

Ciudad de México a 11 de noviembre de 2016.

Boletín de Prensa

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

(Resumen)

- En el tercer trimestre del año, el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** (casas solas, en condominio y departamentos) con crédito hipotecario garantizado se apreció 6.69 % en términos reales comparado con el mismo periodo del año anterior. Esta cifra es 1.36 puntos porcentuales (pp) menor a la que se observó en el trimestre inmediato anterior, que fue de 8.05 % debido al menor crecimiento que reportaron los precios de las viviendas usadas, casas solas y las de clase media y residencial en el tercer trimestre del año en curso.
- En el acumulado enero-septiembre de 2016 el **Índice SHF** creció 7.60 % al cotejarlo con el mismo periodo de 2015. En este resultado influyó principalmente el aumento en la superficie accesoria (balcones, azoteas, jardines, etc.) de las viviendas, el mayor número de dormitorios y el incremento en precios de las viviendas en zonas intermedias y céntricas de los municipios y delegaciones. Los precios reales de las casas en condominio y departamentos crecieron 7.88 % y los de las casas solas en 7.38 %.
- El precio medio de una vivienda en México con crédito hipotecario fue de \$ 701,614 y el precio mediano de \$ 463,000 pesos en el periodo enero-septiembre de 2016.
- Los precios de la vivienda nueva en el ámbito nacional tuvieron un aumento real de 8.26 % y los de la usada de 6.52 % respecto a enero-septiembre del año pasado. Esto se explica al observar la variación que hubo en atributos como la superficie construida en las viviendas nuevas que creció 2.61 %, de la misma manera, la superficie accesoria aumentó en 8.88 %. También hubo un incremento en el precio real de las viviendas usadas y nuevas con tres recámaras: 6.75 % y 6.53 %, respectivamente.

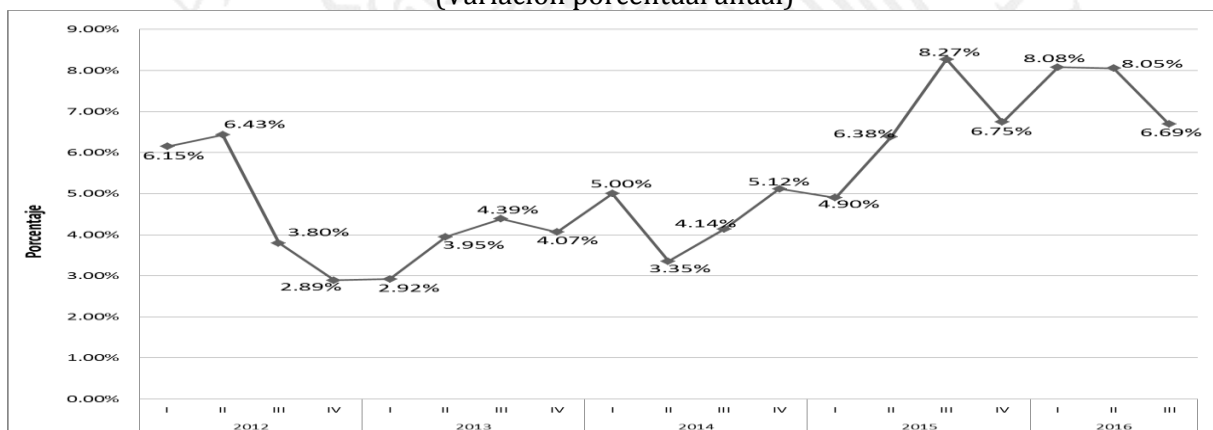
- En la zona del Valle de México el *Índice SHF* creció en 7.34 % en el periodo enero-septiembre de 2016 en relación al mismo periodo de 2015, este resultado encuentra explicación en un aumento de la superficie accesoria de las viviendas. En la zona metropolitana de Guadalajara los precios aumentaron en 6.65 %, debido a un incremento del precio en departamentos. En la zona metropolitana de Monterrey el *Índice SHF* aumentó 7.52 %, debido principalmente al aumento de la superficie accesoria y construida, que aumentaron 20.0 % y 3.02 %, respectivamente. En la de Puebla- Tlaxcala los precios se incrementaron en 7.69 % real, lo cual responde a un aumento del 4.69 % en la superficie construida de las viviendas. Por su parte los precios en la zona metropolitana de Toluca se incrementaron en 6.89 %, esta variación se explica por un aumento en el precio de las casas solas de 7.94 % en relación con el mismo periodo de 2015. Todas las cifras en términos reales.
- El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* mostró resultados diferenciados por entidad federativa de tal manera que 16 entidades registraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 16 entidades con variaciones menores en el periodo de referencia.
- Desde la perspectiva municipal o delegacional 40 municipios mostraron cambios porcentuales mayores al promedio nacional y 29 registraron variaciones menores.
- En síntesis, la apreciación que presentó el *Índice SHF* en los primeros nueve meses de 2016 fue resultado de diversos factores como el aumento de transacciones de viviendas usadas en las principales zonas metropolitanas del país, por ejemplo, mientras que en los primeros nueve meses del año anterior las transacciones de vivienda usada totalizaron 201,123, para el mismo periodo de 2016 ascendieron un 5.36 % llegando a las 212, 956 transacciones de vivienda usada. 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. La superficie construida y accesoria, junto con el número de recámaras fueron factores que impulsaron los

