

Ciudad de México a 7 de febrero de 2019.

## Boletín de Prensa

### Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, cuarto trimestre de 2018. (Resumen)

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México aumentó 7.9 % en el cuarto trimestre del año respecto al mismo periodo de 2017. Es así que durante 2018 el *Índice SHF de precios de la vivienda en México* acumuló un crecimiento de 9.1 % a tasa anual.
- En 2018 el precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en México fue de \$ 804,752 pesos y el precio mediano de \$ 535,840 pesos.
- Los precios de la vivienda nueva en el ámbito nacional tuvieron un aumento de 8.9 % y los de la usada de 9.3 % respecto al año anterior.
- En la zona metropolitana del Valle de México el *Índice SHF* acumuló un crecimiento de 8.1 %, en la de Guadalajara aumentó en 11.7 %, en la de Monterrey 9.5 %, en la de Puebla-Tlaxcala 9.8 % y en la de Toluca aumentó en 8.6 % en 2018.
- El precio promedio de la vivienda por metro cuadrado tuvo una apreciación de 6.7 % y el metro cuadrado de construcción de 5.5 %.
- El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* observó resultados diferenciados por entidad federativa ya que 14 entidades mostraron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 18 variaciones menores.
- En lo que respecta a los municipios, en 29 el *Índice SHF* creció por arriba del promedio nacional y en 40 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 2018 una apreciación de 7.9 % en el ámbito nacional con respecto al mismo periodo del año anterior. Así durante 2018 el *Índice SHF* acumuló una apreciación de 9.1 % en el ámbito nacional con respecto a 2017.

El *Índice SHF* de vivienda nueva tuvo una variación de 8.9 %, mientras que el correspondiente a la vivienda usada aumentó 9.3 % en 2018. El *Índice para casas solas* acumuló un crecimiento de 8.8 %, el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) mostró una apreciación de 9.4 % durante el año.

El *Índice SHF* para la vivienda económico-social observó una apreciación acumulada a tasa anual de 8.4 %, y el *Índice SHF* para la vivienda media y residencial (presentado en modo agregado) se incrementó en 9.7 % en el acumulado de 2018 con respecto a 2017.

La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México. El precio medio nacional en 2018 fue de \$ 804 mil pesos, correspondiente a viviendas de tipo medio. Por su parte, el precio mediano fue de \$ 535 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, el 75 % de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$ 934 mil pesos en el ámbito nacional.

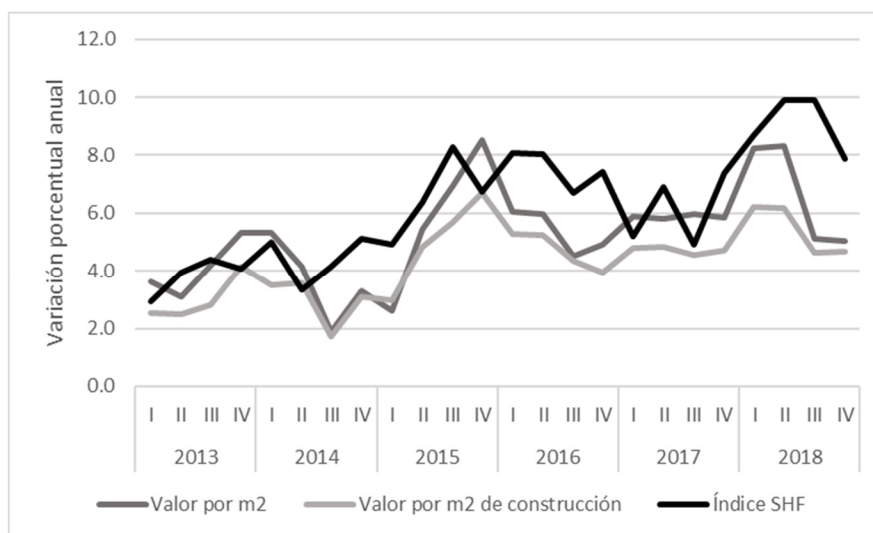
**Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2018.**  
(Pesos)

	Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
<b>Nacional</b>	804,752	406,129	535,840	934,980

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

El precio de la vivienda por metro cuadrado aumentó 6.7 % durante el año, mientras que el de la construcción por metro cuadrado lo hizo en 5.5 %; En la gráfica 1 se observa que los precios por metro cuadrado de la vivienda y de la construcción tienen una trayectoria similar a la del *Índice SHF*.

