



Ciudad de México a 10 de noviembre de 2020.

**Boletín de prensa 09/2020**

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

### RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario aumentó 5% en el tercer trimestre del año respecto al mismo periodo de 2019, mientras que en el acumulado de nueve meses la variación fue de 5.9%
- Al tercer trimestre de 2020 a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 163 mil pesos y el precio mediano de 683 mil pesos.
- En la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México, el **Índice SHF** creció 3.2%; en la de Guadalajara 8.2%; en la de Monterrey y Puebla-Tlaxcala 7.1%, en la ZM de Toluca 5.8%, en la de Tijuana 8.1%, en la ZM de León 7.1% y en la de Querétaro 6.2% en los primeros nueve meses de 2020.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferentes en cada entidad federativa, de tal manera que 20 estados tuvieron variaciones mayores a la nacional mientras que 12 registraron variaciones menores.





## Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** con crédito hipotecario mostró en el tercer trimestre de 2020 una apreciación de 5% a nivel nacional en comparación con 2019. Así, en el acumulado de los primeros nueve meses de 2020 el **Índice SHF** se apreció 5.9% en el ámbito nacional respecto al mismo periodo de 2019.

Derivado de la contingencia sanitaria por COVID-19 el número de transacciones hipotecarias disminuyó (-) 8.1% en los primeros nueve meses de 2020 al compararse con el mismo periodo de 2019.

El **Índice SHF de vivienda nueva** tuvo una variación de 6.3%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 5.7% en el acumulado al tercer trimestre de 2020. Al igual que en trimestres anteriores, la proporción del mercado de vivienda usada de 55.7% continúa siendo mayor que la de vivienda nueva de 44.3%

El **Índice SHF para casas solas** creció 6.1% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 5.8%. El **Índice SHF para la vivienda económico-social** observó una apreciación del 6.2%, y el **Índice SHF para la vivienda media - residencial** se incrementó 5.8% en los primeros nueve meses de 2020.

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 2020 fue de 1,163,309 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 479 mil pesos. El precio mediano fue de 683,162 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 1,283,929 pesos y el resto tuvo un precio superior a este monto.

**Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2020.III.**

(Pesos)

	Precio medio (pesos)	25%	50%	75%
<b>Nacional</b>	1,163,309	479,000	683,162	1,283,929

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 5.7% en el acumulado de los primeros nueve meses de 2020 con respecto al mismo periodo de 2019, mientras que el de la construcción lo hizo en 3.7%.





El aumento de los precios de las viviendas se da en un entorno macroeconómico en el que el PIB decreció (-) 8.6% en términos reales en el tercer trimestre de 2020 al compararlo con el mismo trimestre del año anterior de acuerdo con la estimación oportuna del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). El número de trabajadores permanentes registrados en el IMSS decreció (-)3.8% comparado con el tercer trimestre del 2019, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 4% y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria fue de 10.03% en el tercer trimestre de 2020.

### Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó en los primeros nueve meses de 2020 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el **Índice SHF** tuvo un incremento de 3.2%, guiado por el aumento en los precios de las viviendas residenciales y residencial plus.
- En la ZM de Guadalajara aumentó en 8.2%, debido al incremento de precios de las viviendas usadas.
- En la ZM de Monterrey creció 7.1%, al que contribuyó mayormente el incremento en el precio de las viviendas con un baño.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 7.1% por un aumento en el precio de las casas en condominio o departamentos.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva de 5.8% resultado del crecimiento de los precios de las viviendas de clase media - residencial.
- En la ZM de Tijuana se presentó un incremento de 8.1% por el aumento en el precio de las casas con un estacionamiento.
- En la ZM de León los precios de las viviendas se apreciaron 7.1% atribuido al incremento en el valor de las viviendas con un baño.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 6.2% guiado por el aumento en las viviendas con dos recámaras.





**Resultados por entidad federativa.**

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 20 tuvieron variaciones mayores al promedio nacional mientras que 12 registraron variaciones menores. Las cifras señaladas en la Tabla 2 se refieren a la variación de enero-septiembre de 2020 respecto al mismo periodo de 2019.

