



Ciudad de México a 10 de mayo de 2023.

Boletín de prensa 01/2023.

ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, PRIMER TRIMESTRE DE 2023

RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario **aumentó 11.7%** en el primer trimestre del año.
- En el primer trimestre de 2023, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 601 mil pesos y el precio mediano de 926 mil pesos.
- Durante los primeros tres meses de 2023, en la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México el **Índice SHF** creció 11%, en la de Guadalajara 12.8%, Monterrey 11.1%, en la ZM de Puebla-Tlaxcala el crecimiento fue de 7.5%, en la ZM de Toluca 7%, en la de Tijuana 15.6%, en la ZM de León 9.6%; mientras que en Querétaro el incremento fue de 13%.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 16 estados presentaron variaciones mayores a la nacional, mientras que 16 registraron variaciones menores.

Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el primer trimestre de 2023 una apreciación de 11.7% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2022.

Durante los primeros tres meses de 2023 se registró un descenso del 11.5% en la cantidad de avalúos respecto al mismo periodo 2022.

El **Índice SHF de vivienda nueva** presentó una variación de 12.8%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 10.8% durante el primer trimestre de 2023. En este periodo se observó una proporción de viviendas usadas de 60% y 40% de viviendas nuevas.

El **Índice SHF para casas solas** creció 11.8% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 11.6%. El **Índice SHF para la vivienda económico-social** presentó un aumento del 11.3% y el **Índice SHF para la vivienda media-residencial** incrementó 11.9% en el periodo de enero a marzo de 2023.



En la **Tabla 1** se presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. Durante el primer trimestre de 2023, el precio promedio nacional fue de 1 millón 601 mil pesos, lo que corresponde al precio de una vivienda media.

Al ordenar los precios de los créditos hipotecarios de menor a mayor, a nivel nacional, se observa que el 25% de las operaciones se realizaron por un precio igual o menor a 626 mil pesos. El precio mediano fue de 926 mil pesos, lo que significa que 50% de las operaciones en el mercado de la vivienda se realizaron por debajo de este monto y la otra mitad por arriba. Finalmente, 75% de las viviendas se vendieron por menos de 1 millón 853 mil pesos y el resto por un precio superior.

Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2023.I
(Pesos)

	Precio medio	25%	50%	75%
Nacional	1,601,693	626,762	926,253	1,853,411

Elaborada por SHF con información del **Índice SHF de Precios de la Vivienda**.

El aumento de precio de las viviendas se da en un entorno macroeconómico en el que el Producto Interno Bruto (PIB) creció 3.9% en términos reales en el primer trimestre de 2023, al compararlo con el mismo periodo del año anterior, de acuerdo con la Estimación Oportuna del PIB publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). El número de trabajadores permanentes registrados en el IMSS creció 3.2% comparado con el mismo trimestre del 2022, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 6.8%, y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria promedio fue de 11.2%.

Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó durante el periodo de enero a marzo de 2023 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el **Índice SHF** presentó un aumento de 11%, guiado por el alza en los precios de las viviendas ubicadas en zonas intermedias.
- La ZM de Guadalajara aumentó 12.8%, derivado del precio de las viviendas nuevas.
- La ZM de Monterrey incrementó 11.1%, como consecuencia del crecimiento en el precio de las casas con dos estacionamientos.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 7.5%, impulsado por el precio de las viviendas de clase media - residencial
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva de 7%, resultado del alza de los precios de las viviendas usadas.



- La ZM de Tijuana presentó un incremento de 15.6%, derivado del crecimiento en el precio de las viviendas con tres recámaras.
- En la ZM de León los precios de las viviendas crecieron 9.6%, atribuido al aumento en el valor de las casas solas.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 13%, debido al alza en los precios de las viviendas de clase residencial.

Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, durante el primer trimestre de 2023 respecto al mismo periodo de 2022, de tal manera que 16 estados presentaron variaciones mayores al promedio nacional: mientras que 16 registraron variaciones menores (**Tabla 2**).

