



Ciudad de México a 10 de noviembre de 2023.

**Boletín de prensa 04/2023.**

## ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, TERCER TRIMESTRE DE 2023

### RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario **augmentó 10.4%** en el tercer trimestre del año; mientras que en el acumulado al noveno mes el crecimiento fue del 11.2%.
- En el acumulado enero – septiembre de 2023, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 607 mil pesos y el precio mediano de 937 mil pesos.
- Durante los primeros nueve meses de 2023, en la Zona Metropolitana (ZM) de Tijuana el **Índice SHF** creció 14.4%, en la de Querétaro 13.6%, Guadalajara 11.9%, Monterrey 11.2%, Valle de México 10.3%, León 9.1%, Puebla-Tlaxcala 6.9% y Toluca 6.7%
- 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 2023 una apreciación de 10.4% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2022; mientras que en el acumulado al noveno mes el crecimiento fue de 11.2%.

Durante los primeros nueve meses de 2023 se registró un descenso del 2% en la cantidad de avalúos realizados respecto al mismo periodo 2022.

El **Índice SHF de vivienda nueva** presentó una variación positiva de 12.2%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 10.3% durante enero – septiembre de 2023. En este periodo se observó una proporción de viviendas usadas de 61% y 39% de viviendas nuevas.

El **Índice SHF para casas solas** creció 11.5% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 10.8%. El **Índice SHF para la vivienda económica-social** presentó un aumento del 10.8% y el **Índice SHF para la vivienda media-residencial** se apreció 11.4% en los primeros nueve meses de 2023.

En la **Tabla 1** se presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. En el acumulado al tercer trimestre de 2023, el precio promedio nacional fue de 1 millón 607 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 639 mil pesos. El precio mediano fue de 937 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 830 mil pesos y el resto por un precio superior.

**Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2023 3er trimestre**

(Pesos)

	Precio medio	25%	50%	75%
<b>Nacional</b>	1,607,874	639,556	937,077	1,830,000

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 3.3% en términos reales en el tercer 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 2.9% comparado con el mismo trimestre del 2022, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 4.5%, 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 septiembre de 2023 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el **Índice SHF** presentó un aumento de 10.3%, guiado por el alza en los precios de las viviendas usadas.
- La ZM de Guadalajara mostró un aumento de 11.9%, derivado del precio de las viviendas ubicadas en zonas económico - sociales.
- La ZM de Monterrey tuvo un incremento de 11.2%, como consecuencia del crecimiento en el precio de las casas con un baño.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 6.9%, impulsado por el precio de las viviendas nuevas.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva de 6.7%, resultado del alza de los precios de las casas de clase media - residencial.
- La ZM de Tijuana presentó un incremento de 14.4%, derivado del crecimiento en el precio de las casas solas.
- En la ZM de León los precios de las viviendas crecieron 9.1%, atribuido al aumento en el valor de las casas con dos baños.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 13.6%, debido al alza en los precios de las viviendas en zonas céntricas.



## Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, durante los primeros nueve meses de 2023 respecto al mismo periodo de 2022, 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, 2023 3er trimestre**

(Variación Porcentual)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Baja California Sur	17.9%	Aguascalientes	10.9%
Quintana Roo	16.0%	Tabasco	10.8%
Sinaloa	15.0%	Tamaulipas	10.6%
Baja California	14.4%	Veracruz	10.6%
Nayarit	14.3%	Michoacán	10.5%
Guerrero	13.8%	Chiapas	10.5%
Querétaro	13.6%	Hidalgo	9.5%
Coahuila	13.2%	Zacatecas	9.4%
Sonora	12.5%	Oaxaca	9.0%
Ciudad de México	12.2%	Guanajuato	8.8%
Campeche	12.0%	Morelos	8.4%
Jalisco	12.0%	San Luis Potosí	7.8%
Chihuahua	11.6%	Durango	7.5%
Colima	11.5%	Puebla	6.9%
Nuevo León	11.2%	Tlaxcala	6.9%
<b>Nacional</b>	<b>11.2%</b>	México	6.4%
Yucatán	11.0%		

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 3er trimestre**  
(Variación Porcentual)

EF	Municipio	Variación (%)	EF	Municipio	Variación (%)
BCS	La Paz	18.2%	Tamps	Reynosa	11.2%
BCS	Los Cabos	17.4%	<b>Nac</b>	<b>Nacional</b>	<b>11.2%</b>
QRoo	Benito Juárez (Q.Roo)	16.2%	Ags	Aguascalientes	11.1%
QRoo	Solidaridad	15.5%	Tab	Centro	11.0%
Sin	Culiacán	15.4%	Ver	Veracruz	11.0%
Nay	Tepic	14.8%	Chis	Tuxtla Gutiérrez	10.8%
Sin	Mazatlán	14.8%	Mich	Morelia	10.8%
BC	Mexicali	14.6%	NL	Juárez (N.L.)	10.6%
BC	Tijuana	14.4%	Tamps	Matamoros	10.5%
Gro	Acapulco de Juárez	14.0%	Tab	Nacajuca	10.3%
Qro	Querétaro	13.8%	Ver	Coatzacoalcos	10.2%
Coah	Torreón	13.6%	Mich	Uruapan	10.2%
Nay	Bahía de Banderas	13.5%	Ags	Jesús María	10.1%
Qro	El Marqués	13.4%	Chis	Tapachula	10.0%
Coah	Saltillo	13.3%	Zac	Zacatecas	9.8%
Qro	Corregidora	13.3%	Yuc	Kanasín	9.8%
CDMX	Iztapalapa	13.2%	Zac	Guadalupe	9.4%
CDMX	Cuauhtémoc	13.1%	Hgo	Mineral de la Reforma	9.3%
Son	Hermosillo	12.9%	Gto	León	9.1%
CDMX	Gustavo A. Madero	12.9%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	9.0%
Jal	Guadalajara	12.5%	Hgo	Tizayuca	9.0%
Gro	Zihuatanejo de Azueta	12.2%	Gto	Celaya	8.3%
Son	Cajeme	12.2%	Mor	Temixco	8.1%
CDMX	Benito Juárez (CDMX)	12.1%	SLP	San Luis Potosí	8.0%
Camp	Campeche	12.1%	Mor	Emiliano Zapata	7.9%
Jal	San Pedro Tlaquepaque	12.1%	Dgo	Durango	7.8%
CDMX	Miguel Hidalgo	12.0%	SLP	Soledad de Graciano Sánchez	7.4%
Chih	Chihuahua	11.9%	Pue	Puebla	7.4%
Jal	Zapopan	11.9%	Dgo	Gómez Palacio	7.3%
Camp	Carmen	11.9%	Mex	Toluca	7.3%
NL	Apodaca	11.7%	Pue	Huejotzingo	7.1%
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	11.7%	Tlax	Apizaco	7.1%
NL	Monterrey	11.7%	Tlax	Tlaxcala	6.9%
Chih	Juárez (Chih)	11.6%	Oax	Tlacolula de Matamoros	6.9%
Col	Manzanillo	11.5%	Mex	Zumpango	6.5%
Col	Villa de Álvarez	11.5%	Mex	Tecámac	6.5%
NL	García	11.5%	Mex	Metepec	6.0%
Yuc	Mérida	11.2%			

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



**HACIENDA**  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



**SOCIEDAD  
HIPOTECARIA  
FEDERAL**

Durante los primeros nueve 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.

\* \* \*

Enlace Institucional  
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(SHF))