

México, D.F., 10 de mayo de 2013.

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, al primer trimestre de 2013.

Resultados nacionales.

- El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** (casas solas, conjuntos habitacionales y departamentos) mostró en el primer trimestre del año en curso una apreciación nominal de 2.92% en el ámbito nacional, respecto al mismo trimestre de 2012.
- Por su parte, el **Índice** para casas solas se incrementó en el primer trimestre del año en 3.03% mientras que el **Índice** correspondiente a casas en condominio y departamentos, analizados de forma conjunta, lo hizo en 2.77% durante el período antes mencionado. Respecto al mercado de vivienda usada, el **Índice** mostró una variación a tasa anual del 3.02%, por su parte, el **Índice** del mercado de vivienda nueva presentó una apreciación nominal anual de 2.88 por ciento.
- El precio medio nacional de viviendas con crédito hipotecario garantizado en el primer trimestre de 2013 fue de \$558 mil pesos corrientes correspondientes a viviendas de tipo **económico**. Por su parte, el precio mediano se ubicó en los \$373mil pesos. En la Tabla 1 se adicionan los precios por cuartiles, mostrando que únicamente el 25% de las transacciones registraron precios superiores o iguales a los \$602 mil pesos.

Tabla 1. **Distribución de los Precios en el Ámbito Nacional, 2013.I**
(Pesos corrientes)

| Estado | Precio Medio (\$) | 25% | 50% | 75% |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|
| Nacional | 558,188 | 298,704 | 373,479 | 601,656 |

Fuente: Índice SHF Precios de la Vivienda.

- El incremento observado en el **Índice SHF** durante el primer trimestre del 2013 fue resultado de diversos factores como el aumento de transacciones de viviendas de valor medio y residencial. Mientras que en los primeros 3 meses del 2012 el 73.1% de la vivienda era vivienda social y económica, y el 26.9% restante correspondía a media y residencial, en 2013 la distribución pasó a 71.7% y a 28.3% respectivamente.
- Asimismo, el crecimiento mostrado fue de acuerdo a las condiciones generales de la economía y con fundamentos de mercado. Así, la expansión del mercado de la vivienda –medida por el **Índice SHF**– correspondió a un crecimiento real del PIB relativamente bajo en el primer trimestre del año en curso; un aumento del 4.13% en el número de asegurados en el IMSS y de una reducción de (-) 0.40 puntos porcentuales de la tasa de interés hipotecaria en el mismo período.

Resultados trimestrales por entidad federativa.

- En el trimestre en cuestión, el **Índice SHF** mostró resultados diferenciados según cada estado de la República Mexicana debido a las diversas condiciones económicas, sociales y de infraestructura de cada entidad federativa.
- En Campeche el **Índice SHF** se apreció nominalmente 5.70% con respecto al año anterior, Distrito Federal 5.35%, Baja California Sur 4.78%, Yucatán 4.33%, Veracruz 3.99%, Zacatecas 3.80%, Chiapas 3.69%, Sinaloa 3.62%, Coahuila 3.58%, San Luis Potosí 3.35%, Sonora 3.12%, Colima 3.08% y Guanajuato 3.00%. Estas 13 entidades registraron tasas superiores al promedio nacional.
- Por su parte, en Tabasco el **Índice SHF** aumentó 2.91%, en Guerrero 2.91%, en Nuevo León 2.76%, Chihuahua 2.69%, México 2.68%, Nayarit 2.57%, Michoacán 2.45%, Querétaro 2.36%, Jalisco 2.35%, Puebla 2.29%, Oaxaca 2.28%, Aguascalientes 2.17%, Morelos 2.10%, Baja California 2.07%, Durango 2.04%, Hidalgo 1.41%, Tamaulipas 1.26%, Tlaxcala 0.86% y en Quintana Roo 0.39%, entidades que presentaron crecimientos nominales menores a los del promedio nacional.

Resultados trimestrales por municipio y delegación.

