Ciudad de México a 10 de agosto de 2020.

Boletín de prensa 08/2020

ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020.

RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario aumentó 5.8% en el segundo trimestre del año respecto al mismo periodo de 2019; mientras que en el acumulado semestral la variación fue de 6.4 por ciento.

- En el segundo trimestre de 2020, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de un millón ciento cuarenta y un mil pesos y el precio mediano de 667 mil pesos.

- A partir de este trimestre se incluye a los índices publicados los correspondientes a las zonas metropolitanas de Tijuana, León y Querétaro.

- En la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México, el **Índice SHF** creció 4.3%; en la de Guadalajara 8.7%; en la de Monterrey 7.2%, Puebla-Tlaxcala 7.4%, en la ZM de Toluca 6.3%, en la de Tijuana 8.5%, en la ZM de León 7.4% y en la de Querétaro 6.7 en los primeros seis meses de 2020.

- El **Índice SHF** mostró resultados diferentes en cada entidad federativa, de tal manera que 19 estados tuvieron variaciones mayores al promedio nacional mientras que 13 registraron variaciones menores.

Ejército Nacional 180, Col. Anzures, Ciudad de México, C.P. 11590
Tel: 5263 4500 www.gob.mx/shf

2020 AÑO DE LEONA VICARIO BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA

Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** de casas solas, en condominio y departamentos con crédito hipotecario mostró en el segundo trimestre de 2020 una apreciación de 5.8% a nivel nacional en comparación con 2019. Así, en el acumulado del primer semestre de 2020 el **Índice SHF** se apreció 6.4% en el ámbito nacional respecto al mismo periodo de 2019.

Derivado de la contingencia sanitaria por COVID-19 el número de transacciones hipotecarias disminuyó (-) 20.3 % en el primer semestre de 2020 al compararse con el promedio de las transacciones del primer semestre de años anteriores.

El **Índice SHF de vivienda nueva** tuvo una variación de 6.9%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 6% en el primer semestre de 2020. La proporción del mercado de vivienda usada de 54.2% continúa siendo mayor que la de vivienda nueva que fue de 45.8 por ciento.

El **Índice SHF para casas solas** creció 6.3% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 6.5 por ciento. El **Índice SHF para la vivienda económico-social** observó una apreciación del 6.5%, y el **Índice SHF para la vivienda media - residencial** se incrementó 6.4% en la primera mitad del año.

La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. El precio promedio nacional en el primer semestre de 2020 fue de 1,141,885 pesos, correspondiente a viviendas medias.

Al ordenar los precios de los créditos hipotecarios de menor a mayor a nivel nacional, se observa que el 25% de las operaciones se realizó por un precio igual o menor a 473,265 pesos. El precio mediano fue de 667,000 pesos, que significa que 50% de las operaciones en el mercado de la vivienda se realizaron por debajo de este monto y la otra mitad por arriba. Finalmente, el precio del 75% de las viviendas fue menor o igual a 1,255,499 pesos y el resto tuvo un precio superior a este monto.

Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2020.
(Pesos)

	Precio medio (pesos)	25%	50%	75%
Nacional	1,141,885	473,265	667,000	1,255,499

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 6.7% en el segundo trimestre de 2020 con respecto al mismo periodo de 2019, mientras que el de la construcción lo hizo en 4.5 por ciento.

El aumento de los precios de las viviendas se da en un entorno macroeconómico en el que el PIB decreció (-) 18.9% en términos reales en el segundo trimestre de 2020 al compararlo con el mismo trimestre del año anterior

Ejército Nacional 180, Col. Anzures, Ciudad de México, C.P. 11590
Tel: 5263 4500 www.gob.mx/shf

2020 AÑO DE LEONA VICARIO BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA

de acuerdo con la estimación oportuna del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). El número de trabajadores permanentes registrados en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) decreció (-)3.6%, comparado con el segundo trimestre del 2019, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 3.3% y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria fue de 10.16 en el segundo trimestre de 2020.

Resultados por zona metropolitana.

El ***Índice SHF de Precios de la Vivienda*** por Zona Metropolitana (ZM) reportó en el primer semestre de 2020 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el ***Índice SHF*** tuvo un incremento de 4.3%, guiado por el aumento en los precios de las viviendas con una recámara.
- En la ZM de Guadalajara aumentó en 8.7%, debido al incremento de precios en las viviendas nuevas.
- En la ZM de Monterrey creció 7.2%, al que contribuyó mayormente el incremento en el precio de los departamentos y casa en condominio.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 7.4% por un aumento en el precio de las viviendas ubicadas en la zona periférica.
- El ***Índice SHF*** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva (6.3%) resultado del crecimiento de los precios de las viviendas usadas.
- En la ZM de Tijuana se presentó un incremento de 8.5% debido al aumento en el precio de las casas solas.
- En la ZM de León los precios de las viviendas se apreciaron un 7.4% atribuido a incremento en el valor de las viviendas usadas.
- En la ZM de Querétaro el ***Índice SHF*** creció un 6.7% guiado por el aumento en las viviendas ubicadas en la zona céntrica.

Ejército Nacional 180, Col. Anzures, Ciudad de México, C.P. 11590
Tel: 5263 4500 www.gob.mx/shf

2020 AÑO DE LEONA VICARIO BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA

Resultados por entidad federativa.

