



Ciudad de México a 10 de agosto de 2023.

Boletín de prensa 02/2023.

ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, SEGUNDO TRIMESTRE DE 2023

RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario **aumentó 11.5%** en el segundo trimestre del año; mientras que en el acumulado al primer semestre el crecimiento fue del 11.6%.
- En el primer semestre de 2023, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 601 mil pesos y el precio mediano de 926 mil pesos.

Durante los primeros seis meses de 2023, en la Zona Metropolitana (ZM) de Tijuana el **Índice SHF** creció 14.9%, en la de Querétaro 13.5%, Guadalajara 12.5%, Monterrey 11.3%, Valle de México 10.9%, León 9.3%, Puebla-Tlaxcala 7.1% y Toluca 7.0%

- El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 14 estados presentaron variaciones mayores a la nacional, mientras que 18 registraron variaciones menores.



Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el segundo trimestre de 2023 una apreciación de 11.5% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2022; mientras que en el acumulado al primer semestre el crecimiento fue de 11.6%.

Durante los primeros seis meses de 2023 se registró un descenso del 7.2% en la cantidad de avalúos respecto al mismo periodo 2022.

El **Índice SHF de vivienda nueva** presentó una variación positiva de 12.7%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 10.7% durante el primer semestre de 2023. En este periodo se observó una proporción de viviendas usadas de 60% y 40% de viviendas nuevas.

El **Índice SHF para casas solas** creció 11.8% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 11.4%. El **Índice SHF para la vivienda económica-social** presentó un aumento del 11.1% y el **Índice SHF para la vivienda media-residencial** se apreció 11.9% en el periodo de enero a junio de 2023.

En la **Tabla 1** se presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. Durante el primer semestre de 2023, el precio promedio nacional fue de 1 millón 601 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 631 mil pesos. El precio mediano fue de 926 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 834 mil pesos y el resto por un precio superior.

Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2023 1er semestre

(Pesos)

	Precio medio	25%	50%	75%
Nacional	1,601,458	631,532	926,207	1,834,921

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



El aumento de precio de las viviendas se da en un entorno macroeconómico en el que el Producto Interno Bruto (PIB) creció 3.7% en términos reales en el segundo trimestre de 2023, al compararlo con el mismo periodo 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 3.3% comparado con el mismo trimestre del 2022, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 5.1%, y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria promedio fue de 11.4%.

Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó durante el periodo de enero a junio de 2023 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el **Índice SHF** presentó un aumento de 10.9%, guiado por el alza en los precios de las viviendas de clase media - residencial.
- La ZM de Guadalajara aumentó 12.5%, derivado del precio de las viviendas ubicadas en zonas periféricas.
- La ZM de Monterrey presentó un crecimiento de 11.3%, como consecuencia del crecimiento en el precio de las casas con más de dos baños.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 7.1%, impulsado por el precio de las viviendas con dos recámaras.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva de 7%, resultado del alza de los precios de las casas en condominio y departamentos.
- La ZM de Tijuana presentó un incremento de 14.9%, derivado del crecimiento en el precio de las viviendas de clase económica - social.
- En la ZM de León los precios de las viviendas crecieron 9.3%, atribuido al aumento en el valor de las casas con estacionamiento.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 13.5%, debido al alza en los precios de las viviendas usadas.



Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, durante el primer semestre de 2023 respecto al mismo periodo de 2022, de tal manera que 14 estados presentaron variaciones mayores al promedio nacional: mientras que 18 registraron variaciones menores (**Tabla 2**).