- Durante el primer trimestre de 2013 en el municipio de Aguascalientes los precios de las viviendas registraron una apreciación nominal de 2.80% a tasa anual, Tijuana 1.14%, La Paz 4.72%, Campeche 5.99%, Tuxtla Gutiérrez 3.82%, Juárez (Chih.) 2.43%, Torreón 3.85%, Villa de Álvarez 1.00%, Benito Juárez (D.F.) 7.03%, Cuauhtémoc 5.13%, Iztapalapa 2.69%, Gómez Palacio 2.00%, León 2.88%, Acapulco de Juárez 3.09%, Tizayuca 0.77%, Tlajomulco de Zúñiga 1.42%, Zapopan 3.41%, Tecámac 3.32%, Toluca 3.23%, Morelia 2.72%, Emiliano Zapata 1.36%, Tepic 4.27%, Apodaca 2.41%, Juárez (N.L.) 2.60%, San Juan Bautista Tuxtepec 5.42%, Puebla 3.51%, Querétaro 2.37%, Benito Juárez (Q.Roo) (-)0.09%, San Luis Potosí 3.51%, Culiacán 3.58%, Hermosillo 3.16%, Centro 3.17%, Reynosa 0.54%, Tlaxcala 1.15%, Veracruz 3.77%, Mérida 4.92% y Guadalupe 3.95 por ciento.
- En conclusión, el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** presentó un crecimiento moderado acorde a las condiciones prevalecientes en la economía.
- Los resultados mencionados previamente, así como los índices correspondientes y sus variaciones porcentuales anuales, pueden consultarse en el sitio:
www.shf.gob.mx/estadisticas/IndiceSHFPreciosViv/Paginas.

Cambio de año base y stock de referencia del **Índice SHF de Precios de la Vivienda**.

- En fechas recientes, SHF realizó el cambio del año base y del stock de referencia en el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** con el propósito de actualizarlo a la estructura vigente del mercado.
- En el modelo anterior, el período base era el primer trimestre de 2008, es decir, 2008.I = 100. A partir de 2013, el nuevo año base es el promedio de los trimestres de 2012 (= 100).

- Del mismo modo, se modificó el stock de referencia actualizándose al período 2011-2012 derivado de un análisis que mostró que efectivamente había un cambio en el esquema de ponderaciones.
- En suma, el modelo actual con base 2012 = 100 y stock de referencia el promedio de 2011 y 2012, es más robusto debido a que utiliza ponderaciones actuales del mercado permitiendo capturar el entorno macroeconómico en el que se desempeñan los precios de las viviendas en el país y que se presenta en la Tabla 2.

Tabla 2. **Stock de Referencia**
(Ponderaciones)

| | <i>Estados</i> | | <i>Nueva o Usada</i> | | <i>Tipología</i> | | <i>Clase</i> | |
|--|-------------------------|------|----------------------|------|------------------|------|--------------|-----------------|
| | NACIONAL = 100.0 | | | | | | | |
| | AGS | 2.3 | | | | | | |
| | BC | 5.2 | | | | | | |
| | BCS | 0.8 | | | | | | |
| | CAMP | 0.5 | | | | | | |
| | COAH | 4.0 | | | | | | Económica 7.4 |
| | COL | 0.8 | | | | | | |
| | CHIS | 1.5 | | | | | | |
| | CHIH | 4.7 | | | | | | |
| | DF | 2.9 | Usada | 38.9 | Casa sola | 55.0 | | |
| | DGO | 1.4 | | | | | | |
| | GTO | 4.6 | | | | | | |
| | GRO | 1.2 | | | | | | Social 66.9 |
| | HGO | 3.0 | | | | | | |
| | JAL | 8.1 | | | | | | |
| | MEX | 10.2 | | | | | | |
| | MICH | 1.9 | | | | | | |
| | MOR | 1.6 | | | | | | |
| | NAY | 0.9 | | | | | | |
| | NL | 10.9 | | | | | | |
| | OAX | 0.6 | | | | | | Media 23.2 |
| | PUE | 2.9 | | | | | | |
| | QRO | 3.1 | | | | | | |
| | QROO | 3.6 | | | | | | |
| | SLP | 2.2 | | | | | | |
| | SIN | 2.9 | Nueva | 61.1 | CC - Depto. | 45.0 | | |
| | SON | 4.2 | | | | | | |
| | TAB | 1.2 | | | | | | |
| | TAMPS | 4.2 | | | | | | Residencial 2.5 |
| | TLAX | 0.4 | | | | | | |
| | VER | 5.0 | | | | | | |
| | YUC | 2.4 | | | | | | |
| | ZAC | 0.8 | | | | | | |

Fuente: Índice SHF Precios de la Vivienda.