Gráfica 1. Índice SHF, Valor de la vivienda por m<sup>2</sup> y valor de la construcción por m<sup>2</sup>, 2013-2018  
(Variación porcentual anual)



Fuente: Elaborado por la DASDN con información SHF.

El aumento de los precios de las viviendas durante 2018 se da en un entorno macroeconómico de crecimiento moderado en el que el PIB aumentó 1.9 % en el cuarto trimestre de 2018 de acuerdo con la estimación oportuna del INEGI. El número de trabajadores registrados en el IMSS creció 3.32 %, la tasa de inflación fue de 4.83 % y la tasa de interés hipotecaria<sup>1</sup> disminuyó 0.21 pp en 2018 contrastado con 2017 (Tabla 2 y Gráfica 2).

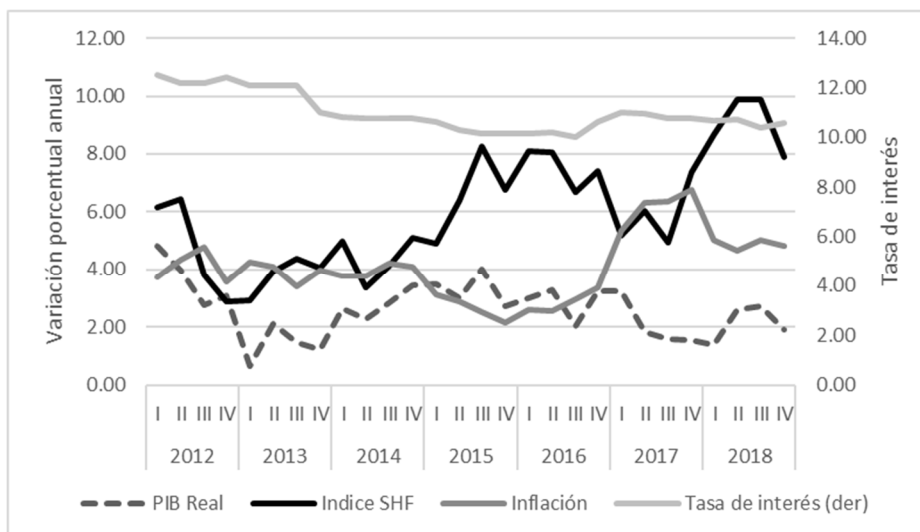
Tabla 2. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2018-IV.  
(Porcentajes de variación y puntos)

Índice SHF	PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria
9.08%	1.90 %	4.83 %	3.32 %	(-) 0.21 pp

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

<sup>1</sup> La tasa de interés hipotecaria reportada es la tasa promedio publicada por el Banco de México.

Gráfica 2. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2012-2018-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 (ZM) reportó en 2018 los siguientes resultados:

En el Valle de México el *Índice SHF* tuvo una variación positiva de 8.1 %, esto se debió principalmente al aumento del precio de las viviendas económicas.

En la ZM de Guadalajara aumentó en 11.7 %, guiado por el crecimiento de los precios de las viviendas con un baño. En la de Monterrey hubo un incremento acumulado de 9.5 % del *Índice SHF*, pues la vivienda económica tuvo una fuerte presencia en el mercado.

En la ZM de Puebla-Tlaxcala el incremento fue de 9.8 % en el *Índice SHF*, ya que las viviendas medias aumentaron sus precios. Por último, el *Índice SHF* en la ZM de Toluca aumentó en 8.6 % durante 2018, lo cual se explica por un crecimiento del precio de las casas solas.

## 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 2018 respecto a 2017.

En Jalisco los precios de las viviendas aumentaron 11.5 %, en Michoacán 10.1 %, Yucatán 10 %, en Puebla y Tabasco 9.9 %, Baja California 9.8 %, Guanajuato y Nuevo León 9.7 %, San Luis Potosí 9.6 %, Zacatecas y Sinaloa 9.5 %, Colima y Querétaro 9.2 % y en Aguascalientes el *Índice SHF* incrementó 9.1 por ciento.

