

Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ciudad de México a 9 de agosto de 2017.

Boletín de Prensa

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, segundo trimestre de 2017.

(Resumen)

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México aumentó 6.90 % en el segundo trimestre del año en curso respecto al mismo periodo de 2016. De esta manera, en el lapso comprendido entre enero y junio de 2017 el *Índice SHF* acumuló un crecimiento de 6.05 % a tasa anual.
- En el primer semestre de 2017 el precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en México fue de \$ 747,079 pesos y el precio mediano de \$ 489,761 pesos.
- Durante los primeros 6 meses de 2017 los precios de la vivienda nueva en el ámbito nacional tuvieron un aumento de 6.11 % y los de la usada de 5.98 % respecto al primer semestre del año anterior.
- En la zona metropolitana del Valle de México el *Índice SHF* acumuló un crecimiento de 5.23 % en los primeros 6 meses del año, en la de Guadalajara aumentó en 5.63 %, en la de Monterrey 6.75 %, en la de Puebla-Tlaxcala lo hizo en 5.58 % y en la ZM de Toluca aumentó en 4.57 % en el periodo mencionado.
- El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* observó resultados diferenciados por entidad federativa de tal manera que 15 entidades mostraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 17 variaciones menores. Con lo que respecta a los municipios, en 34 de éstos el *Índice SHF* creció por arriba del promedio nacional y en 35 por debajo.

Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda**, de casas solas, en condominio y departamentos con crédito hipotecario garantizado, mostró en el segundo trimestre de 2017 una apreciación de 6.90 % en el ámbito nacional con respecto al mismo periodo del año anterior. Así en el primer semestre de 2017 el **Índice SHF** acumuló una apreciación de 6.05 % en el ámbito nacional con respecto al mismo semestre del año anterior.

Este resultado se debió principalmente al aumento de las viviendas usadas operadas durante el periodo, al crecimiento del precio de las casas solas y a que la proporción de viviendas de ubicación céntrica¹ en la mancha urbana aumentó. En efecto, el precio medio de las casas solas pasó de \$ 751,922 pesos en el primer semestre de 2016, a \$ 803,003 pesos en el mismo periodo de 2017. Por su parte, la proporción de las viviendas céntricas dentro de la mancha urbana aumentó, de 4.99 % en el primer semestre de 2016 a 6.04 % en el mismo periodo de 2017.

El **Índice SHF de vivienda nueva** acumuló una variación de 6.11 %, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 5.98 % durante el primer semestre de 2017.

Respecto al **Índice** para **casas solas**, éste acumuló un crecimiento de 6.29 %, mientras que el correspondiente a **casas en condominio y departamentos** (considerados de manera conjunta) mostró una apreciación de 5.74 % durante el primer semestre del año.

El **Índice SHF de Precios de Vivienda económico-social** observó una apreciación acumulada a tasa anual de 5.03 %, mientras que el **Índice SHF** para la **vivienda media y residencial** (presentado en modo agregado) se incrementó en 6.90 % en enero-junio de 2017 con respecto al mismo periodo de 2016.

La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México. El precio medio nacional en el primer semestre de 2017 fue de \$ 747 mil pesos, correspondiente a viviendas de tipo *medio*. Por su parte, el precio mediano se ubicó en los \$ 489 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, al menos el 75 % de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$ 864 mil pesos en el ámbito nacional.

¹ Se trata de una proximidad definida a partir de las vías primarias de comunicación limitadas generalmente por vialidades de velocidad intermedia.

Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Tabla 1. Distribución de los Precios en el Ámbito Nacional, 2017.II.
(Pesos)

	Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
Nacional	747,079	365,942	489,761	864,216

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 entre el crecimiento del **Índice SHF** con otros indicadores macroeconómicos relevantes. En particular, el desempeño del mercado de la vivienda se presenta en un entorno macroeconómico mejor al esperado ya que el PIB creció en 3.00 % (comparando el segundo trimestre de 2017 con el mismo trimestre del año anterior) con cifras preliminares, el empleo de trabajadores registrados en el IMSS lo hizo en 4.36 %, la tasa de inflación, medida con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), fue de 6.31 % y la tasa de interés hipotecaria aumentó en solo 0.78 pp en el primer semestre de 2017 en comparación al mismo periodo de 2016. De esta forma, el aumento de los precios de las viviendas durante 2017.II responde a sólidos fundamentos de mercado.