precios de la vivienda. Así mismo, el **Índice SHF** presentó una desaceleración trimestral, a pesar de seguir creciendo, esto representa un desempeño conforme a las condiciones prevalecientes en los mercados de vivienda, es decir, con fundamentos basados en la oferta y demanda de vivienda.

Resultados nacionales.

- El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** (casas solas, en condominio y departamentos) con crédito hipotecario garantizado, mostró en el tercer trimestre del año una apreciación real de 6.69 % en el ámbito nacional con respecto al mismo periodo del año anterior. Así mismo, el **Índice SHF** presentó una desaceleración trimestral, a pesar de seguir creciendo, esto representa un desempeño conforme a las condiciones prevalecientes en los mercados de vivienda (Gráfica 1) debidas, básicamente, al menor crecimiento que reportaron los precios de las viviendas usadas, casas solas y las de clase media y residencial. En efecto, mientras que en el segundo trimestre los precios de estas viviendas aumentaron en 14.73%, 12.18 % y 12.94 %, para el tercer trimestre los crecimientos fueron de 13.58 %, 8.91 % y 10.82 % para las usadas, casas solas y las de clase media y residencial, respectivamente.

Gráfica 1. Índice SHF de Precios de la Vivienda ámbito nacional. 2012-2016.III
(Variación porcentual anual)



Fuente: Elaborado por DASDN con información del **Índice SHF de Precios de la Vivienda**.