La variación anual estuvo por debajo del promedio nacional en Baja California Sur, Quintana Roo y Oaxaca con 8.9 %, en Chiapas y en Nayarit fue de 8.8 %, en Ciudad de México 8.7 %, en Guerrero 8.6 %, en Campeche 8.5 %, en México y Morelos 8.4 %, en Durango 8.3 %, en Coahuila 8.1 %, en Chihuahua y Tamaulipas 8 %, Veracruz 7.9 %, Sonora y Tlaxcala 7.7 % y en Hidalgo 7.4 por ciento.

En conclusión, en 2018 el *Índice SHF de Precios de la Vivienda* mostró resultados diferenciados por entidad federativa de acuerdo a las condiciones propias de cada región.

## Resultados por municipio y/o alcaldía en 2018

Los municipios que crecieron por encima del promedio nacional en 2018 fueron Zapopan (Jal) 12.6 %, Tlajomulco de Zúñiga (Jal) 12.2 %, San Pedro Tlaquepaque (Jal) 11.8 %, Uruapan (Mich) 10.7 %, Tijuana (B.C.) 10.5 %, Centro (Tab) 10.4 %, Mérida (Yuc) y Nacajuca (Tab) 10.3 %, Morelia (Mich) 10.2 %, Puebla (Pue) 10.1 %, León (Gto) y San Luis Potosí (S.L.P.) 9.9 %, Huejotzingo (Pue), García (N.L.) y Culiacán (Sin) 9.8 %, Zacatecas (Zac), Benito Juárez (CDMX), Celaya (Gto) y Apodaca (N.L.) 9.7 %, Guadalupe (Zac) y Manzanillo (Col) 9.6 %, Los Cabos (B.C.S.) 9.5 %, Querétaro (Qro) 9.4 %, Mazatlán (Sin), Aguascalientes (Ags) y Tuxtla Gutiérrez (Chis) 9.3 %, Soledad de Graciano Sánchez (S.L.P.) 9.2 %, Carmen (Camp) y Kanasín (Yuc) de 9.1 por ciento.

Las variaciones del *Índice SHF* en Benito Juárez (Q.Roo), Bahía de Banderas (Nay) y Cuauhtémoc (CDMX) fueron de 9 %, en Juárez (N.L.), Villa de Álvarez (Col), Tepic (Nay) y Toluca (Mex) de 8.9 %, en Durango (Dgo) 8.8 %, en Jesús María (Ags), El Marqués (Qro) y Acapulco de Juárez (Gro) de 8.7 %, en Mexicali (B.C.), Tlacolula de Matamoros (Oax) y

Solidaridad (Q.Roo) de 8.6 %, en La Paz (B.C.S.) de 8.5 %, en Chihuahua (Chih), Torreón (Coah) y Gustavo A. Madero (CDMX) de 8.4 %, en Tapachula (Chis), Temixco (Mor) y Saltillo (Coah) de 8.3 %, en Zumpango (Mex), Emiliano Zapata (Mor), San Juan Bautista Tuxtepec (Oax) y Hermosillo (Son) de 8.2 %, en Reynosa (Tamps) y Juárez (Chih) de 8 %, en Matamoros (Tamps) y Campeche (Camp) de 7.9 %, en Coatzacoalcos (Ver) y Tlaxcala (Tlax) de 7.8 %, en Apizaco (Tlax) de 7.7 %, en Gómez Palacio (Dgo), Veracruz (Ver), Tecámac (Mex) y Zihuatanejo de Azueta (Gro) de 7.6 %, en Cajeme (Son) de 7.3 %, en Mineral de la Reforma (Hgo) e Iztapalapa (CDMX) de 7.2 % y en Tizayuca (Hgo) de 7.1 % fueron menores al promedio nacional.

### Calendario de difusión 2019.

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 (<https://www.gob.mx/shf>) y de un boletín de prensa sobre los principales resultados en el ámbito nacional, zona metropolitana, por entidad federativa, municipio o alcaldía, tipología, clase de vivienda y uso (nueva o usada).

Tabla 3. *Índice SHF de Precios de la Vivienda* Calendario de difusión, 2019.

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

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>