



Ciudad de México a 12 de febrero de 2024.

Boletín de prensa 01/2024.

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

RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario **augmentó 10.1%** en el cuarto trimestre del año; mientras que en el acumulado anual el crecimiento fue del 10.9%.
- En 2023, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 617 mil pesos y el precio mediano de 951 mil pesos.
- Al cierre de 2023, en la Zona Metropolitana (ZM) de Tijuana el **Índice SHF** creció 14%, en la de Querétaro 13.6%, Guadalajara 11.5%, Monterrey 11.3%, Valle de México 9.6%, León 9.2%, Puebla-Tlaxcala 7.1% y Toluca 6.9%.
- 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 cuarto trimestre de 2023 una apreciación de 10.1% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2022; mientras que en el acumulado anual el crecimiento fue de 10.9%.

Durante 2023 se registró un descenso del 0.5% en la cantidad de avalúos realizados respecto a 2022.

El **Índice SHF de vivienda nueva** presentó una variación positiva de 11.9%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 10.1% durante 2023. 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 11.2% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 10.5%. El **Índice SHF para la vivienda económica-social** presentó un aumento del 10.7% y el **Índice SHF para la vivienda media-residencial** se apreció 11% en 2023.

En la **Tabla 1** se presenta la distribución de precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. En 2023, el precio promedio nacional fue de 1 millón 617 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 648 mil pesos. El precio mediano fue de 951 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 839 mil pesos y el resto por un precio superior.

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

(Pesos)

	Precio medio	25%	50%	75%
Nacional	1,617,768	648,702	951,000	1,839,538

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 2.4% en términos reales en el cuarto 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 2.7% en el comparativo entre diciembre de 2023 y diciembre de 2022, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 4.7%; asimismo, de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria promedio en el cuarto trimestre de 2023 fue de 11.5%.

Resultados por zona metropolitana.

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

- En el Valle de México el **Índice SHF** presentó un aumento de 9.6%, guiado por el alza en los precios de las viviendas con dos baños.
- La ZM de Guadalajara mostró un aumento de 11.5%, derivado del precio de las viviendas ubicadas en zonas céntricas.
- La ZM de Monterrey tuvo un incremento de 11.3%, como consecuencia del crecimiento en el precio de las viviendas nuevas.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 7.1%, impulsado por el precio de las viviendas con un estacionamiento.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva de 6.9%, resultado del alza de los precios de las viviendas usadas.
- La ZM de Tijuana presentó un incremento de 14%, derivado del crecimiento en el precio de las casas ubicadas en zonas periféricas.
- En la ZM de León los precios de las viviendas crecieron 9.2%, atribuido al aumento en el valor de las casas con al menos 2 recámaras.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 13.6%, debido al alza en los precios de las casas solas.



Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, durante 2023 respecto a 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
(Variación Porcentual)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Baja California Sur	17.6%	Aguascalientes	10.7%
Quintana Roo	15.5%	Yucatán	10.7%
Sinaloa	14.2%	Chiapas	10.7%
Baja California	13.9%	Tamaulipas	10.0%
Nayarit	13.8%	Veracruz	9.9%
Querétaro	13.6%	Michoacán	9.3%
Sonora	12.8%	Oaxaca	9.1%
Guerrero	12.7%	Hidalgo	9.0%
Coahuila	12.7%	Guanajuato	9.0%
Chihuahua	11.7%	Zacatecas	8.4%
Campeche	11.5%	Durango	8.3%
Jalisco	11.5%	San Luis Potosí	8.3%
Nuevo León	11.3%	Morelos	8.1%
Colima	11.2%	Puebla	7.2%
Ciudad de México	11.2%	México	6.6%
Nacional	10.9%	Tlaxcala	5.0%
Tabasco	10.9%		

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
(Variación Porcentual)