- Al conjuntar los resultados de los tres primeros trimestres del año, se tiene que el **Índice SHF** acumuló un crecimiento en términos reales de 7.60 % en el periodo enero-septiembre de 2016 a tasa anual. En este resultado influyó principalmente el aumento en la superficie accesoria (5.95 %) de las viviendas, el mayor número de dormitorios y el incremento en precios de las viviendas en zonas intermedias 5.21 % y en las céntricas de 1.78% de los municipios y delegaciones. Los precios de las casas en condominio y departamentos crecieron 7.88 % y las casas solas lo hicieron en 7.38 % en términos reales.
- Por su parte, el **Índice SHF de Vivienda Nueva** registró una variación anual de 8.26 %, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 6.52 % durante los primeros nueve meses de 2016, ambas tasas en términos reales. Esto se explica al observar la variación que hubo en atributos como la superficie construida (en metros cuadrados) en las viviendas nuevas que creció 2.61 %, de la misma manera, la superficie accesoria (en metros cuadrados) aumentó en 9.75 %. También hubo un incremento de 6.75 % en el precio de las viviendas usadas con tres recámaras.
- Respecto al **Índice** para **casas solas**, éste creció 7.38 %, como se mencionó, mientras que el correspondiente a **casas en condominio y departamentos** (considerados de manera conjunta) mostró una apreciación real de 7.88 % como se indicó anteriormente. Este aumento en las casas en condominio y departamentos se dio a partir de las viviendas de tres y cuatro recámaras, cuyos precios se incrementaron 6.65 % y 6.22 % respectivamente. En cuanto a los precios de las casas solas con 2 y 3 recámaras, éstos crecieron 6.48 % y 6.01 %, esto aunado a un incremento de la superficie accesoria (en metros cuadrados) de 8.83 %.
- El **Índice SHF de Precios de Vivienda Económico - Social** observó una apreciación real y a tasa anual del 6.66 % en enero-septiembre de 2016, mientras que el **Índice SHF** para la **vivienda media y residencial** (presentado en modo agregado) se incrementó en 8.44 % con respecto al mismo periodo de 2015. Los precios de las viviendas (principalmente departamentos) que cuentan con elevador aumentaron 24.88 %, las que cuentan con 2 recámaras incrementaron sus precios en 5.30 % y las de 4 recámaras en 5.78 %. En el caso de las viviendas (casas solas, en condominio y departamentos) medias-residenciales, los precios de las que cuentan con elevador aumentaron 5.79 % y los precios de las que tienen un estacionamiento se incrementaron en 5.38 %.
- Los precios de las viviendas en enero-septiembre de 2016 en la zona metropolitana del Valle de México mostraron una apreciación de 7.34 %, en la de Guadalajara de 6.65 %, en la de Monterrey 7.52 %, Puebla-Tlaxcala de 7.69 %, mientras que en la de Toluca aumentaron

6.89 %. Todas las cifras en términos reales. En estos resultados influyeron la mayor superficie construida y accesorias, las cuales aumentaron en promedio 1.27 % y 16.24 %, en ese orden.

- 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 periodo de enero a septiembre del año fue de \$ 701 mil pesos corrientes, correspondiente a viviendas de clase **media**. Por su parte, el precio mediano se ubicó en los \$ 463 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 \$ 797 mil pesos.

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

	Precio Medio	25%	50%	75%
Nacional	701,614	349,651	463,000	797,000

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

- En la Tabla 2 y Gráfica 2 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 estable ya que el PIB creció en 2.3 % a tasa anual durante el periodo enero-septiembre de 2016, el empleo de trabajadores registrados en el IMSS lo hizo en 0.95 %, la tasa de inflación —medida con el Índice Nacional de Precios al Consumidor— fue de 2.78 %, la tasa de interés hipotecaria se redujo en (-) 0.12 pp y los costos de materiales de construcción se incrementaron moderadamente: los precios de materiales crecieron 5.74 %, la maquinaria y equipo para la construcción 7.31 % y las remuneraciones pagadas a los trabajadores de la construcción 2.71% en comparación al mismo periodo de 2015. De esta forma, el aumento de los precios de las viviendas durante 2016 tiene sólidos fundamentos de mercado.