Tabla 2. Índice SHF estatal, 2023.I

(Variación Porcentual)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Baja California Sur	17.9%	Aguascalientes	11.6%
Quintana Roo	17.1%	Tamaulipas	11.6%
Sinaloa	16.5%	Sonora	11.5%
Baja California	15.4%	Chihuahua	11.2%
Guerrero	15.3%	Nuevo León	11.1%
Nayarit	15.1%	Tabasco	10.9%
Coahuila	13.8%	Chiapas	10.6%
Ciudad de México	13.1%	Hidalgo	10.5%
Querétaro	12.9%	Tlaxcala	9.5%
Campeche	12.9%	Guanajuato	9.2%
Jalisco	12.8%	Oaxaca	9.2%
Michoacán	12.8%	Morelos	9.0%
Colima	12.1%	San Luis Potosí	7.7%
Veracruz	11.8%	Puebla	7.5%
Zacatecas	11.7%	México	6.7%
Yucatán	11.7%	Durango	6.4%
Nacional	11.7%		

Elaborada por SHF con información del **Índice SHF de Precios de la Vivienda**.



Resultados por municipio y/o alcaldía en el 2023.

Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, 2023.I
(Variación Porcentual)

EF	Municipio	Variación (%)	EF	Municipio	Variación (%)
BCS	La Paz	18.1%	Nac	Nacional	11.7%
BCS	Los Cabos	17.7%	Tamps	Matamoros	11.6%
QRoo	Benito Juárez	17.3%	Zac	Guadalupe	11.6%
Sin	Culiacán	16.9%	NL	Apodaca	11.6%
QRoo	Solidaridad	16.8%	Chih	Chihuahua	11.5%
Sin	Mazatlán	16.2%	Ver	Coatzacoalcos	11.5%
BC	Tijuana	15.6%	NL	Monterrey	11.5%
Nay	Tepic	15.6%	NL	García	11.3%
Gro	Acapulco de Juárez	15.4%	Son	Cajeme	11.2%
BC	Mexicali	15.2%	Chih	Juárez	11.1%
Nay	Bahía de Banderas	14.5%	Ags	Jesús María	11.0%
CDMX	Iztapalapa	14.2%	Tab	Centro	11.0%
Coah	Torreón	14.2%	Chis	Tuxtla Gutiérrez	10.9%
CDMX	Cuauhtémoc	14.0%	Yuc	Kanasín	10.7%
Coah	Saltillo	13.9%	NL	Juárez	10.7%
Gro	Zihuatanejo de Azueta	13.8%	Tab	Nacajuca	10.4%
CDMX	Gustavo A. Madero	13.7%	Hgo	Tizayuca	10.2%
Jal	Guadalajara	13.2%	Hgo	Mineral de la Reforma	10.2%
Mich	Morelia	13.2%	Chis	Tapachula	10.0%
Qro	Querétaro	13.1%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	10.0%
CDMX	Benito Juárez	13.1%	Tlax	Apizaco	9.8%
Camp	Campeche	13.0%	Tlax	Tlaxcala	9.7%
Jal	San Pedro Tlaquepaque	12.9%	Gto	León	9.6%
CDMX	Miguel Hidalgo	12.9%	Mor	Temixco	8.7%
Camp	Carmen	12.9%	Gto	Celaya	8.7%
Qro	El Marqués	12.9%	Mor	Emiliano Zapata	8.6%
Jal	Zapopan	12.8%	Pue	Puebla	8.0%
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	12.6%	SLP	San Luis Potosí	8.0%
Qro	Corregidora	12.5%	Pue	Huejotzingo	7.8%
Ver	Veracruz	12.2%	Mex	Toluca	7.7%
Col	Manzanillo	12.2%	Oax	Tlacolula de Matamoros	7.5%
Tamps	Reynosa	12.2%	SLP	Soledad de Graciano Sánchez	7.2%
Zac	Zacatecas	12.1%	Mex	Tecámac	7.0%
Mich	Uruapan	12.1%	Mex	Zumpango	7.0%
Col	Villa de Álvarez	12.0%	Dgo	Durango	6.7%
Yuc	Mérida	11.9%	Mex	Metepc	6.2%
Son	Hermosillo	11.9%	Dgo	Cómez Palacio	6.0%
Ags	Aguascalientes	11.8%			

Elaborada por SHF con información del **Índice SHF de Precios de la Vivienda**.

Durante los primeros tres meses de 2023, comparado con el mismo periodo de 2022, el **Índice SHF** registró en 38 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 36 municipios tasas de apreciación por debajo de éste.



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**

* * *

Comunicación Social
Teléfono: 5263-4500 ext. 4887
Correo electrónico: comunicacionshf@shf.gob.mx
Twitter: [@SHFoficial](https://twitter.com/SHFoficial)
Facebook: [Sociedad Hipotecaria Federal \(SHF\)](https://www.facebook.com/SociedadHipotecariaFederal)

