

Ciudad de México a 12 de febrero de 2018.

## Boletín de Prensa

### *Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, cuarto trimestre de 2017.*

(Resumen)

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México aumentó 7.37 % en el cuarto trimestre del año respecto al mismo periodo de 2016. De esta manera, en 2017 el *Índice SHF* acumuló un crecimiento de 6.11 % a tasa anual.
- En 2017 el precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en México fue de \$ 755,620 pesos y el precio mediano de \$ 498,173 pesos.
- Los precios de la vivienda nueva en el ámbito nacional tuvieron un aumento de 6.14 % y los de la usada de 6.08 % respecto al año anterior.
- En la zona metropolitana del Valle de México el *Índice SHF* acumuló un crecimiento de 5.43 %, en la de Guadalajara aumentó en 6.62 %, en la de Monterrey 6.75 %, en la de Puebla-Tlaxcala lo hizo en 5.89 % y en la ZM de Toluca aumentó en 4.87 % en el periodo mencionado.
- El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* observó resultados diferenciados por entidad federativa de tal manera que 13 entidades mostraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 19 variaciones menores. Con lo que respecta a los municipios, en 31 el *Índice SHF* creció por arriba del promedio nacional y en 38 por debajo.

## Resultados nacionales.

El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* de casas solas, en condominio y departamentos con crédito hipotecario garantizado, mostró en el cuarto trimestre de 2017 una apreciación de 7.37 % en el ámbito nacional con respecto al mismo periodo del año anterior. Así, durante 2017 el *Índice SHF* acumuló una apreciación de 6.11 % en el ámbito nacional con respecto a 2016.

El número de transacciones de viviendas usadas (con mejores atributos) aumentó de manera considerable, representando ahora el 48.1 % del total de las transacciones hipotecarias, esto es, 5.7 puntos porcentuales (pp) más que en 2016.

El *Índice SHF de vivienda nueva* tuvo una variación de 6.14 %, mientras que el correspondiente a la *vivienda usada* aumentó 6.08 % en 2017. El *Índice para casas solas* acumuló un crecimiento de 6.22 %, el de *casas en condominio y departamentos* (considerados de manera conjunta) mostró una apreciación de 5.96 % durante el año.

El *Índice SHF para la vivienda económico-social* observó una apreciación acumulada a tasa anual de 4.85 %, y el *Índice SHF para la vivienda media y residencial* (presentado en modo agregado) se incrementó en 7.09 % en el acumulado de 2017 con respecto a 2016.

La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México. El precio medio nacional en 2017 fue de \$ 755 mil pesos, correspondiente a viviendas de tipo *medio*. Por su parte, el precio mediano se ubicó en los \$ 498 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 \$ 869 mil pesos en el ámbito nacional.

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

	Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
Nacional	755,620	374,813	498,173	869,513

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

El desempeño del mercado de la vivienda se presenta en un entorno macroeconómico de contracción ya que el PIB creció 1.8 % en el cuarto trimestre del 2017 de acuerdo con la estimación oportuna del INEGI. El número de trabajadores registrados en el IMSS creció 4.02 %, la tasa de inflación, medida con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), fue de 6.77 % y la tasa de interés hipotecaria aumentó 0.13 pp en 2017 contrastado con 2016.

