



Ciudad de México a 10 de febrero de 2023.

Boletín de prensa 01/2023.

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

RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario **augmentó 10.4%** en el cuarto trimestre del año, mientras que en el acumulado anual la variación fue de 8.9%.
- En 2022, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 535 mil pesos y el precio mediano de 893 mil pesos.
- En el acumulado de 2022, en la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México el **Índice SHF** creció 7.2%, en la de Guadalajara 9.3%, Monterrey 9.1%, en la ZM de Puebla-Tlaxcala el crecimiento fue de 8.2%, en la ZM de Toluca 6.3%, en la de Tijuana 12.8%, en la ZM de León 7.8%; mientras que en Querétaro el incremento fue de 8.7%.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 16 estados presentaron variaciones mayores a la nacional, mientras que 16 registraron variaciones menores.





Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el cuarto trimestre de 2022 una apreciación de 10.4% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2021. Mientras que, en el acumulado anual, el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** presentó un crecimiento del 8.9% comparado con 2021.

Durante 2022 se registró un descenso del 11.7% en la cantidad de avalúos respecto a 2021.

El **Índice SHF de vivienda nueva** presentó una variación de 9.9%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 8.1% durante 2022. En este periodo se observó una proporción de viviendas usadas de 60% y 40% de viviendas nuevas.

El **Índice SHF para casas solas** creció 8.7% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 9.1%. El **Índice SHF para la vivienda económico-social** presentó un aumento del 8.7% y el **Índice SHF para la vivienda media-residencial** incrementó 9.0% en el acumulado anual de 2022.

En la **Tabla 1** se presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. Durante 2022, el precio promedio nacional fue de 1 millón 535 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 596 mil pesos. El precio mediano fue de 893 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 766 mil pesos y el resto por un precio superior.

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

(Pesos)

	Precio medio	25%	50%	75%
Nacional	1,535,458	596,213	893,000	1,766,534

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 3.6% en términos reales en el cuarto 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 3.2% comparado con el mismo trimestre del 2021, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios





al Consumidor (INPC) fue de 7.8%, y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria promedio fue de 11.3%.

Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó durante 2022 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el **Índice SHF** presentó un incremento de 7.2%, guiado por el aumento en los precios de las viviendas ubicadas en zonas céntricas.
- En la ZM de Guadalajara aumentó 9.3%, debido a un incremento en los precios de las casas de clase media - residencial.
- En la ZM de Monterrey creció 9.1%, al que contribuyó principalmente el incremento en el precio de las casas solas.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 8.2%, impulsado por un crecimiento en el precio de las viviendas con un baño.
- 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 un estacionamiento.
- La ZM de Tijuana presentó un incremento de 12.8%, derivado del aumento en el precio de las viviendas con una recámara.
- En la ZM de León los precios de las viviendas crecieron 7.8%, atribuido al incremento en el valor de las casas en condominio o departamentos.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 8.7%, derivado del aumento en los precios de las viviendas ubicadas en zonas intermedias.

Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, durante 2022 respecto al mismo periodo de 2021, de tal manera que 16 estados presentaron variaciones mayores al promedio nacional: mientras que 16 registraron variaciones menores (**Tabla 2**).



Tabla 2. Índice SHF estatal, 2022

(Variación Porcentual)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Quintana Roo	14.6%	Querétaro	8.7%
Baja California Sur	14.2%	Chiapas	8.4%
Nayarit	13.6%	Puebla	8.2%
Sinaloa	13.1%	Aguascalientes	8.1%
Baja California	12.0%	Tamaulipas	8.0%
Michoacán	11.9%	San Luis Potosí	8.0%
Guerrero	11.7%	Ciudad de México	7.7%
Campeche	10.8%	Guanajuato	7.6%
Morelos	9.9%	Sonora	7.5%
Colima	9.9%	Hidalgo	7.3%
Chihuahua	9.7%	Tlaxcala	7.1%
Veracruz	9.4%	Zacatecas	7.0%
Jalisco	9.3%	Tabasco	7.0%
Yucatán	9.3%	Oaxaca	6.7%
Coahuila	9.3%	México	6.1%
Nuevo León	9.0%	Durango	5.1%
Nacional	8.9%		

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





Resultados por municipio y/o alcaldía en el 2022.