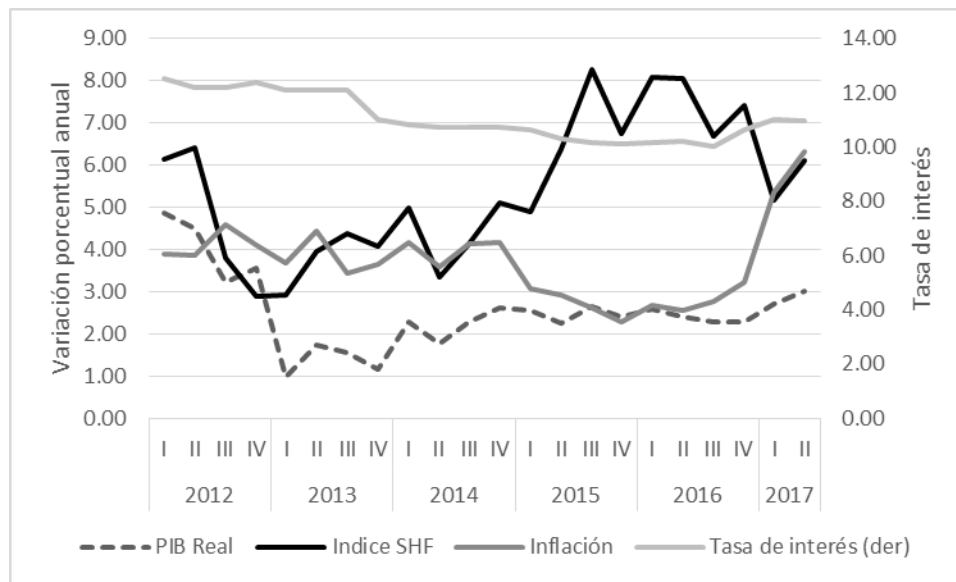
Tabla 2. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2017.II.
(Porcentajes de variación y puntos)

Índice SHF	PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria
6.05 %	3.00 %	6.31 %	4.36 %	0.78 pp.

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

Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Gráfica 1. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2012-2017.II.
(Variación porcentual anual y porcentaje)



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

Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por zona metropolitana reportó los siguientes resultados en el periodo enero-junio de 2017: En el Valle de México el **Índice SHF** tuvo una variación positiva del 5.23 %, esto se debió principalmente al crecimiento del precio de las viviendas con estacionamientos. En la ZM de Guadalajara aumentó en 5.63 % en el periodo señalado, guiado por un crecimiento de los precios de las viviendas usadas. En la de Monterrey hubo un incremento acumulado de 6.75 % del **Índice SHF**, los atributos que contribuyeron mayormente a esta alza fueron el aumento de la superficie accesoria (terrazas, jardines, áreas de recreo, etc.) y el incremento de precios de las viviendas que cuentan con 2 estacionamientos, los cuales aumentaron 10.38 por ciento.

En la zona metropolitana de Puebla- Tlaxcala hubo un incremento de 5.58 % en el **Índice SHF**, ya que las viviendas con 2 estacionamientos aumentaron sus precios y se incrementaron los de las

Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

viviendas usadas. Por último el **Índice SHF** en la zona metropolitana de Toluca aumentó en 4.57 % durante el primer semestre de 2017, lo cual se explica por un crecimiento del precio de las viviendas nuevas y de los precios de las viviendas con un baño en relación al primer semestre de 2016.

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 anual acumulada del primer semestre de 2017 respecto al mismo periodo de 2016.

En Baja California Sur los precios de las viviendas aumentaron en 7.90 %, en Ciudad de México 7.60 %, en Sinaloa 7.40 %, en San Luís Potosí 7.20 %, en Nayarit 7.20 %, en Nuevo León 6.90 %, en Yucatán 6.90 %, en Campeche 6.90 %, en Colima 6.80 %, en Michoacán 6.60 %, en Quintana Roo 6.60 %, en Guanajuato 6.50 %, en Chihuahua 6.13 %, en Zacatecas y en Coahuila el **Índice SHF** incrementó 6.10 % en ambos caso.

Por otro lado, la variación anual estuvo por debajo del promedio nacional en las siguientes entidades federativas: en Aguascalientes 6.05 %, en Tamaulipas el **Índice SHF** aumentó 5.90 %, en Jalisco lo hizo en 5.80 %, en Puebla 5.80%, en Morelos 5.70 %, en Tabasco 5.70 %, en Sonora 5.60 %, en Querétaro 5.60 %, en Chiapas 5.60 %, en Baja California 5.60 %, en Oaxaca 5.50 %, en Guerrero 5.50 %, en Tlaxcala 5.10 %, en Durango 4.90 %, en Veracruz 4.80 %, en Hidalgo 4.70 % y en México 4.60 por ciento.

