

México, D.F., 10 de febrero de 2016.

Boletín de Prensa

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, 2015.

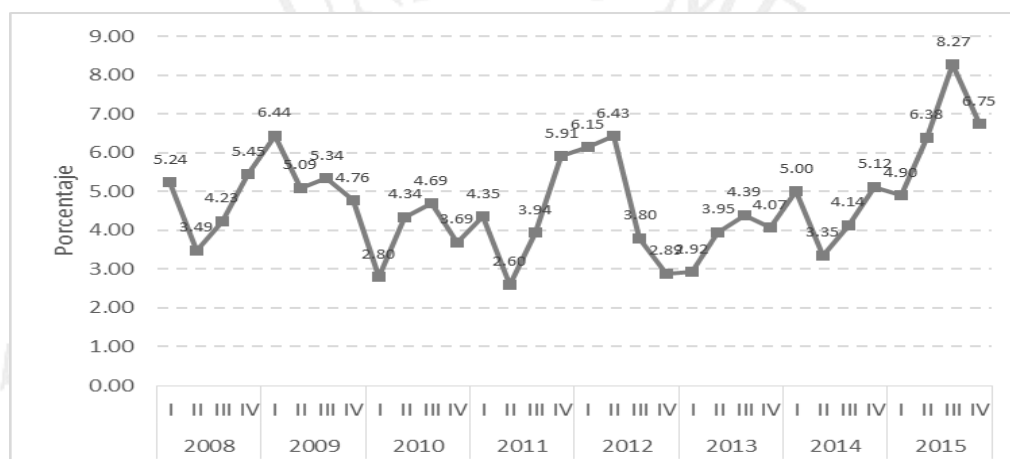
(Resumen)

- En el cuarto trimestre del año pasado la plusvalía aumentó en las viviendas con crédito hipotecario garantizado. El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* registró un crecimiento de 6.75 % respecto a octubre - diciembre de 2014.
- Al conjuntar los resultados del cuarto trimestre con los registrados en los 3 anteriores, se informa que el *Índice SHF de Precios de la Vivienda* acumuló un aumento de 6.59 % en 2015.
- El precio medio de una vivienda en México con crédito hipotecario fue de \$ 676,195 y el precio mediano de \$ 447,862 pesos.
- En 2015 los precios de la vivienda nueva en el ámbito nacional acumularon un aumento de 6.79 % y los de la usada lo hicieron en 6.27 % respecto al año pasado.
- Durante el año, 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 mostraron variaciones menores.
- Por su parte, los precios de las viviendas en las zonas metropolitanas del Valle de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla-Tlaxcala y Toluca registraron apreciaciones significativas. En efecto, en el Valle de México el *Índice SHF* creció en 7.14 % a tasa anual, en Guadalajara aumentó en 5.22 %, en la de Monterrey 6.66 %, en la de Puebla-Tlaxcala lo hizo en 6.77 % y en la zona metropolitana de Toluca aumentó en 6.35 % en relación al año anterior.

Resultados nacionales 2015.

- El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** (casas solas, en condominio y departamentos) con crédito hipotecario garantizado, mostró en el cuarto trimestre de 2015 una apreciación nominal de 6.75 % en el ámbito nacional con respecto al mismo periodo del año previo (Gráfica 1).
- Al conjuntar estos resultados con los registrados en los tres trimestres anteriores se tiene una apreciación nominal anual de 6.59 % en el ámbito nacional (Véase Gráfica 1). De esta manera, los mercados de vivienda con crédito hipotecario garantizado presentaron un dinamismo positivo al apreciarse los activos inmobiliarios residenciales.

Gráfica 1. **Índice SHF de Precios de la Vivienda ámbito nacional**
(Variación porcentual anual)



Fuente: Elaborado por la Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda de SHF

- Por su parte, el **Índice SHF de Vivienda Nueva** registró una variación acumulada de 6.79 %, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 6.27 % durante 2015.
- Respecto al **Índice** para **casas solas**, éste creció 6.66 % a tasa anual en 2015 mientras que el correspondiente a casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) mostró una apreciación de 6.48 % durante el año mencionado.

