



Ciudad de México, 11 de noviembre de 2019.

Boletín de prensa 04/2019

ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, TERCER TRIMESTRE DE 2019.

(RESUMEN)

- El precio de la vivienda con crédito hipotecario aumentó 8.4% en el tercer trimestre (julio – septiembre) del año con respecto al mismo periodo de 2018; mientras que en el trimestre anterior la variación fue de 9.2 por ciento.
- En el periodo de enero a septiembre de 2019, el **Índice SHF** tuvo un crecimiento acumulado de 8.9 por ciento.
- Al cierre del tercer trimestre de 2019, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue cercano a un millón ochenta y siete mil pesos y el precio mediano fue de poco más de 600 mil pesos.
- En la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México, el **Índice SHF** acumuló un crecimiento de 9.8%; en la de Guadalajara 11.3%; en la de Monterrey 9.2%; en la de Puebla-Tlaxcala 8.6%; y en la de Toluca, 7.2% en los primeros nueve meses de 2019.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 10 tuvieron variaciones mayores al promedio nacional mientras que 22 registraron variaciones menores.





Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** de casas solas, en condominio y apartamentos con crédito hipotecario mostró una apreciación de 8.4% en el tercer trimestre de 2019 a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2018.

Así, de enero a septiembre de 2019 el **Índice SHF** ha acumulado una apreciación de 8.9% en el ámbito nacional.

El **Índice SHF de vivienda nueva** tuvo una variación de 9.1%, mientras que el correspondiente a la vivienda usada aumentó 8.7% en los primeros nueve meses del año. En el tercer trimestre de 2019, el mercado de vivienda nueva representó el 45.1% y el de usada 54.9 por ciento.

El **Índice SHF para casas solas** creció 8.1%, el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 9.7% a septiembre del presente año.

Por su parte, el **Índice SHF para la vivienda económico-social** observó una apreciación a tasa anual del 7.8%, y el **Índice SHF para la vivienda media - residencial** se incrementó 9.5% durante el mismo periodo.

La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. El precio promedio nacional en los primeros nueve meses de 2019 fue de 1 millón 087 mil 340 pesos, correspondiente a viviendas medias.

Al ordenar los precios de los créditos hipotecarios de menor a mayor, el 25% de las operaciones se realizó por un monto igual o menor que 445,093 pesos. Por su parte, el precio mediano fue de 629 mil 500 pesos, que significa que 50% de las operaciones en el mercado de la vivienda se realizaron por debajo de este monto. Finalmente, el precio del 75% de las viviendas fue menor o igual a 1 millón 200 mil pesos y el resto tuvo un precio superior a este monto.

Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 3T 2019.
(Pesos)

	Precio medio (pesos)	25%	50%	75%
Nacional	1,087,340	445,093	629,500	1,200,000

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





El precio por metro cuadrado de la vivienda con crédito hipotecario ha aumentado 10.1% en los primeros nueve meses de 2019 con respecto al mismo periodo de 2018, mientras que el de la construcción lo hizo en 8%.

El aumento de los precios de las viviendas se da en un entorno macroeconómico en el que el PIB decreció 0.4% en términos reales, en el trimestre julio-septiembre de 2019 frente al mismo trimestre del año anterior con cifras ajustadas por estacionalidad de acuerdo con la estimación oportuna del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Por su parte, el número de trabajadores registrados en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) creció 2.1%, contrastado con el tercer trimestre del 2018, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 3% y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria fue de 10.3 por ciento.

Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó en los primeros nueve meses de 2019 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el **Índice SHF** tuvo una variación positiva de 9.8%, por el aumento en los precios de los departamentos y casas en condominio.
- En la ZM de Guadalajara aumentó 11.3%, guiado por el incremento de precios de las viviendas medias.
- En la ZM de Monterrey aumentó 9.2%, al que contribuyó mayormente el aumento en precio de las viviendas con tres baños.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el incremento fue de 8.6% guiado por el aumento de precio de las viviendas con dos recámaras.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca aumentó en 7.2% como consecuencia de un crecimiento de los precios de las viviendas en zonas periféricas.





Resultados por entidad federativa.

De enero a septiembre de 2019, el **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa: 10 tuvieron variaciones mayores al promedio nacional mientras que 22 registraron variaciones menores.

