Ciudad de México a 15 de febrero de 2021.

Boletín de prensa 02/2021

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

RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario aumentó 5.4% en el cuarto trimestre del año respecto al mismo periodo de 2019, mientras que en el acumulado anual la variación fue de 5.8%

- Al cuarto trimestre de 2020 a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 200 mil pesos y el precio mediano de 700 mil pesos.

- En la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México, el **Índice SHF** creció 2.7%; en la de Guadalajara 8%; en la de Monterrey 7.1%, Puebla-Tlaxcala 7%, en la ZM de Toluca 5.5%, en la de Tijuana 8%, en la ZM de León 6.9% y en la de Querétaro 5.9% en 2020.

- El **Índice SHF** mostró resultados diferentes en cada entidad federativa, de tal manera que 23 estados tuvieron variaciones mayores a la nacional mientras que 9 registraron variaciones menores.

Ejército Nacional 180, Col. Azures, C.P. 11590, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5263 4500 www.gob.mx/shf

México 2021 Año de la Independencia

Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el cuarto trimestre de 2020 una apreciación de 5.4% a nivel nacional en comparación con 2019. En el acumulado anual de 2020 el **Índice SHF** se apreció 5.8% en el ámbito nacional respecto a 2019.

Derivado de la contingencia sanitaria por COVID-19 el número de transacciones hipotecarias disminuyó (-) 4.7% en 2020 al compararse con 2019 a pesar del impulso del último trimestre cuando las hipotecas aumentaron 5.4% al compararlo con el trimestre anterior.

El **Índice SHF de vivienda nueva** aumentó 5.9%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** 5.7% en 2020. La proporción del mercado que corresponde a la vivienda usada es de 56.5% mayor que la de vivienda nueva de 43.5%. El **Índice SHF para casas solas** creció 6% y el de **casas en condominio y departamentos** (considerados de manera conjunta) se apreció 5.6%. El **Índice SHF para la vivienda económico-social** se incrementó 6.2%, y el **Índice SHF para la vivienda media - residencial** 5.6% en 2020.

La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. El precio promedio nacional en 2020 fue de 1,200,909 pesos, correspondiente a una vivienda media.

Cuando se ordenan 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 485 mil pesos. El precio mediano fue de 700,000 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 1,331,000 pesos y el resto tuvo un precio superior a este monto.

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

	Precio medio (pesos)	25%	50%	75%
Nacional	1,200,909	485,840	700,000	1,331,000

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 9.9% en 2020 con respecto a 2019, mientras que el de la construcción lo hizo en 5.9%.

Ejército Nacional 180, Col. Azures, C.P. 11590, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5263 4500 www.gob.mx/shf

México 2021 Año de la Independencia

El aumento de los precios de las viviendas se da en un entorno macroeconómico en el que el PIB decreció (-) 4.5% en términos reales en el cuarto 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 (-)3.2% comparado con el cuarto trimestre del 2019, mientras que la inflación[1] fue de 3.2% y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria fue de 10.2% en el cuarto trimestre de 2020.

Resultados por zona metropolitana.

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

- En el Valle de México el **Índice SHF** tuvo un incremento de 2.7%, guiado por el aumento en los precios de las viviendas de clase económica.
- En la ZM de Guadalajara aumentó en 8%, debido al incremento de precios de las viviendas nuevas.
- En la ZM de Monterrey creció 7.1%, al que contribuyó mayormente el incremento en el precio de las viviendas con un estacionamiento.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 7% por un aumento en el precio de las casas en zonas periféricas.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva de 5.5% resultado del crecimiento de los precios de las viviendas de clase media - residencial.
- En la ZM de Tijuana se presentó un incremento de 8% por el aumento en el precio de las casas de clase media residencial.
- En la ZM de León los precios de las viviendas se apreciaron 6.9% atribuido al incremento en el valor de las viviendas de clase media.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 5.9% guiado por el aumento en las viviendas de semilujo.

[1] Publicada por el INEGI.

Ejército Nacional 180, Col. Azures, C.P. 11590, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5263 4500 www.gob.mx/shf

México 2021 Año de la Independencia

Resultados por entidad federativa.