De esta manera, en el primer semestre de 2017, el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, donde 15 entidades registraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 17 menores.

Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Resultados por municipio y/o delegación en 2017 primer semestre.

Los municipios que crecieron por encima del promedio nacional en el primer semestre del año en curso fueron los siguientes:

En Benito Juárez (CDMX) 8.49 %, Los Cabos (B.C.S.) 8.40 %, Uruapan (Mich) 8.15 %, Cuauhtémoc (CDMX) 8.07 %, Gustavo A. Madero (CDMX) 7.81 %, Mazatlán (Sin) 7.70 %, Bahía de Banderas (Nay) 7.54 %, Carmen (Camp) 7.52 %, La Paz (B.C.S.) 7.38 %, San Luis Potosí (S.L.P.) 7.33 %, Culiacán (Sin) 7.22 %, Tepic (Nay) 7.15 %, Iztapalapa (CDMX) 7.12 %, Zacatecas (Zac) 7.10 %, Manzanillo (Col) 7.04 %, Celaya (Gto) 6.98 %, Soledad de Graciano Sánchez (S.L.P.) 6.97 %, Mérida (Yuc) 6.95 %, García (N.L.) 6.89 %, Apodaca (N.L.) 6.80 %, Jesús María (Ags) 6.74 %, Solidaridad (Q.Roo) 6.54 %, Villa de Álvarez (Col) 6.54 %, Benito Juárez (Q.Roo) 6.52 %, Chihuahua (Chih) 6.52 %, Zapopan (Jal) 6.46 %, Morelia (Mich) 6.40 %, Campeche (Camp) 6.31 %, Kanasín (Yuc) 6.29 %, Emiliano Zapata (Mor) 6.25 %, León (Gto) 6.25 %, Torreón (Coah) 6.18 %, Juárez (N.L.) 6.17 % y Puebla (Pue) 6.14 por ciento.

Por otro lado, las variaciones del **Índice SHF** en Saltillo (Coah) fueron de 6.05 %, en Mexicali (B.C.) de 6.02 %, en San Juan Bautista Tuxtepec (Oax) de 6.02 %, en Aguascalientes (Ags) de 5.97 %, en Juárez (Chih) de 5.88 %, en Hermosillo (Son) de 5.84 %, en Reynosa (Tamps) de 5.84 %, en Centro (Tab) de 5.76 %, en San Pedro Tlaquepaque (Jal) de 5.75 %, en Guadalupe (Zac) de 5.73 %, en Matamoros (Tamps) de 5.69 %, en Tlaxcala (Tlax) de 5.55 %, en Cajeme (Son) de 5.54 %, en Querétaro (Qro) de 5.51 %, en Tuxtla Gutiérrez (Chis) de 5.50 %, en Zihuatanejo de Azueta (Gro) de 5.50 %, en Tapachula (Chis) de 5.50 %, en Tlajomulco de Zúñiga (Jal) de 5.49 %, en El Marqués (Qro) de 5.47 %, en Nacajuca (Tab) de 5.47 %, en Tijuana (B.C.) de 5.38 %, en Acapulco de Juárez (Gro) de 5.30 %, en Apizaco (Tlax) de 5.27 %, en Durango (Dgo) de 5.25 %, en Toluca (Mex) de 4.77 %, en Temixco (Mor) de 4.37 %, en Tizayuca (Hgo) de 4.31 %, en Gómez Palacio (Dgo) de 4.28 %, en Coatzacoalcos (Ver) de 4.24 %, en Mineral de la Reforma (Hgo) de 4.19 %, en Veracruz (Ver) de 4.03 %, en Tecámac (Mex) de 3.99 %, en Huejotzingo (Pue) de 3.89 %, en Tlacolula de Matamoros (Oax) de 3.79 % y en Zumpango (Mex) de 2.78 %, fueron menores al promedio nacional.

Así en el primer semestre de 2017 comparado con el mismo semestre del año anterior el **Índice SHF** registró en 34 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 35 tasas de apreciación menores.

Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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:
<http://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/estadisticas-e-investigacion?idiom=es>