Tabla 2. Variación anual estatal del Índice SHF, 3T 2019.
(Pesos)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Quintana Roo	11.3%	Aguascalientes	8.2%
Ciudad de México	11.1%	Zacatecas	8.1%
Jalisco	11.1%	Chihuahua	8.0%
Nayarit	10.0%	Morelos	7.6%
Sinaloa	9.6%	Querétaro	7.5%
Baja California Sur	9.4%	Tamaulipas	7.5%
Nuevo León	9.2%	Hidalgo	7.5%
Yucatán	9.1%	Sonora	7.5%
Guanajuato	9.1%	Chiapas	7.4%
Baja California	9.0%	México	7.1%
Nacional	8.9%	Guerrero	7.1%
San Luis Potosí	8.8%	Oaxaca	7.1%
Campeche	8.6%	Durango	6.6%
Puebla	8.5%	Tabasco	6.6%
Colima	8.4%	Tlaxcala	6.5%
Coahuila	8.4%	Veracruz	6.4%
Michoacán	8.2%		

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

Resultados por municipio y/o alcaldía en 2019

En los primeros nueve meses de 2019 comparado con el mismo periodo de 2018, el **Índice SHF** registró en 23 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 46 tasas de apreciación por debajo de éste.





Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, 3T 2019.

(Porcentajes de variación)

EF	Municipio	Variación	EF	Municipio	Variación
Jal	Zapopan	11.9%	Ags	Aguascalientes	8.2%
CDMX	Benito Juárez	11.7%	BC	Mexicali	8.2%
QRoo	Solidaridad	11.5%	NL	Juárez	8.2%
CDMX	Cuauhtémoc	11.4%	Zac	Guadalupe	8.1%
QRoo	Benito Juárez	11.4%	Col	Villa de Álvarez	8.0%
Jal	San Pedro Tlaquepaque	11.0%	Hgo	Tizayuca	7.9%
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	11.0%	Qro	Querétaro	7.9%
Nay	Bahía de Banderas	10.5%	Mich	Uruapan	7.9%
CDMX	Gustavo A. Madero	10.2%	Chis	Tuxtla Gutiérrez	7.8%
Sin	Mazatlán	10.0%	Chih	Juárez	7.8%
Nay	Tepic	9.8%	SLP	Soledad de Graciano Sánchez	7.8%
Sin	Culiacán	9.8%	Son	Hermosillo	7.8%
CDMX	Iztapalapa	9.8%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	7.6%
BCS	Los Cabos	9.7%	Chis	Tapachula	7.6%
BC	Tijuana	9.6%	Tamps	Matamoros	7.5%
Gto	León	9.5%	Pue	Huejotzingo	7.4%
BCS	La Paz	9.4%	Tamps	Reynosa	7.4%
Yuc	Mérida	9.3%	Gro	Acapulco de Juárez	7.3%
Camp	Carmen	9.2%	Mor	Emiliano Zapata	7.3%
SLP	San Luis Potosí	9.2%	Dgo	Durango	7.2%
Gto	Celaya	9.1%	Qro	El Marqués	7.2%
Oax	Tlacolula de Matamoros	9.0%	Gro	Zihuatanejo de Azueta	7.2%
Coah	Saltillo	8.9%	Tab	Nacajuca	7.2%
Nac	Nacional	8.9%	Son	Cajeme	7.1%
Ags	Jesús María	8.7%	Mor	Temixco	7.0%
Mich	Morelia	8.6%	Hgo	Mineral de la Reforma	7.0%
NL	Apodaca	8.6%	Mex	Toluca	6.9%
NL	García	8.6%	Tlax	Apizaco	6.8%
Col	Manzanillo	8.6%	Mex	Tecámac	6.8%
Yuc	Kanasín	8.5%	Ver	Coatzacoalcos	6.7%
Zac	Zacatecas	8.5%	Tab	Centro	6.6%
Coah	Torreón	8.4%	Tlax	Tlaxcala	6.6%
Pue	Puebla	8.4%	Mex	Zumpango	6.4%
Chih	Chihuahua	8.3%	Ver	Veracruz	6.3%
Camp	Campeche	8.3%	Dgo	Gómez Palacio	6.0%

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





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: <https://www.gob.mx/shf/documentos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-2015?state=published>

* * *

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)