El ***Índice SHF*** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 19 tuvieron variaciones mayores al promedio nacional mientras que 13 registraron variaciones menores. Las cifras señaladas en la Tabla 2 se refieren a la variación de enero-junio de 2020 respecto al mismo periodo de 2019.

Tabla 2. Variación anual estatal del Índice SHF, 2020.
(Pesos)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Jalisco	8.6%	Michoacán	6.5%
Baja California Sur	8.1%	Chihuahua	6.4%
Baja California	7.9%	**Nacional**	**6.4%**
Sinaloa	7.9%	Chiapas	6.2%
Quintana Roo	7.5%	Oaxaca	6.1%
Sonora	7.4%	Tamaulipas	6.1%
Puebla	7.3%	Morelos	6.0%
Nayarit	7.2%	México	5.9%
Yucatán	7.2%	Tabasco	5.9%
Nuevo León	7.2%	Durango	5.9%
Aguascalientes	7.2%	Zacatecas	5.8%
Campeche	7.0%	Guerrero	5.8%
San Luis Potosí	6.9%	Hidalgo	5.4%
Guanajuato	6.8%	Veracruz	5.2%
Querétaro	6.6%	Tlaxcala	4.5%
Coahuila	6.6%	Ciudad de México	3.7%
Colima	6.6%		

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

Resultados por municipio y/o alcaldía en 2020

Ejército Nacional 180, Col. Anzures, Ciudad de México, C.P. 11590
Tel: 5263 4500 www.gob.mx/shf

2020 AÑO DE LEONA VICARIO BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA

Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, 2020.

(Porcentajes de variación)

EF	Municipio	Variación	EF	Municipio	Variación
Jal	Zapopan	9.1%	Ags	Jesús María	6.5%
BC	Tijuana	8.5%	**Nac**	**Nacional**	**6.4%**
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	8.5%	NL	Juárez (N.L.)	6.3%
Sin	Mazatlán	8.3%	Col	Villa de Álvarez	6.3%
BCS	La Paz	8.3%	Qro	El Marqués	6.3%
Sin	Culiacán	8.2%	Gro	Acapulco de Juárez	6.3%
BCS	Los Cabos	8.1%	Dgo	Durango	6.3%
Jal	San Pedro Tlaquepaque	8.1%	Tab	Nacajuca	6.3%
Son	Hermosillo	8.0%	Tab	Centro	6.2%
Camp	Carmen	7.9%	Mor	Emiliano Zapata	6.2%
QRoo	Benito Juárez (Q.Roo)	7.9%	Ver	Veracruz	6.2%
SLP	San Luis Potosí	7.5%	Gto	Celaya	6.1%
Gto	León	7.5%	SLP	Soledad de Graciano Sánchez	6.0%
Nay	Bahía de Banderas	7.5%	Mex	Toluca	6.0%
Pue	Puebla	7.5%	Zac	Guadalupe	5.9%
Yuc	Mérida	7.4%	Gro	Zihuatanejo de Azueta	5.9%
Ags	Aguascalientes	7.4%	Mich	Uruapan	5.8%
Nay	Tepic	7.4%	Zac	Zacatecas	5.8%
BC	Mexicali	7.4%	Tamps	Matamoros	5.8%
Coah	Saltillo	7.2%	Chis	Tapachula	5.8%
Mich	Morelia	7.1%	Oax	Tlacolula de Matamoros	5.7%
Qro	Querétaro	7.1%	Dgo	Gómez Palacio	5.7%
QRoo	Solidaridad	7.1%	Mor	Temixco	5.7%
Pue	Huejotzingo	7.0%	Hgo	Mineral de la Reforma	5.6%
Son	Cajeme	7.0%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	5.6%
Chis	Tuxtla Gutiérrez	6.8%	Mex	Zumpango	5.2%
Coah	Torreón	6.8%	Ver	Coatzacoalcos	4.9%
NL	García	6.8%	Tlax	Apizaco	4.9%
Col	Manzanillo	6.8%	Mex	Tecámac	4.9%
Chih	Chihuahua	6.8%	Hgo	Tizayuca	4.8%
Chih	Juárez (Chih)	6.7%	Tlax	Tlaxcala	4.7%
Tamps	Reynosa	6.6%	CDMX	Benito Juárez (CDMX)	4.3%
Camp	Campeche	6.6%	CDMX	Cuauhtémoc	4.2%
Yuc	Kanasín	6.6%	CDMX	Gustavo A. Madero	2.7%
NL	Apodaca	6.5%	CDMX	Iztapalapa	2.5%

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

Ejército Nacional 180, Col. Anzures, Ciudad de México, C.P. 11590
Tel: 5263 4500 www.gob.mx/shf

2020 AÑO DE LEONA VICARIO BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA

Así, en el primer semestre de 2020 comparado con el mismo de 2019, el **Índice SHF** registró en 36 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 33 tasas de apreciación por debajo de éste.

Los resultados completos del **Índice SHF de Precios de la Vivienda en México** se pueden consultar en la siguiente liga:

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/568297/2020_II_ZM_publicar.pdf

* * *

Comunicación Social
Teléfono: 5263-4500 ext. 4887
Correo electrónico: comunicacionshf@shf.gob.mx
Twitter: @SHFoficial
Facebook: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)