



Ciudad de México, 10 de febrero de 2020.

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

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario aumentó 7.7% en el cuarto trimestre (octubre - diciembre) del año con respecto al mismo periodo de 2018; mientras que en el trimestre anterior la variación fue de 8.4 por ciento.
- En 2019 el **Índice SHF** acumuló un crecimiento de 8.6 por ciento.
- Al cierre de 2019 a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de un millón noventa y tres mil pesos y el precio mediano de 631 mil pesos.
- En la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México, el **Índice SHF** acumuló un crecimiento de 9.1%; en la de Guadalajara 11%; en la de Monterrey 8.9%; en la de Puebla-Tlaxcala 8.4%; y en la ZM de Toluca 7.1% en 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 departamentos con crédito hipotecario mostró en el cuarto trimestre de 2019 una apreciación de 7.7% a nivel nacional en comparación con 2018. Así, en el acumulado de 2019 el **Índice SHF** se apreció 8.6% en el ámbito nacional respecto a 2018.

El **Índice SHF de vivienda nueva** tuvo una variación de 8.9%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 8.3% en 2019. Por primera vez desde que se tienen mediciones, la proporción del mercado de vivienda usada de 53.4% fue mayor al de vivienda nueva de 46.6 por ciento.

El **Índice SHF para casas solas** creció 7.9%, el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 9.3 por ciento.

Por su parte, el **Índice SHF para la vivienda económico-social** observó una apreciación a tasa anual del 7.7%, y el **Índice SHF para la vivienda media - residencial** se incrementó 9% en el año. A pesar de la restricción en el presupuesto de subsidios para adquisición de vivienda, la proporción de transacciones de vivienda media y residencial aumentó únicamente 2 puntos porcentuales.

La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. El precio promedio nacional en 2019 fue de 1,093,644 pesos, correspondiente a viviendas medias.

A nivel nacional, 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 448,800 pesos. Por su parte, el precio mediano fue de 631,000 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 1,200,000 pesos y el resto tuvo un precio superior a este monto.

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

	Precio medio (pesos)	25%	50%	75%
Nacional	1,093,644	448,800	631,000	1,200,000

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

El precio de la vivienda con crédito hipotecario por metro cuadrado aumentó 7.2% en el cuarto trimestre de 2019 con respecto al de 2018, mientras que el de la construcción lo hizo en 6.3 por ciento.

En 2019 el mercado de vivienda tuvo cambios importantes, como el enfoque de los subsidios en la reconstrucción de vivienda y la elaboración del Programa Nacional de Vivienda, sin embargo, el número de transacciones hipotecarias al cierre de 2019 fue solamente (-)5.2 % menor al de 2018.





El aumento de los precios de las viviendas se da en un entorno macroeconómico en el que el PIB decreció (-) 0.3% en términos reales en el cuarto trimestre de 2019 al compararlo con el mismo trimestre del año anterior de acuerdo con la estimación oportuna del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Por su parte, el número de trabajadores permanentes registrados en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) creció 1.9%, contrastado con el cuarto trimestre del 2018, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 2.8% y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria fue de 10.45 en el cuarto trimestre de 2019, manteniendo su estabilidad.

Resultados por zona metropolitana.

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

- En el Valle de México el **Índice SHF** tuvo un incremento de 9.1%, dado el aumento en los precios de las viviendas de clase social.
- En la ZM de Guadalajara aumentó en 11%, guiado por el incremento de precios de las viviendas con dos baños.
- En la ZM de Monterrey creció 8.9%, al que contribuyó mayormente el incremento en el precio de las viviendas con una recámara.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 8.4% guiado por una subida en el precio de las casas solas.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva (7.1%) resultado del crecimiento de los precios de las viviendas de clase media.

Resultados por entidad federativa.

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. Las cifras aquí señaladas se refieren a la variación de 2019 con respecto a 2018.