- El **Índice SHF de Precios de Vivienda Económico - Social** observó una apreciación a tasa anual del 6.09 % en 2015, mientras que el **Índice SHF** para la **vivienda media y residencial** (presentado en modo agregado), se incrementó en 6.81 % a tasa anual.
- Los precios de las viviendas en la zona metropolitana del Valle de México mostraron una apreciación de 7.14 %, en la de Guadalajara de 5.22 %, en la de Monterrey 6.66 %, Puebla-Tlaxcala de 6.77 %, mientras que en la de Toluca aumentaron 6.35 % respecto al año anterior. Todas estas tasas expresadas en términos anuales respecto a 2014.
- La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México. El precio medio nacional en 2015 fue de \$ 676 mil pesos corrientes, correspondiente a viviendas de tipo **medio**. Por su parte, el precio mediano se ubicó en los \$ 447 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 son menores o iguales a \$ 764 mil pesos o expresado de otra manera, al menos el 25 % de los precios de las viviendas fueron mayores o iguales a la cantidad mencionada.

Tabla 1. **Distribución de los Precios en el Ámbito Nacional, 2015.**
(Pesos corrientes)

Estado	Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
Nacional	676,195	334,337	447,862	764,000

Fuente: Elaborado por la Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda de SHF

- En síntesis, la apreciación que presentó el **Índice SHF** en 2015, 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 está teniendo mayor impulso y por su parte la tasa de interés de créditos hipotecarios disminuyó impulsando la demanda por vivienda de mayor valor, aumentando las transacciones bancarias.
- En el cuadro y gráfica siguientes se presenta un comparativo entre el crecimiento anual del **Índice SHF** con otros indicadores macroeconómicos. En particular, el desempeño del mercado de la vivienda se presentó en un entorno macroeconómico favorable ya que la actividad productiva creció en 2.70 %, la tasa de inflación, medida con el INPC, fue de sólo de 2.13 % y la tasa de interés hipotecaria se redujo en comparación a 2014.

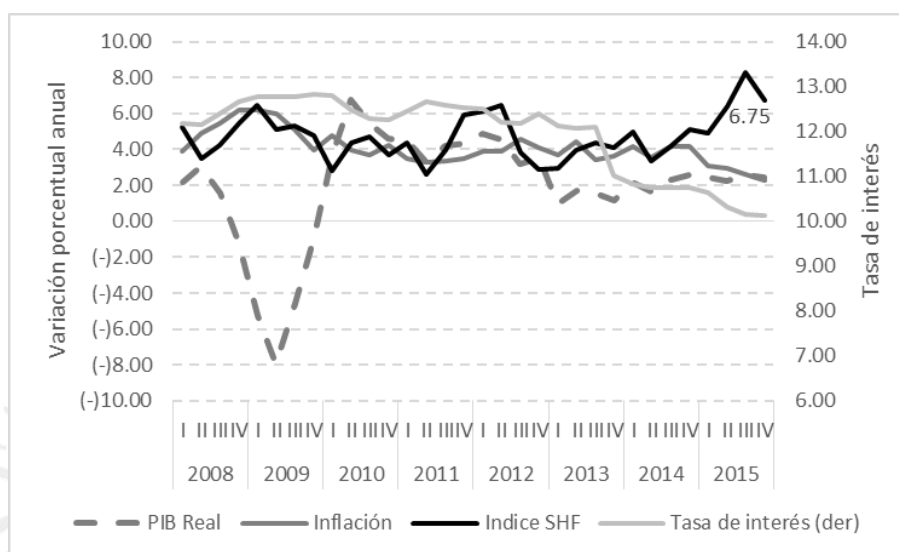
Indicadores macroeconómicos seleccionados.
(Porcentajes de variación y puntos)

PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria
2.70 % */	2.13 %	4.05 %	(-) 0.60 pp

*/ Se refiere al Indicador Global de la Actividad Económica.

Fuente: Elaborado por la Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda con información INEGI, Banxico e IMSS.

Gráfica 2. Indicadores macroeconómicos seleccionados.
(Variación porcentual anual y porcentaje)



Fuente: Elaborado por la Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda con información INEGI, Banxico e IMSS.