Tabla 2. Variación anual estatal del Índice SHF en 2020

(Pesos)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Baja California Sur	8.2%	Tamaulipas	6.1%
Jalisco	7.9%	Chiapas	6.0%
Sinaloa	7.8%	Oaxaca	5.9%
Baja California	7.6%	Michoacán	5.9%
Quintana Roo	7.5%	Querétaro	5.8%
Sonora	7.3%	Durango	5.8%
San Luis Potosí	7.3%	**Nacional**	**5.8%**
Nayarit	7.1%	Tabasco	5.7%
Nuevo León	7.1%	Veracruz	5.3%
Campeche	7.0%	Zacatecas	5.3%
Puebla	7.0%	Guerrero	5.1%
Yucatán	6.8%	México	5.1%
Chihuahua	6.5%	Morelos	5.0%
Aguascalientes	6.4%	Hidalgo	4.8%
Coahuila	6.4%	Tlaxcala	4.8%
Colima	6.4%	Ciudad de México	1.6%
Guanajuato	6.3%		

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

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 23 tuvieron variaciones mayores al promedio nacional mientras que 9 registraron variaciones menores. Las cifras señaladas en la Tabla 2 se refieren a la variación de enero-diciembre de 2020 respecto al mismo periodo de 2019.

Resultados por municipio y/o alcaldía en 2020

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

(Porcentajes de variación)

Ejército Nacional 180, Col. Azures, C.P. 11590, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5263 4500 www.gob.mx/shf

México 2021 Año de la Independencia

EF	Municipio	Variación	EF	Municipio	Variación
BCS	La Paz	8.3%	Qro	Querétaro	6.3%
Jal	Zapopan	8.3%	Col	Villa de Álvarez	6.2%
BCS	Los Cabos	8.2%	Yuc	Kanasín	6.2%
Sin	Mazatlán	8.1%	Ver	Veracruz	6.2%
BC	Tijuana	8.1%	Dgo	Durango	6.1%
Sin	Culiacán	8.1%	Tab	Nacajuca	6.0%
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	8.0%	Tab	Centro	5.9%
Camp	Carmen	7.9%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	5.9%
Son	Hermosillo	7.9%	Dgo	Gómez Palacio	5.8%
QRoo	Benito Juárez	7.8%	Ags	Jesús María	5.8%
SLP	San Luis Potosí	7.7%	Nac	**Nacional**	**5.8%**
Jal	San Pedro Tlaquepaque	7.5%	Tamps	Matamoros	5.8%
Nay	Bahía de Banderas	7.4%	Oax	Tlacolula de Matamoros	5.7%
BC	Mexicali	7.3%	Gto	Celaya	5.7%
Nay	Tepic	7.2%	Chis	Tapachula	5.6%
Pue	Puebla	7.1%	Gro	Acapulco de Juárez	5.6%
QRoo	Solidaridad	7.0%	Qro	El Marqués	5.5%
Coah	Saltillo	6.9%	Zac	Guadalupe	5.5%
Yuc	Mérida	6.9%	Mor	Emiliano Zapata	5.4%
Gto	León	6.9%	Mich	Uruapan	5.3%
Son	Cajeme	6.9%	Mex	Toluca	5.2%
NL	García	6.8%	Zac	Zacatecas	5.2%
Chih	Juárez	6.8%	Gro	Zihuatanejo de Azueta	5.2%
Pue	Huejotzingo	6.8%	Ver	Coatzacoalcos	5.1%
Chih	Chihuahua	6.8%	Tlax	Apizaco	5.1%
Ags	Aguascalientes	6.6%	Hgo	Mineral de la Reforma	4.9%
Coah	Torreón	6.6%	Tlax	Tlaxcala	4.9%
Camp	Campeche	6.6%	Mor	Temixco	4.9%
NL	Apodaca	6.6%	Mex	Zumpango	4.6%
Tamps	Reynosa	6.6%	Hgo	Tizayuca	4.3%
SLP	Soledad de Graciano Sánchez	6.6%	Mex	Tecámac	4.3%
Chis	Tuxtla Gutiérrez	6.5%	CDMX	Cuauhtémoc	2.3%
Col	Manzanillo	6.5%	CDMX	Benito Juárez	2.2%
Mich	Morelia	6.5%	CDMX	Gustavo A. Madero	0.4%
NL	Juárez	6.3%	CDMX	Iztapalapa	0.2%

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

Ejército Nacional 180, Col. Azures, C.P. 11590, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5263 4500 www.gob.mx/shf

México 2021 Año de la Independencia

En 2020 comparado con 2019, el **Índice SHF** registró en 45 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 24 tasas de apreciación por debajo de éste.

Calendario de difusión para 2021

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	10 de mayo
Abril - Junio	10 de agosto
Julio - Septiembre	10 de noviembre
Octubre - Diciembre	10 de febrero

Elaborado por SHF

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

https://www.gob.mx/shf/documentos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-2015-2020

* * *

Comunicación Social

Ejército Nacional 180, Col. Azures, C.P. 11590, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5263 4500 www.gob.mx/shf

México 2021 Año de la Independencia

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