



Ciudad de México a 8 de noviembre de 2022.

Boletín de prensa 05/2022.

ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, TERCER TRIMESTRE DE 2022

RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario **augmentó 9.4%** en el tercer trimestre del año, mientras que en el acumulado al noveno mes la variación fue de 8.4%.
- A septiembre de 2022, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 531 mil pesos y el precio mediano de 887 mil pesos.
- Durante los primeros nueve meses de 2022, en la zona metropolitana (ZM) del Valle de México el **Índice SHF** creció 6.7%, en la ZM de Guadalajara y Monterrey 8.6%, en la ZM de Puebla-Tlaxcala el crecimiento fue de 8.3%, en la ZM de Toluca 6.3%, en la de Tijuana 12% y en la ZM de León y Querétaro el incremento fue de 7.3% y 8.1%, respectivamente.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 15 estados presentaron variaciones mayores a la nacional, mientras que 17 registraron variaciones menores.



Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el tercer trimestre de 2022 una apreciación de 9.4% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2021. Mientras que, en el acumulado al noveno mes, el **Índice SHF** presentó un crecimiento del 8.4% comparado con el mismo periodo de 2021.

Durante los primeros nueve meses de 2022 se registró un descenso del 13% en la cantidad de avalúos respecto al mismo periodo de 2021.

El **Índice SHF de vivienda nueva** presentó una variación de 9.3%, mientras que el correspondiente a **vivienda usada** aumentó 7.6% durante los primeros nueve meses de 2022. En este periodo se observó una proporción de viviendas usadas de 60.5% y 39.5% de viviendas nuevas.

El **Índice SHF para casas solas** creció 8.1% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 8.7%. El **Índice SHF para la vivienda económico-social** presentó un aumento del 8.1% y el **Índice SHF para la vivienda media - residencial** se incrementó 8.5% durante el periodo de enero-septiembre de 2022.

En la **Tabla 1** se presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. En el acumulado de enero a septiembre de 2022, el precio promedio nacional fue de 1 millón 531 mil pesos, lo que corresponde al precio de una vivienda media.

Al ordenar los precios de los créditos hipotecarios de menor a mayor, a nivel nacional, se observa que el 25% de las operaciones se realizaron por un precio igual o menor a 590 mil pesos. El precio mediano fue de 887 mil pesos, lo 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, 75% de las viviendas se vendieron por menos de 1 millón 759 mil pesos y el resto por un precio superior a este monto.

Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, enero – septiembre 2022.

(Pesos)

	Precio medio	25%	50%	75%
Nacional	\$ 1,531,886	\$ 590,335	\$ 887,530	\$ 1,759,627

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



El aumento de los precios de las viviendas se da en un entorno macroeconómico en el que el Producto Interno Bruto (PIB) creció 4.3% en términos reales en el tercer trimestre de 2022, al compararlo con el mismo trimestre del año anterior, de acuerdo con la Estimación Oportuna del PIB publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). El número de trabajadores permanentes registrados en el IMSS creció 3.4% comparado con el mismo trimestre del 2021, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 8.7%, y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria promedio fue de 10.9% en el mes de septiembre.

Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por zona metropolitana reportó en los primeros nueve meses de 2022 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el **Índice SHF** presentó un incremento de 6.7%, guiado por el aumento en los precios de las departamentos y casas en condominios.
- En la ZM de Guadalajara aumentó 8.6%, debido a un incremento en los precios de las viviendas de clase social.
- En la ZM de Monterrey creció 8.6%, al que contribuyó principalmente el incremento en el precio de las viviendas con un baño.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 8.3%, impulsado por un crecimiento en el precio de las viviendas nuevas.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva de 6.3%, resultado del crecimiento de los precios de las viviendas con dos o más baños.
- La ZM de Tijuana presentó un incremento de 12%, derivado del aumento en el precio de las viviendas ubicadas en zonas de expansión - rurales.
- En la ZM de León los precios de las viviendas se crecieron 7.3%, atribuido al incremento en el valor de las viviendas de clase media - residencial.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 8.1%, derivado del aumento en los precios de las viviendas nuevas.



Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, en los primeros nueve meses de 2022 respecto al mismo periodo de 2021, de tal manera que 15 estados presentaron variaciones mayores al promedio nacional: mientras que 17 registraron variaciones menores (**Tabla 2**).

Tabla 2. Índice SHF estatal, enero - septiembre 2022.

