

## ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, PRIMER TRIMESTRE DE 2019. (RESUMEN)

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en México aumentó 9% en el primer trimestre del año respecto al mismo periodo de 2018.
- En 2019 el precio medio de una vivienda con crédito hipotecario en México fue de 1 millón 71 mil 235 pesos, y el precio mediano, de 617 mil 755 pesos.
- Los precios de la vivienda nueva en el ámbito nacional aumentaron 8.9% y los de la usada 9.2%, respecto al mismo periodo del año anterior.
- En el primer trimestre de 2019, en la Zona Metropolitana del Valle de México, el **Índice SHF** aumentó 10.2%, en la de Guadalajara incrementó 11.2%; en la de Monterrey, 9.4%; en la de Puebla-Tlaxcala, 8.8%, y en la de Toluca aumentó 7.7%.
- El precio promedio de la vivienda por metro cuadrado tuvo una apreciación de 10.6%, y el metro cuadrado de construcción, de 7.5%.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 10 entidades tuvieron variaciones porcentuales mayores al promedio nacional y 22 entidades registraron variaciones menores.
- En 23 de los municipios publicados, el **Índice SHF** creció de manera igual o superior al promedio nacional. En 46 de ellos, éste se incrementó menos que el promedio nacional.

## Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** de casas solas, en condominio y departamentos con crédito hipotecario garantizado, mostró en el primer trimestre de 2019 una apreciación de 9% en el ámbito nacional, en comparación con el mismo periodo de 2018.

El **Índice SHF** de vivienda nueva tuvo una variación de 8.9%, mientras que el correspondiente a la vivienda usada aumentó 9.2% en 2019. El **Índice para casas solas** creció 8.3%, el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 9.8%, durante el primer trimestre de 2019.

El **Índice SHF** para la vivienda económico-social observó un incremento de 7.7% durante el primer trimestre de 2019, y el **Índice SHF** para la vivienda media-residencial se incrementó en 9.8% en el mismo periodo.

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 trimestre de 2019 fue de 1 millón 71 mil pesos, correspondiente a viviendas de tipo medio.

Al ordenar los precios de menor a mayor, el precio que acumula 25% es 438 mil pesos que corresponde a una vivienda de tipo económico, el precio mediano fue 617 mil pesos lo cual significa que 50% de las operaciones en el mercado de la vivienda se realizaron por debajo de dicho precio, y la otra mitad por encima del mismo. Finalmente, 75% de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a 1 millón 168 mil pesos en el ámbito nacional.

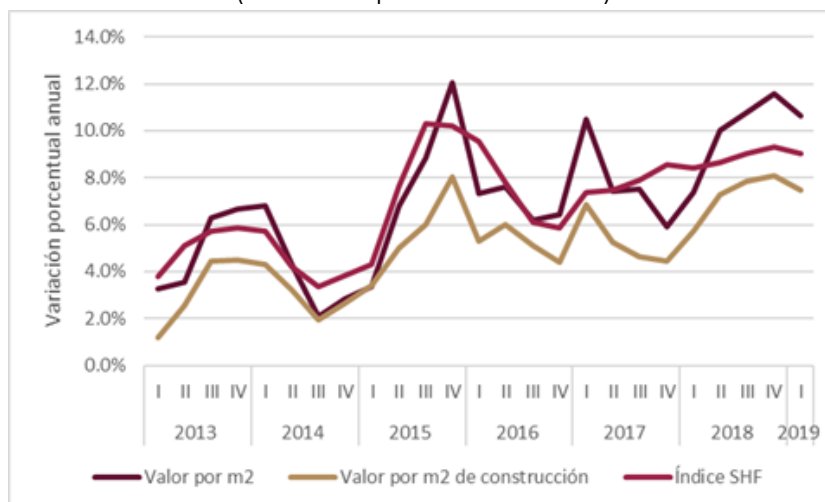
**Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 1T 2019.**  
(Pesos)

	<b>Precio Medio (pesos)</b>	<b>25%</b>	<b>50%</b>	<b>75%</b>
<b>Nacional</b>	1,071,235	438,515	617,755	1,168,934