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

EF	Municipio	Variación (%)	EF	Municipio	Variación (%)
BCS	Los Cabos	15.0%	Qro	Corregidora	8.7%
QRoo	Solidaridad	14.7%	NL	Juárez	8.7%
QRoo	Benito Juárez	14.4%	Qro	Querétaro	8.6%
Nay	Bahía de Banderas	13.8%	Ags	Jesús María	8.4%
BCS	La Paz	13.7%	SLP	San Luis Potosí	8.4%
Nay	Tepic	13.4%	Pue	Puebla	8.2%
Sin	Culiacán	13.0%	Ags	Aguascalientes	8.1%
Sin	Mazatlán	12.9%	Tamps	Matamoros	8.0%
BC	Tijuana	12.8%	CDMX	Miguel Hidalgo	7.9%
Mich	Morelia	12.1%	CDMX	Gustavo A. Madero	7.9%
Gro	Acapulco de Juárez	11.8%	Ver	Coahuila	7.9%
Mich	Uruapan	11.4%	SLP	Soledad de Graciano Sánchez	7.9%
Camp	Carmen	11.1%	CDMX	Benito Juárez	7.8%
Gro	Zihuatanejo de Azueta	11.0%	Gto	León	7.8%
BC	Mexicali	11.0%	CDMX	Cuauhtémoc	7.7%
Camp	Campeche	10.4%	Son	Hermosillo	7.7%
Chih	Chihuahua	10.2%	Hgo	Mineral de la Reforma	7.6%
Col	Manzanillo	10.1%	Tamps	Reynosa	7.6%
Col	Villa de Álvarez	10.0%	Tlax	Tlaxcala	7.6%
Mor	Emiliano Zapata	9.9%	Gto	Celaya	7.4%
Ver	Veracruz	9.7%	CDMX	Iztapalapa	7.4%
Jal	San Pedro Tlaquepaque	9.7%	Son	Cajeme	7.2%
Mor	Temixco	9.6%	Tab	Nacajuca	7.1%
Coah	Torreón	9.5%	Zac	Guadalupe	7.1%
Chih	Juárez	9.4%	Tlax	Apizaco	7.0%
Jal	Zapopan	9.4%	Mex	Toluca	6.9%
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	9.3%	Tab	Centro	6.8%
NL	Monterrey	9.3%	Chis	Tapachula	6.7%
Jal	Guadalajara	9.3%	Hgo	Tizayuca	6.6%
NL	Apodaca	9.3%	Zac	Zacatecas	6.6%
Yuc	Mérida	9.2%	Mex	Metepec	5.9%
Qro	El Marqués	9.2%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	5.9%
NL	García	9.2%	Mex	Zumpango	5.7%
Yuc	Kanasín	9.2%	Dgo	Durango	5.6%
Coah	Saltillo	9.0%	Mex	Tecámac	5.6%
Nac	Nacional	8.9%	Dgo	Gómez Palacio	4.4%
Chis	Tuxtla Gutiérrez	8.8%	Oax	Tlacolula de Matamoros	2.7%
Pue	Huejotzingo	8.8%			

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





Durante 2022, comparado con el mismo periodo de 2021, el **Índice SHF** registró en 35 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 39 municipios tasas de apreciación por debajo de éste.

Calendario de difusión para 2023.

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, entidad federativa, municipio o alcaldía, tipología, clase de vivienda y uso (nueva o usada).

Tabla 4. Calendario de difusión 2023

Trimestre	Fecha
Enero - Marzo	10 de mayo
Abril - Junio	10 de agosto
Julio - Septiembre	10 de noviembre
Octubre - Diciembre	12 de febrero de 2024

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)