**Tabla 2. Variación anual estatal del Índice SHF, enero a septiembre de 2020**  
(Pesos)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Jalisco	8.1%	Michoacán	6.1%
Baja California Sur	7.9%	Querétaro	6.1%
Sinaloa	7.7%	Chiapas	6.0%
Baja California	7.6%	<b>Nacional</b>	<b>5.9%</b>
Sonora	7.2%	Tamaulipas	5.9%
Quintana Roo	7.1%	Oaxaca	5.9%
San Luis Potosí	7.0%	Durango	5.8%
Nuevo León	7.0%	Tabasco	5.7%
Puebla	7.0%	México	5.4%
Nayarit	7.0%	Zacatecas	5.3%
Campeche	6.8%	Morelos	5.3%
Yucatán	6.8%	Guerrero	5.3%
Aguascalientes	6.6%	Veracruz	5.1%
Guanajuato	6.5%	Hidalgo	5.0%
Colima	6.4%	Tlaxcala	4.5%
Coahuila	6.4%	Ciudad de México	2.3%
Chihuahua	6.3%		

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





Resultados por municipio y/o alcaldía en 2020

**Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, 2020.III.**  
(Porcentajes de variación)

EF	Municipio	Variación	EF	Municipio	Variación
Jal	Zapopan	8.5%	SLP	Soledad de Graciano Sánchez	6.2%
BC	Tijuana	8.1%	Col	Villa de Álvarez	6.2%
BCS	La Paz	8.1%	Yuc	Kanasín	6.1%
Sin	Mazatlán	8.1%	Dgo	Durango	6.1%
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	8.1%	Tab	Nacajuca	6.1%
Sin	Culiacán	8.0%	Ver	Veracruz	6.1%
BCS	Los Cabos	7.9%	Tab	Centro	6.0%
Son	Hermosillo	7.8%	Ags	Jesús María	6.0%
Camp	Carmen	7.8%	<b>Nac</b>	<b>Nacional</b>	<b>5.9%</b>
SLP	San Luis Potosí	7.6%	Qro	El Marqués	5.8%
Jal	San Pedro Tlaquepaque	7.5%	Gto	Celaya	5.8%
QRoo	Benito Juárez	7.5%	Gro	Acapulco de Juárez	5.8%
Nay	Bahía de Banderas	7.2%	Dgo	Gómez Palacio	5.7%
BC	Mexicali	7.2%	Mor	Emiliano Zapata	5.6%
Gto	León	7.1%	Tamps	Matamoros	5.6%
Pue	Puebla	7.1%	Zac	Guadalupe	5.5%
Nay	Tepic	7.1%	Chis	Tapachula	5.5%
Yuc	Mérida	7.0%	Mich	Uruapan	5.5%
Coah	Saltillo	6.9%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	5.5%
Ags	Aguascalientes	6.8%	Mex	Toluca	5.5%
Mich	Morelia	6.8%	Oax	Tlacolula de Matamoros	5.4%
Son	Cajeme	6.8%	Gro	Zihuatanejo de Azueta	5.4%
NL	García	6.8%	Zac	Zacatecas	5.3%
Pue	Huejotzingo	6.8%	Hgo	Mineral de la Reforma	5.2%
QRoo	Solidaridad	6.6%	Mor	Temixco	5.1%
Chih	Chihuahua	6.6%	Ver	Coatzacoalcos	4.9%
Qro	Querétaro	6.6%	Tlax	Apizaco	4.8%
Chih	Juárez	6.6%	Mex	Zumpango	4.8%
Coah	Torreón	6.6%	Tlax	Tlaxcala	4.6%
Chis	Tuxtla Gutiérrez	6.6%	Mex	Tecámac	4.4%
Col	Manzanillo	6.5%	Hgo	Tizayuca	4.4%
NL	Apodaca	6.5%	CDMX	Cuauhtémoc	2.9%
Tamps	Reynosa	6.5%	CDMX	Benito Juárez	2.9%
Camp	Campeche	6.4%	CDMX	Gustavo A. Madero	1.2%
NL	Juárez	6.2%	CDMX	Iztapalapa	1.0%

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





En los primeros nueve meses de 2020 comparado con el mismo periodo de 2019, el **Índice SHF** registró en 43 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 26 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/590914/2020\\_III\\_ZM\\_publicar.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/590914/2020_III_ZM_publicar.pdf)

\* \* \*

Comunicación Social

Teléfono: 5263-4500 ext. 4887

Correo electrónico: [comunicacionshf@shf.gob.mx](mailto:comunicacionshf@shf.gob.mx)

Twitter: [@SHFoficial](https://twitter.com/SHFoficial)

Facebook: [Sociedad Hipotecaria Federal \(SHF\)](https://www.facebook.com/SociedadHipotecariaFederal)