Tabla 2. Índice SHF estatal, 2023 1er semestre

(Variación Porcentual)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Baja California Sur	18.1%	Veracruz	11.4%
Quintana Roo	16.8%	Aguascalientes	11.4%
Sinaloa	16.0%	Nuevo León	11.3%
Baja California	14.9%	Tamaulipas	11.3%
Guerrero	14.8%	Tabasco	10.9%
Nayarit	14.8%	Zacatecas	10.7%
Coahuila	13.7%	Chiapas	10.6%
Querétaro	13.5%	Hidalgo	10.1%
Ciudad de México	13.1%	Oaxaca	9.1%
Jalisco	12.6%	Guanajuato	9.0%
Campeche	12.5%	Morelos	8.9%
Sonora	12.2%	Tlaxcala	8.4%
Colima	11.9%	San Luis Potosí	7.7%
Michoacán	11.8%	Puebla	7.1%
Nacional	11.6%	Durango	7.1%
Chihuahua	11.5%	México	6.7%
Yucatán	11.5%		

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



Resultados por municipio y/o alcaldía en el 2023.

Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, 2023 1er semestre
(Variación Porcentual)

EF	Municipio	Variación (%)	EF	Municipio	Variación (%)
BCS	La Paz	18.3%	NL	Monterrey	11.7%
BCS	Los Cabos	17.7%	Nac	Nacional	11.6%
QRoo	Benito Juárez	17.0%	Ags	Aguascalientes	11.5%
QRoo	Solidaridad	16.5%	NL	García	11.5%
Sin	Culiacán	16.3%	Chih	Juárez	11.5%
Sin	Mazatlán	15.6%	Mich	Uruapan	11.3%
Nay	Tepic	15.3%	Tamps	Matamoros	11.3%
Gro	Acapulco de Juárez	15.0%	Zac	Zacatecas	11.2%
BC	Tijuana	15.0%	Ver	Coatzacoalcos	11.1%
BC	Mexicali	15.0%	Tab	Centro	11.0%
CDMX	Iztapalapa	14.2%	Chis	Tuxtla Gutiérrez	10.9%
Nay	Bahía de Banderas	14.2%	Ags	Jesús María	10.8%
Coah	Torreón	14.1%	NL	Juárez	10.6%
CDMX	Cuauhtémoc	14.0%	Zac	Guadalupe	10.6%
CDMX	Gustavo A. Madero	13.8%	Tab	Nacajuca	10.4%
Coah	Saltillo	13.8%	Yuc	Kanasín	10.3%
Qro	Querétaro	13.7%	Chis	Tapachula	10.0%
Qro	El Marqués	13.5%	Hgo	Mineral de la Reforma	9.9%
Gro	Zihuatanejo de Azueta	13.3%	Hgo	Tizayuca	9.7%
Qro	Corregidora	13.2%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	9.5%
CDMX	Benito Juárez	13.1%	Gto	León	9.3%
Jal	Guadalajara	13.0%	Tlax	Apizaco	8.7%
CDMX	Miguel Hidalgo	12.9%	Mor	Temixco	8.6%
Jal	San Pedro Tlaquepaque	12.7%	Tlax	Tlaxcala	8.6%
Camp	Campeche	12.6%	Gto	Celaya	8.5%
Jal	Zapopan	12.6%	Mor	Emiliano Zapata	8.4%
Son	Hermosillo	12.5%	SLP	San Luis Potosí	8.0%
Camp	Carmen	12.5%	Pue	Puebla	7.6%
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	12.3%	Mex	Toluca	7.5%
Mich	Morelia	12.1%	Dgo	Durango	7.3%
Chih	Chihuahua	11.9%	Pue	Huejotzingo	7.3%
Col	Manzanillo	11.9%	SLP	Soledad de Graciano Sánchez	7.3%
Son	Cajeme	11.9%	Oax	Tlacolula de Matamoros	7.2%
Col	Villa de Álvarez	11.8%	Mex	Tecámac	6.8%
Tamps	Reynosa	11.8%	Mex	Zumpango	6.8%
NL	Apodaca	11.8%	Dgo	Gómez Palacio	6.8%
Ver	Veracruz	11.7%	Mex	Metepec	6.2%
Yuc	Mérida	11.7%			

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

Durante los primeros seis meses de 2023, comparado con el mismo periodo de 2022, el **Índice SHF** registró en 39 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 35 municipios tasas de apreciación por debajo de éste.

Comunicación Social
Teléfono: 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(SHF))