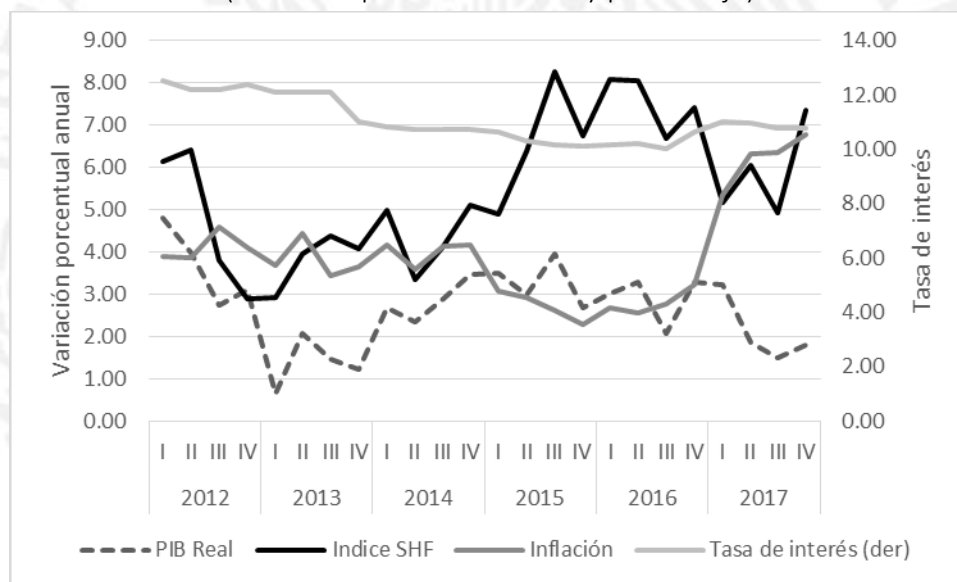
De esta forma, el aumento de los precios de las viviendas durante 2017 responde a sólidos fundamentos de mercado (Tabla 2 y Gráfica 1).

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

Índice SHF	PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria
6.11 %	1.80 %	6.77 %	4.02 %	0.13 pp.

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

Gráfica 1. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2012-2017-IV.  
(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 en 2017 los siguientes resultados: En el Valle de México el *Índice SHF* tuvo una variación positiva del 5.43 %, esto se debió principalmente al crecimiento del precio de las viviendas sin estacionamientos.

En la ZM de Guadalajara aumentó en 6.62 %, guiado por un crecimiento de los precios de las viviendas económicas y sociales. En la de Monterrey hubo un incremento acumulado de 6.75 % del *Índice SHF*, los atributos que contribuyeron mayormente a esta alza fueron las superficies accesorias (terrazas, jardines, áreas de recreo, etc.).

En la zona metropolitana de Puebla-Tlaxcala hubo un incremento de 5.89 % en el *Índice SHF*, ya que las viviendas nuevas aumentaron sus precios y se incrementaron los de las viviendas con dos estacionamientos. Por último, el *Índice SHF* en la zona metropolitana de Toluca aumentó en 4.87 % durante 2017, lo cual se explica por un crecimiento del precio de las viviendas nuevas y de los precios de las viviendas con dos baños.

## 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 de 2017 respecto a 2016. En la Ciudad de México los precios de las viviendas aumentaron 7.92 %, San Luís Potosí 7.13 %, Sinaloa 7.06 %, Baja California Sur 6.96 %, Nuevo León 6.95 %, Michoacán 6.91 %, Yucatán 6.81 %, Jalisco 6.74 %, Colima 6.63 %, Guanajuato 6.58 %, Nayarit 6.54 %, Zacatecas 6.47 % y en Campeche el *Índice SHF* incrementó 6.45 por ciento.

La variación anual estuvo por debajo del promedio nacional en Puebla 6.04 %, en Tabasco el *Índice SHF* aumentó 6.04 %, en Aguascalientes 6.04 %, en Querétaro 5.77 %, en Coahuila 5.73 %, en Chihuahua 5.68 %, en Baja California 5.60 %, en Oaxaca 5.59 %, en Guerrero 5.55 %, en Morelos 5.50 %, en Quintana Roo en 5.49 %, Chiapas 5.46 %, en Tamaulipas 5.37 %, en Durango 5.12 %, en Tlaxcala 5.08 %, en Sonora 5.02 %, en México 4.90 %, en Veracruz 4.72 % y en Hidalgo 4.39 por ciento.

En conclusión, en 2017 el *Índice SHF de Precios de la Vivienda* mostró resultados diferenciados por entidad federativa, donde 13 entidades registraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 19 menores.