Resultados por entidad federativa 2015.

El Índice SHF de Precios de la Vivienda presentó los siguientes resultados por entidad federativa. Las cifras aquí señaladas se refieren a la variación anual 2015 respecto a 2014.

- En Aguascalientes aumentó 7.20 %, Campeche 6.86 %, Chiapas 6.86 %, Ciudad de México 9.09 %, Durango 8.79 %, Hidalgo 7.58 %, Michoacán 7.00 %, Nuevo León 6.67 %, Oaxaca 7.27 %, Puebla 6.85 %, Tabasco 7.80 %, Tamaulipas 9.16 %, Tlaxcala 8.55 %, Veracruz 7.13 % y Zacatecas 7.69 por ciento.

- Por otro lado la variación anual estuvo por debajo del promedio nacional en Baja California con 5.47 %, Baja California Sur 4.93 %, Coahuila 6.56 %, Colima 6.30 %, Chihuahua 6.10 %, Guanajuato 6.47 %, Guerrero 5.56 %, Jalisco 5.20 %, México 6.25 %, Morelos 5.55 %, Nayarit 4.97 %, Querétaro 5.96 %, Quintana Roo 3.11 %, San Luís Potosí 6.23 %, Sinaloa 5.42 %, Sonora 6.57 % y Yucatán 6.12 por ciento.

Resultados por municipio y/o delegación en 2015.

- El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** se integra por un total de 79 índices individuales: 1 nacional, 32 estatales, 37 municipales o delegacionales, casas solas, casas en condominio y departamentos en conjunto, vivienda nueva y usada y 5 zonas metropolitanas.
- En Aguascalientes el **Índice SHF** se apreció 7.16 % con respecto al año anterior, en Tijuana lo hizo en 5.15 %, en La Paz 5.03 %, en Campeche 6.99 %, en Tuxtla Gutiérrez 6.41 %, Juárez (Chih.) 5.87 %, Torreón 6.90 %, Villa Álvarez 6.47 %, Benito Juárez (CDMX) 8.07 %, Cuauhtémoc 9.84 %, Iztapalapa 8.99 %, Gómez Palacio 9.16 %, León 6.33 %, Acapulco de Juárez 5.53 %, Tizayuca 7.70 %, Tlajomulco de Zúñiga 5.32 %, Zapopan 5.66 %.
- Por su parte, en Tecámac el **Índice SHF** creció 6.77 %, en Toluca 6.21 %, en Morelia 7.08 %, Emiliano Zapata 5.73 %, en Tepic 5.39 %, Apodaca 6.72 %, Juárez (NL) 6.82 %, San Juan Bautista Tuxtepec 8.11 %, Puebla 6.97 %, Querétaro 6.07 %, Benito Juárez (Q. Roo) 2.92 %, San Luís Potosí 6.14 %, Culiacán 5.26 %, Hermosillo 6.49 % y Centro (Tab) en 7.84 %, en Reynosa aumentó en 9.04 %, Tlaxcala 8.52 %, Veracruz 7.36 %, Mérida 6.27 % y en Guadalupe (Zac) 7.88 %. Todas estas cifras se refieren al crecimiento de los precios de las viviendas durante 2015 en relación al año anterior.
- De esta manera, en 2015 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, 19 registraron tasas de apreciación por encima del promedio nacional y 18 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

caracterizado, como se señaló, por una expansión moderada de la actividad productiva, inflación baja y reducciones en la tasa de interés hipotecaria.

Calendario de difusión 2016.

- Para este año el calendario de difusión del **Índice SHF de Precios de la Vivienda** se realizará en las fechas indicadas en el siguiente cuadro, informando oportunamente a través del portal SHF www.shf.gob.mx y de un boletín de prensa acerca de los principales resultados en el ámbito nacional, zona metropolitana, por entidad federativa, municipio o delegación, tipología clase de vivienda y uso (nueva o usada).

Índice SHF de Precios de la Vivienda Calendario de difusión, 2016.

Trimestre	Fecha de difusión
enero - marzo	mayo 10
abril - junio	agosto 10
julio - septiembre	noviembre 10
octubre - diciembre	febrero 10

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.