(Variación Porcentual)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Quintana Roo	13.8%	Coahuila	8.3%
Baja California Sur	13.4%	San Luis Potosí	8.1%
Nayarit	13.1%	Querétaro	8.1%
Sinaloa	12.0%	Chiapas	8.0%
Michoacán	11.4%	Aguascalientes	7.3%
Baja California	11.2%	Guanajuato	7.2%
Guerrero	10.8%	Tamaulipas	7.2%
Campeche	10.3%	Ciudad de México	7.1%
Morelos	10.1%	Sonora	6.9%
Chihuahua	9.6%	Hidalgo	6.5%
Colima	9.2%	Tlaxcala	6.4%
Veracruz	8.9%	Tabasco	6.3%
Yucatán	8.8%	Oaxaca	6.3%
Jalisco	8.6%	México	6.1%
Nuevo León	8.6%	Zacatecas	5.7%
Nacional	8.4%	Durango	5.3%
Puebla	8.3%		

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



Resultados por municipio y/o alcaldía en el periodo enero - septiembre de 2022.

Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, enero - septiembre 2022.
(Variación Porcentual)

EF	Municipio	Variación (%)	EF	Municipio	Variación (%)
BCS	Los Cabos	14.3%	Pue	Puebla	8.3%
QRoo	Solidaridad	14.0%	NL	Juárez	8.3%
QRoo	Benito Juárez	13.6%	Qro	Corregidora	8.3%
Nay	Bahía de Banderas	13.4%	SLP	Soledad de Graciano Sánchez	8.0%
BCS	La Paz	12.9%	Coah	Saltillo	8.0%
Nay	Tepic	12.9%	Qro	Querétaro	7.8%
BC	Tijuana	12.0%	Ags	Jesús María	7.7%
Sin	Mazatlán	12.0%	CDMX	Miguel Hidalgo	7.3%
Sin	Culiacán	11.9%	Gto	León	7.3%
Mich	Morelia	11.6%	Ags	Aguascalientes	7.3%
Gro	Acapulco de Juárez	11.0%	Ver	Coatzacoalcos	7.2%
Mich	Uruapan	11.0%	CDMX	Benito Juárez	7.2%
Camp	Carmen	10.7%	CDMX	Gustavo A. Madero	7.1%
Gro	Zihuatanejo de Azueta	10.5%	Son	Hermosillo	7.1%
Mor	Emiliano Zapata	10.3%	Gto	Celaya	7.0%
BC	Mexicali	10.1%	CDMX	Cuauhtémoc	7.0%
Chih	Chihuahua	10.0%	Tamps	Matamoros	7.0%
Mor	Temixco	9.9%	Hgo	Mineral de la Reforma	7.0%
Camp	Campeche	9.9%	Tlax	Tlaxcala	6.8%
Col	Manzanillo	9.6%	Mex	Toluca	6.7%
Col	Villa de Álvarez	9.4%	Tamps	Reynosa	6.6%
Chih	Juárez	9.3%	Son	Cajeme	6.6%
Ver	Veracruz	9.3%	CDMX	Iztapalapa	6.6%
Jal	San Pedro Tlaquepaque	9.0%	Tab	Nacajuca	6.5%
Pue	Huejotzingo	9.0%	Tlax	Apizaco	6.3%
NL	Monterrey	8.9%	Chis	Tapachula	6.2%
NL	Apodaca	8.8%	Tab	Centro	6.1%
NL	García	8.8%	Mex	Metepc	6.0%
Yuc	Kanasín	8.8%	Dgo	Durango	5.7%
Jal	Zapopan	8.7%	Zac	Guadalupe	5.7%
Yuc	Mérida	8.7%	Hgo	Tizayuca	5.6%
Qro	El Marqués	8.7%	Mex	Zumpango	5.5%
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	8.6%	Zac	Zacatecas	5.3%
Jal	Guadalajara	8.6%	Mex	Tecámac	5.3%
Coah	Torreón	8.5%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	4.9%
Chis	Tuxtla Gutiérrez	8.5%	Dgo	Gómez Palacio	4.5%
SLP	San Luis Potosí	8.5%	Oax	Tlacolula de Matamoros	1.5%
Nac	Nacional	8.4%			

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





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**

En los primeros nueve meses de 2022, comparado con el mismo periodo de 2021, el **Índice SHF** registró en 37 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 37 municipios tasas de apreciación por debajo del promedio.

* * *

Comunicación Social

Teléfono: 55-5263-4500 ext. 4887

Correo electrónico: comunicacionshf@shf.gob.mx

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

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