EF	Municipio	Variación (%)	EF	Municipio	Variación (%)
BCS	La Paz (B.C.S.)	18.0%	Chis	Tuxtla Gutiérrez (Chis)	11.0%
BCS	Los Cabos (B.C.S.)	17.1%	Yuc	Mérida (Yuc)	10.9%
QRoo	Benito Juárez (Q.Roo)	15.7%	Ags	Aguascalientes (Ags)	10.9%
QRoo	Solidaridad (Q.Roo)	15.0%	Nac	Nacional	10.9%
Sin	Culiacán (Sin)	14.5%	NL	Juárez (N.L.)	10.8%
Nay	Tepic (Nay)	14.3%	Tamps	Reynosa (Tamps)	10.6%
BC	Mexicali (B.C.)	14.1%	Ver	Veracruz (Ver)	10.5%
BC	Tijuana (B.C.)	14.0%	Tab	Nacajuca (Tab)	10.4%
Sin	Mazatlán (Sin)	13.9%	Chis	Tapachula (Chis)	10.1%
Qro	Querétaro (Qro)	13.7%	Ags	Jesús María (Ags)	9.9%
Qro	El Marqués (Qro)	13.4%	Tamps	Matamoros (Tamps)	9.9%
Qro	Corregidora (Qro)	13.3%	Yuc	Kanasín (Yuc)	9.7%
Son	Hermosillo (Son)	13.2%	Mich	Morelia (Mich)	9.6%
Nay	Bahía de Banderas (Nay)	13.2%	Ver	Coatzacoalcos (Ver)	9.5%
Coah	Torreón (Coah)	13.0%	Gto	León (Gto)	9.2%
Gro	Acapulco de Juárez (Gro)	12.9%	Mich	Uruapan (Mich)	9.1%
Coah	Saltillo (Coah)	12.7%	Hgo	Mineral de la Reforma (Hgo)	9.0%
Son	Cajeme (Son)	12.5%	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec (Oax)	8.8%
CDMX	Cuauhtémoc (CDMX)	12.2%	Zac	Zacatecas (Zac)	8.7%
Chih	Chihuahua (Chih)	12.0%	Dgo	Durango (Dgo)	8.5%
CDMX	Iztapalapa (CDMX)	12.0%	SLP	San Luis Potosí (S.L.P.)	8.5%
Jal	Guadalajara (Jal)	12.0%	Hgo	Tizayuca (Hgo)	8.5%
Chih	Juárez (Chih)	11.8%	Gto	Celaya (Gto)	8.4%
NL	Apodaca (N.L.)	11.8%	Zac	Guadalupe (Zac)	8.3%
NL	Monterrey (N.L.)	11.7%	Dgo	Gómez Palacio (Dgo)	8.1%
CDMX	Gustavo A. Madero (CDMX)	11.7%	SLP	Soledad de Graciano Sánchez (S.L.P.)	8.0%
Camp	Campeche (Camp)	11.6%	Mor	Temixco (Mor)	7.9%
NL	García (N.L.)	11.6%	Mor	Emiliano Zapata (Mor)	7.8%
Jal	San Pedro Tlaquepaque (Jal)	11.6%	Pue	Puebla (Pue)	7.7%
Camp	Carmen (Camp)	11.5%	Pue	Huejotzingo (Pue)	7.5%
Jal	Zapopan (Jal)	11.4%	Mex	Toluca (Mex)	7.3%
Jal	Tlajomulco de Zúñiga (Jal)	11.3%	Oax	Tlacolula de Matamoros (Oax)	6.9%
Col	Villa de Álvarez (Col)	11.3%	Mex	Zumpango (Mex)	6.7%
Col	Manzanillo (Col)	11.3%	Mex	Tecámac (Mex)	6.6%
Gro	Zihuatanejo de Azueta (Gro)	11.3%	Mex	Metepec (Mex)	6.2%
CDMX	Benito Juárez (CDMX)	11.2%	Tlax	Apizaco (Tlax)	5.2%
CDMX	Miguel Hidalgo (CDMX)	11.1%	Tlax	Tlaxcala (Tlax)	5.1%
Tab	Centro (Tab)	11.1%			

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





En el comparativo anual de 2023 contra 2022, el **Índice SHF** registró en 41 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 33 municipios tasas de apreciación por debajo de éste.

Calendario de difusión para 2024.

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 2024

Entidad	Fecha
Enero - Marzo	13 de mayo
Abril - Junio	12 de agosto
Julio - Septiembre	11 de noviembre
Octubre - Diciembre	10 de febrero de 2025

* * *

Enlace Institucional
 Correo electrónico: comunicacionshf@shf.gob.mx
 Twitter: [@SHFoficial](https://twitter.com/SHFoficial)
 Facebook: [Sociedad Hipotecaria Federal \(SHF\)](https://www.facebook.com/SociedadHipotecariaFederal)