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

El precio de la vivienda por metro cuadrado ha aumentado 10.6% en lo que va de 2019, mientras que el de la construcción por metro cuadrado lo hizo en 7.5%. 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>, 2013-2019.  
(Variación porcentual anual)



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

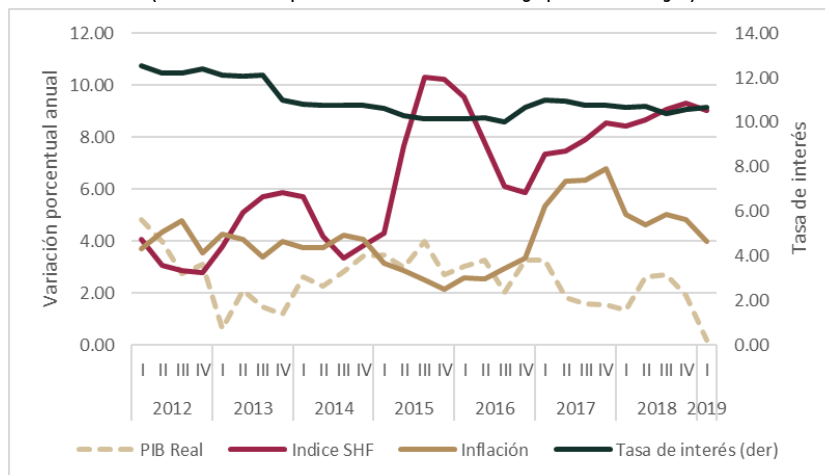
El aumento de los precios de la vivienda se da en un entorno macroeconómico de crecimiento restringido en el que el PIB aumentó 1.3% en el primer trimestre de 2019, de acuerdo con la estimación oportuna del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). El número de trabajadores registrados en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) creció 2.97%, la tasa de inflación fue de 4% y la tasa de interés hipotecaria se mantiene estable contrastado con el primer trimestre de cada año (Tabla 2 y Gráfica 2).

Tabla 2. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 1T 2019.  
(Porcentajes de variación y puntos)

Índice SHF	PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria
9.0%	1.3%	4.0%	2.97%	-0.003 pp

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

**Gráfica 2. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2012-2019.**  
(Variación porcentual anual y porcentaje)



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

## Resultados por Zona Metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó en el primer trimestre de 2019 los siguientes resultados:

En la ZM del Valle de México, el **Índice SHF** tuvo una variación positiva de 10.7%, por el aumento del precio de las viviendas medias. En la ZM de Guadalajara aumentó en 11.2%, guiado por el incremento de precios de las viviendas sociales. En la de Monterrey hubo un incremento acumulado de 9.4% del **Índice SHF**, al que contribuyó mayormente las viviendas con tres o más baños.

En la ZM de Puebla-Tlaxcala el incremento fue de 8.8% en el **Índice SHF**, ya que las viviendas sociales aumentaron sus precios en mayor proporción que la media residencial. Por último, el **Índice SHF** en la ZM de Toluca aumentó en 7.7% como consecuencia de un crecimiento de los precios de las viviendas residenciales.

## Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** presentó los siguientes resultados por entidad federativa (las cifras señaladas se refieren a la variación del primer trimestre de 2019 con respecto al mismo periodo de 2018):

En la Ciudad de México, los precios de la vivienda aumentaron 11.5%, en Jalisco 11.1%, Quintana Roo 11%, Nayarit 10%, Baja California Sur 9.5%, Guanajuato, Nuevo León, San Luis Potosí y Sinaloa 9.4%, mientras que en Yucatán el **Índice SHF** aumentó 9.1%.

La variación anual estuvo por debajo del promedio nacional en Campeche y Baja California con 8.9%, Puebla 8.7%, Michoacán 8.6%, Colima 8.5%, Coahuila 8.3%, Zacatecas 8.2%, Chihuahua 8%, Morelos y Aguascalientes 7.9%, Querétaro y Chiapas 7.8%, Hidalgo 7.6%, México 7.5%, Tamaulipas y Guerrero 7.3%, Tabasco 7.2%, Oaxaca 7.1%, Sonora y Durango 7%, Tlaxcala 6.8% y Veracruz 6.6%.

En conclusión, en el primer trimestre de 2019 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 2019.