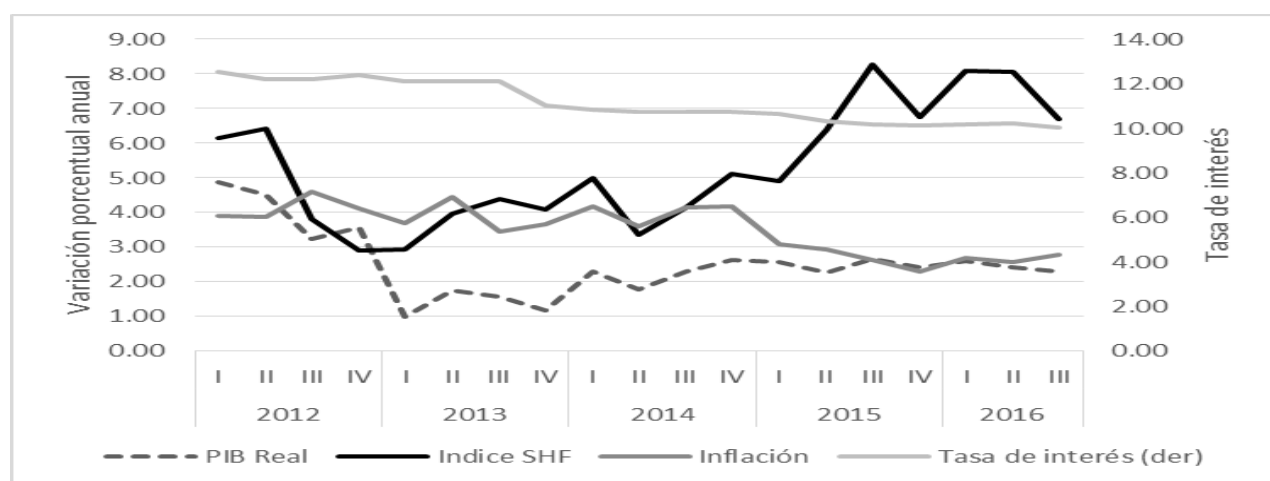
Tabla 2. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2016.III
(Porcentajes de variación anual real y puntos)

PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria	Costos de la construcción		
				Precios de Materiales	Maquinaria y equipo para la construcción	Remuneraciones pagadas a trabajadores de la construcción
2.30%	2.78%	0.95%	(-) 0.12 pp.	5.74%	7.31%	2.71%

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

Nota: cifras preliminares sujetas a revisión.

Gráfica 2. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2012-2016.III.
(Variación porcentual anual y porcentaje)



Fuente: Elaborado por la Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios (DASDN) con información INEGI, Banxico e IMSS.

- En síntesis, la apreciación que presentó el **Índice SHF** en los primeros nueve meses de 2016 fue resultado de diversos factores como el aumento de 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 —dentro de los municipios y delegaciones— y de precio medio está teniendo mayor impulso. La superficie construida y accesoria, junto con el número de recámaras y elevador fueron factores que impulsaron los precios de la vivienda. El **Índice SHF** presentó una desaceleración trimestral, a pesar de seguir creciendo, esto representa un desempeño conforme a las condiciones

prevalecientes en los mercados de vivienda (Gráfica 2), es decir, con fundamentos basados en la oferta y demanda de vivienda.

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 de los primeros nueve meses de 2016 al compararlo con el mismo periodo de 2015 y están expresadas en términos reales.

- Las entidades federativas en las que la variación anual de precios fue mayor que el promedio nacional en el periodo enero-septiembre de 2016 son: Baja California Sur aumentaron 9.61 %, en Campeche 9.09 %, Ciudad de México 8.89 %, Guerrero 8.11 %, Michoacán 8.25 %, Morelos 8.46 %, Nayarit 7.81 %, Oaxaca 7.68 %, Puebla 7.91 %, Querétaro 8.20 %, Quintana Roo 8.42 %, San Luis Potosí 8.06 %, Sinaloa 7.65 %, Tabasco 7.97 %, Tamaulipas 7.95 % y Veracruz 7.79 por ciento.
- Por otro lado, la variación anual estuvo por debajo del promedio nacional en Aguascalientes con 7.28 %, Baja California 6.90 %, Chiapas 7.49 %, Chihuahua 7.13 %, Coahuila 7.53 %, Colima 7.08 %, Durango 7.31 %, Guanajuato 7.10 %, Hidalgo 6.66 %, Jalisco 6.84 %, México 7.04 %, Nuevo León 7.39 %, Sonora 7.24 %, Tlaxcala 7.08 %, Yucatán 6.98 % y Zacatecas 7.46 por ciento.

Resultados por municipio y/o delegación en enero-septiembre de 2016.

