campeche 9.33 %, Ciudad de México 9.18 %, Durango 8.14 %, Guerrero 8.57 %, Michoacán 8.81 %, Morelos 8.92 %, Oaxaca 8.35 %, Puebla 8.57 %, Querétaro 8.68 %, Quintana Roo 8.73 %, San Luís Potosí 8.33 %, Tabasco 8.66 %, Tamaulipas 8.56 % y Veracruz 8.57 por ciento.

- Por otro lado la variación anual estuvo por debajo del promedio nacional en Aguascalientes con 7.89 %, Baja California 7.26 %, Chiapas 8.00 %, Chihuahua 7.48 %, Coahuila 8.03 %, Colima 7.36 %, Guanajuato 7.46 %, Hidalgo 7.56 %, Jalisco 7.34 %, México 7.74 %, Nayarit 7.91 %, Nuevo León 7.77 %, Sinaloa 7.75 %, Sonora 7.67 %, Tlaxcala 7.93 %, Yucatán 7.10 % y Zacatecas 7.96 por ciento.

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

Por municipios/delegaciones se tienen los siguientes resultados semestrales:

- En Aguascalientes (Ags) 7.43 %, Jesús María (Ags) 10.55 %, Mexicali (B.C.) 7.72 %, Tijuana (B.C.) 7.23 %, La Paz (B.C.S.) 9.20 %, Los Cabos (B.C.S.) 10.41 %, Campeche (Camp) 8.21 %, Carmen (Camp) 10.71 %, Tapachula (Chis) 8.16 %, Tuxtla Gutiérrez (Chis) 7.58 %, Chihuahua (Chih) 8.19 %, Juárez (Chih) 7.15 %, Saltillo (Coah) 7.68 %, Torreón (Coah) 8.52 %, Manzanillo (Col) 8.52 %, Villa de Álvarez (Col) 7.24 %, Gustavo A. Madero (CDMX) 9.87 %, Iztapalapa (CDMX) 7.41 %, Benito Juárez (CDMX) 11.07 %, Cuauhtémoc (CDMX) 10.53 %, Durango (Dgo) 8.35 %, Gómez Palacio (Dgo) 8.10 %, Celaya (Gto) 8.97 %, León (Gto) 7.10 %, Acapulco de Juárez (Gro) 7.94 %, Zihuatanejo de Azueta (Gro) 10.37 %, Mineral de la Reforma (Hgo) 8.01 %, Tizayuca (Hgo) 7.52 %, Tlajomulco de Zúñiga (Jal) 6.93 %, San Pedro Tlaquepaque (Jal) 7.61 %, Zapopan (Jal) 8.16 %, Tecámac (Mex) 7.48 %, Toluca (Mex) 7.36 % y Zumpango (Mex) 7.60 por ciento.
- Por otro lado la variación real en Morelia (Mich) fue de 8.64 %, Uruapan (Mich) 10.92 %, Emiliano Zapata (Mor) 10.45 %, Temixco (Mor) 8.10 %, Tepic (Nay) 7.34 %, Bahía de Banderas (Nay) 9.07 %, Apodaca (N.L.) 7.24 %, García (N.L.) 9.06 %, Juárez (N.L.) 7.91 %, San Juan Bautista Tuxtepec (Oax) 8.37 %, Tlacolula de Matamoros (Oax) 7.25 %, Huejotzingo (Pue) 6.75 %, Puebla (Pue) 8.63 %, El Marqués (Qro) 9.37 %, Querétaro (Qro) 8.80 %, Benito Juárez (Q.Roo) 8.65 %, Solidaridad (Q.Roo) 10.17 %, San Luis Potosí (S.L.P.) 8.56 %, Soledad de Graciano Sánchez (S.L.P.) 8.68 %, Culiacán (Sin) 7.53 %, Mazatlán (Sin) 9.00 %, Cajeme (Son) 7.79 %, Hermosillo (Son) 7.60 %, Centro (Tab) 8.83 %, Nacajuca (Tab) 9.33 %, Matamoros (Tamps) 7.60 %, Reynosa (Tamps) 8.23 %, Apizaco (Tlax) 8.47 %, Tlaxcala (Tlax) 8.65 %, Coatzacoalcos (Ver) 9.23 %, Veracruz (Ver) 8.02 %, Kanasín (Yuc) 7.13 %, Mérida (Yuc) 7.05 %, Guadalupe (Zac) 8.04 % y Zacatecas (Zac) 9.00 %.



- De esta manera, en el primer semestre de 2016 el *Índice SHF de Precios de la Vivienda* mostró resultados diferenciados por entidad federativa y municipio. Por entidad federativa, 15 entidades mostraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 17 menores. En el caso de los municipios, 39 registraron tasas de apreciación por encima del promedio nacional y 30 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 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](http://www.shf.gob.mx/estadisticas/IndiceSHFPreciosViv/Paginas).