Los municipios en los que el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** creció por encima del promedio nacional en 2019 fueron: Benito Juárez (CDMX) con 12.1%, Zapopan (Jal) 12%, Cuauhtémoc (CDMX) 11.7%, Solidaridad (Q.Roo) y San Pedro Tlaquepaque (Jal) 11.1%, Tlajomulco de Zúñiga (Jal) y Benito Juárez (Q.Roo) 11%, Gustavo A. Madero (CDMX) 10.6%, Bahía de Banderas (Nay) 10.4%, Iztapalapa (CDMX) 10.2%, Tepic (Nay), León (Gto) y San Luis Potosí (S.L.P.) 9.8%, Carmen (Camp) 9.7%, Culiacán (Sin), Mazatlán (Sin) y Los Cabos (B.C.S.) 9.6%, La Paz (B.C.S.) 9.5%, Tijuana (B.C.) 9.4%, Celaya (Gto) y Mérida (Yuc) con 9.3%, y Apodaca (N.L.) y Morelia (Mich) tuvieron un aumento del 9%.

Por otra parte, las variaciones del **Índice SHF** en García (N.L.), Saltillo (Coah) y Zacatecas (Zac) fueron de 8.8%, seguido por Jesús María (Ags) 8.7%, Tlacolula de Matamoros (Oax) 8.6%, Campeche (Camp), Puebla (Pue) y Manzanillo (Col) con 8.5%, Torreón (Coah), Chihuahua (Chih) y Uruapan (Mich) 8.4%, Soledad de Graciano Sánchez (S.L.P.) 8.3%, Tuxtla Gutiérrez (Chis), Mexicali (B.C.), Querétaro (Qro) y Guadalupe (Zac) con 8.2%, Juárez (N.L.), Kanasín

(Yuc) y Villa de Álvarez (Col) 8.1%, Tizayuca (Hgo), Aguascalientes (Ags) y San Juan Bautista Tuxtepec (Oax) 7.9%, Tapachula (Chis), Nacajuca (Tab) y Juárez (Chih) 7.8%, Durango (Dgo) 7.6%, Acapulco de Juárez (Gro) y El Marqués (Qro) 7.5%, Temixco (Mor) 7.4%, Emiliano Zapata (Mor), Matamoros (Tamps), Hermosillo (Son), Toluca (Mex), Huejotzingo (Pue) y Zihuatanejo de Azueta (Gro) con 7.3%, Centro (Tab) y Tecámac (Mex) con 7.2%, Apizaco (Tlax) y Reynosa (Tamps) 7.1%, Mineral de la Reforma (Hgo) 7%, Tlaxcala (Tlax) y Coatzacoalcos (Ver) 6.9%, Zumpango (Mex) 6.8%, Cajeme (Son) 6.6%, Gómez Palacio (Dgo) 6.5% y Veracruz (Ver) con una variación positiva del 6.3%.

Así, en el primer trimestre de 2019, el **Índice SHF** registró en 23 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 46 tasas de apreciación menores comparado con el mismo periodo de 2018.

### **Cambio de año base y stock de referencia del Índice SHF de Precios de la Vivienda.**

En fechas recientes, se realizó el cambio del año base y del stock de referencia en el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** con el propósito de actualizarlo a la estructura vigente del mercado.

En el modelo anterior, el año base era 2012 y cambió a 2017 como nuevo año base. Del mismo modo, se actualizó el stock de referencia para el período 2016-2017, derivado de un análisis que mostró un cambio en el esquema de ponderaciones.

En suma, las dos nuevas características del modelo (base 2017 y stock de referencia 2016-2017), hace que sea más robusto porque utiliza ponderaciones actuales, permitiendo capturar el entorno de mercado en el que se desempeñan los precios de las viviendas en el país.

Los **Índices de Precios** y sus correspondientes tasas anuales de apreciación o depreciación, así como 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>

\*\*\*\*\*

Subdirección de Relaciones Institucionales  
Teléfono: 5263-4500 Ext. 4887  
Correo electrónico: [comunicacionredes@shf.gob.mx](mailto:comunicacionredes@shf.gob.mx)  
Twitter: @SHFoficial  
Facebook: Sociedad Hipotecaria Federal