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

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Jalisco	10.9%	Michoacán	8.1%
Quintana Roo	10.8%	Zacatecas	7.8%
Ciudad de México	10.1%	Chihuahua	7.7%
Nayarit	9.6%	Querétaro	7.5%
Sinaloa	9.5%	Sonora	7.5%
Baja California Sur	9.2%	Morelos	7.4%
Baja California	8.9%	Tamaulipas	7.4%
Nuevo León	8.9%	Chiapas	7.3%
Yucatán	8.9%	Hidalgo	7.2%
Guanajuato	8.8%	México	7.0%
Nacional	8.6%	Oaxaca	7.0%
San Luis Potosí	8.4%	Guerrero	6.9%
Campeche	8.3%	Tabasco	6.5%
Colima	8.3%	Durango	6.4%
Puebla	8.3%	Veracruz	6.1%
Aguascalientes	8.2%	Tlaxcala	6.0%
Coahuila	8.1%		

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

Resultados por municipio y/o alcaldía en 2019

Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, 2019.
(Porcentajes de variación)

EF	Municipio	Variación	EF	Municipio	Variación
Jal	Zapopan	11.6%	BC	Mexicali	8.1%
QRoo	Benito Juárez	10.9%	Chih	Chihuahua	8.1%
QRoo	Solidaridad	10.8%	NL	Juárez	7.9%
CDMX	Benito Juárez	10.7%	Qro	Querétaro	7.9%
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	10.7%	Zac	Guadalupe	7.9%
Jal	San Pedro Tlaquepaque	10.6%	Son	Hermosillo	7.8%
CDMX	Cuauhtémoc	10.5%	Col	Villa de Álvarez	7.8%
Nay	Bahía de Banderas	10.0%	Chis	Tuxtla Gutiérrez	7.8%
Sin	Mazatlán	9.9%	Mich	Uruapan	7.7%
Sin	Culiacán	9.7%	Chih	Juárez	7.6%
BC	Tijuana	9.6%	Hgo	Tizayuca	7.6%





EF	Municipio	Variación	EF	Municipio	Variación
Nay	Tepic	9.5%	SLP	Soledad de Graciano Sánchez	7.4%
BCS	Los Cabos	9.4%	Chis	Tapachula	7.3%
Gto	León	9.3%	Pue	Huejotzingo	7.3%
BCS	La Paz	9.2%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	7.3%
CDMX	Gustavo A. Madero	9.1%	Tamps	Reynosa	7.3%
Yuc	Mérida	9.1%	Gro	Acapulco de Juárez	7.3%
Camp	Carmen	8.9%	Tamps	Matamoros	7.2%
SLP	San Luis Potosí	8.9%	Mor	Emiliano Zapata	7.2%
CDMX	Iztapalapa	8.8%	Son	Cajeme	7.1%
Oax	Tlacolula de Matamoros	8.8%	Dgo	Durango	7.1%
Coah	Saltillo	8.7%	Qro	El Marqués	7.1%
Gto	Celaya	8.7%	Gro	Zihuatanejo de Azueta	7.0%
Mich	Morelia	8.6%	Tab	Nacajuca	7.0%
Nac	Nacional	8.6%	Hgo	Mineral de la Reforma	6.8%
Col	Manzanillo	8.5%	Mor	Temixco	6.8%
Ags	Jesús María	8.4%	Mex	Toluca	6.8%
Pue	Puebla	8.4%	Tab	Centro	6.6%
Yuc	Kanasín	8.3%	Mex	Tecámac	6.6%
NL	García	8.3%	Ver	Coatzacoalcos	6.5%
Ags	Aguascalientes	8.3%	Tlax	Apizaco	6.4%
NL	Apodaca	8.2%	Ver	Veracruz	6.3%
Coah	Torreón	8.2%	Mex	Zumpango	6.3%
Camp	Campeche	8.1%	Tlax	Tlaxcala	6.2%
Zac	Zacatecas	8.1%	Dgo	Gómez Palacio	5.8%

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

Así, en 2019, comparado con 2018, el Índice SHF registró en 24 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 45 tasas de apreciación por debajo de éste.





Calendario de difusión 2020.

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 con 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 4. Calendario de difusión 2020

Trimestre	Fecha
enero – marzo	8 de mayo
abril – junio	10 de agosto
julio – septiembre	10 de noviembre
octubre - diciembre	10 de febrero de 2021

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>