## Resultados por municipio y/o delegación en 2017.

Los municipios que crecieron por encima del promedio nacional en el año fueron Benito Juárez (CDMX) 9.24 %, Uruapan (Mich) 8.61 %, Cuauhtémoc (CDMX) 8.48 %, Gustavo A. Madero (CDMX) 7.91 %, Zapopan (Jal) 7.81 %, Los Cabos (B.C.S.) 7.69 %, Zacatecas (Zac) 7.49 %, Carmen (Camp) 7.40 %, San Luis Potosí (S.L.P.) 7.36 %, Mazatlán (Sin) 7.30 %, Culiacán (Sin) 7.07 %, Celaya (Gto) 7.02 %, Mérida (Yuc) 7.00 %, Apodaca (N.L.) 6.94 %, Manzanillo (Col) 6.92 %, Soledad de Graciano Sánchez (S.L.P.) 6.88 %, Bahía de Banderas (Nay) 6.81 %, García (N.L.) 6.81 %, Morelia (Mich) 6.79 %, San Pedro Tlaquepaque (Jal) de 6.73 %, Iztapalapa (CDMX) 6.68 %, Tlajomulco de Zúñiga (Jal) de 6.58 %, Tepic (Nay) 6.58 %, Puebla (Pue) 6.47 %, La Paz (B.C.S.) 6.46 %, León (Gto) 6.42 %, Jesús María (Ags) 6.41 %, Centro (Tab) 6.36 %, Villa de Álvarez (Col) 6.33 %, Chihuahua (Chih) 6.19 % y Guadalupe (Zac) de 6.12 por ciento.

Las variaciones del **Índice SHF** en Aguascalientes (Ags) fueron de 6.03 %, en Kanasín (Yuc) de 5.98 %, en Juárez (N.L.) 5.98 %, en Torreón (Coah) 5.97 %, Emiliano Zapata (Mor) 5.95 %, en Nacajuca (Tab) de 5.94 %, en Querétaro (Qro) de 5.79 %, en Saltillo (Coah) de 5.75 %, en San Juan Bautista Tuxtepec (Oax) de 5.71 %, en Mexicali (B.C.) de 5.68 %, en Campeche (Camp) 5.59 %, en Tlaxcala (Tlax) de 5.58 %, en Tijuana (B.C.) de 5.58 %, en Durango (Dgo) de 5.57 %, en Tuxtla Gutiérrez (Chis) de 5.56 %, en Juárez (Chih) de 5.54 %, Benito Juárez (Q.Roo) 5.54 %, en El Marqués (Qro) de 5.49 %, en Hermosillo (Son) de 5.43 %, en Zihuatanejo de Azueta (Gro) de 5.39 %, en Reynosa (Tamps) de 5.38 %, en Acapulco de Juárez (Gro) de 5.33 %, en Solidaridad (Q.Roo) 5.27 %, en Apizaco (Tlax) de 5.24 %, en Tapachula (Chis) de 5.23 %, en Matamoros (Tamps) de 5.13 %, en Toluca (Mex) de 5.12 %, en Cajeme (Son) de 4.73 %, en Huejotzingo (Pue) de 4.37 %, en Temixco (Mor) de 4.34 %, en Gómez Palacio (Dgo) de 4.33 %, en Coatzacoalcos (Ver) de 4.19 %, en Tlacolula de Matamoros (Oax) de 3.97 %, en Tecámac (Mex) de 3.92 %, en Tizayuca (Hgo) de 3.90 %, en Veracruz (Ver) de 3.87 %, en Mineral de la Reforma (Hgo) de 3.79 %, y en Zumpango (Mex) de 3.24 % fueron menores al promedio nacional.

Así en 2017 comparado con 2016 el **Índice SHF** registró en 31 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 38 tasas de apreciación menores.

### Calendario de difusión 2018.

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](http://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, 2018.

Trimestre	Fecha de difusión
enero - marzo	mayo 10
abril - junio	agosto 10
julio - septiembre	noviembre 9
octubre - diciembre	febrero 8

Fuente: Elaborado por la DASDN.

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>