Por municipios/delegaciones se tienen los siguientes resultados en los primeros nueve meses del año en curso, respecto a igual lapso del año pasado:

- En los siguientes municipios, los precios de las viviendas mostraron variaciones mayores al promedio nacional en el periodo enero-septiembre de 2016: Jesús María (Ags) 10.12 %, Mexicali (B.C.) 7.78 %, La Paz (B.C.S.) 9.25 %, Los Cabos (B.C.S.) 10.88 %, Campeche (Camp) 8.00 %, Carmen (Camp) 10.83 %, Tapachula (Chis) 8.03 %, Torreón (Coah) 8.02 %, Manzanillo (Col) 8.61 %, Chihuahua (Chih) 8.18 %, Gustavo A. Madero (CDMX) 10.01 %, Benito Juárez (CDMX) 10.69 %, Cuauhtémoc (CDMX) 10.10 %, Durango (Dgo) 7.95 %, Celaya (Gto) 8.93 %, Zihuatanejo de Azueta (Gro) 9.94 %, Zapopan (Jal) 7.65 %, Morelia (Mich) fue de 8.08 %, Uruapan (Mich) 10.87 %, Emiliano Zapata (Mor) 9.94 %, Temixco (Mor) 7.80 %, Bahía de Banderas (Nay) 9.28 %, García (N.L.) 9.00 %, San Juan Bautista Tuxtepec (Oax) 7.88 %, Puebla (Pue) 8.06 %, El Marqués (Qro) 9.14 %, Querétaro (Qro) 8.28 %, Benito Juárez (Q.Roo) 8.32 %, Solidaridad (Q.Roo) 9.99 %, San Luis Potosí (S.L.P.) 8.31 %, Soledad de Graciano Sánchez (S.L.P.) 8.70 %, Mazatlán (Sin) 9.19 %, Cajeme (Son) 7.72 %, Centro (Tab) 8.13 %, Nacajuca

(Tab) 8.83 %, Reynosa (Tamps) 7.66 %, Apizaco (Tlax) 7.95 %, Tlaxcala (Tlax) 7.84 %, Coatzacoalcos (Ver) 8.77 % y Zacatecas (Zac) 9.00 por ciento.

- Por otro lado, los que mostraron una variación menor a la nacional fueron: Aguascalientes (Ags) 6.89 %, Tijuana (B.C.) 6.82 %, Tuxtla Gutiérrez (Chis) 7.12 %, Juárez (Chih) 6.79 %, Saltillo (Coah) 7.54 %, Villa de Álvarez (Col) 6.90 %, Iztapalapa (CDMX) 7.38 %, Gómez Palacio (Dgo) 7.18 %, León (Gto) 6.75 %, Acapulco de Juárez (Gro) 7.53 %, Mineral de la Reforma (Hgo) 7.33 %, Tizayuca (Hgo) 6.52 %, Tlajomulco de Zúñiga (Jal) 6.53 %, San Pedro Tlaquepaque (Jal) 7.42 %, Tecámac (Mex) 6.67 %, Toluca (Mex) 6.77 %, Zumpango (Mex) 7.01 %, Tepic (Nay) 7.31 %, Apodaca (N.L.) 6.90 %, Juárez (N.L.) 7.50 %, Tlacolula de Matamoros (Oax) 6.57 %, Huejotzingo (Pue) 6.26 %, Culiacán (Sin) 7.42 %, Hermosillo (Son) 7.22 %, Matamoros (Tamps) 7.38 %, Veracruz (Ver) 7.23 %, Kanasín (Yuc) 7.25 %, Mérida (Yuc) 6.96 %, Guadalupe (Zac) 7.45 por ciento.
- De esta manera, en el periodo enero-septiembre de 2016 el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró resultados diferenciados por entidad federativa y municipio. Por entidad federativa, 16 entidades mostraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 16 menores. En el caso de los municipios, 40 registraron tasas de apreciación por encima del promedio nacional y 29 por debajo.

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.

