



Ciudad de México a 11 de noviembre de 2021.

**Boletín de prensa 06/2021**

## ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, TERCER TRIMESTRE DE 2021.

### RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario aumentó 8.7% en el tercer trimestre del año respecto al mismo periodo de 2020; mientras que, en el acumulado a septiembre 2021, respecto al acumulado a septiembre de 2020 la apreciación de este fue de 7.6%.
- Al cierre de septiembre de 2021, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 350 mil pesos y el precio mediano de 783 mil pesos.
- En la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México el **Índice SHF** creció 3.9%, en la de Guadalajara 9.1%, en la de Monterrey 8.5%, en Puebla-Tlaxcala el crecimiento fue de 8.9%, en la ZM de Toluca 6.4%, en la de Tijuana 10.3% y en la ZM de León y Querétaro el incremento fue de 7.1% en los primeros nueve meses de 2021.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 22 estados tuvieron variaciones mayores a la nacional, mientras que 10 registraron variaciones menores.





## Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el tercer trimestre de 2021 una apreciación de 8.7% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2020; mientras que, en el acumulado a septiembre 2021 respecto al acumulado a septiembre de 2020, la apreciación de este fue de 7.6 por ciento.

En el acumulado al tercer trimestre se registraron 12% más avalúos que los vistos durante el mismo periodo del año pasado.

El **Índice SHF de vivienda nueva** tuvo una variación de 7.2%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 8.0% en el tercer trimestre de 2021. Durante este periodo se observó una proporción de viviendas usadas de 61.3% y 38.7% de viviendas nuevas.

El **Índice SHF para casas solas** creció 7.8% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 7.4%. El **Índice SHF para la vivienda económico-social** observó una apreciación del 8.6%, y el **Índice SHF para la vivienda media - residencial** se incrementó 7.1% en los primeros nueve meses de 2021.

La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. El precio promedio nacional durante el periodo de enero a septiembre de 2021 fue de 1,350,179 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 532,942 pesos. El precio mediano fue de 783,063 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, el precio del 75% de las viviendas fue menor o igual a 1,503,218 pesos y el resto tuvo un precio superior a este monto.

**Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, III trimestre 2021**  
(Pesos)

|                 | Precio medio (pesos) | 25%     | 50%     | 75%       |
|-----------------|----------------------|---------|---------|-----------|
| <b>Nacional</b> | 1,350,179            | 532,942 | 783,063 | 1,503,218 |

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 PIB creció 4.6% en términos reales en el tercer trimestre de 2021, al compararlo con el mismo trimestre del año anterior, de acuerdo con la estimación oportuna del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). El número de trabajadores permanentes registrados en el IMSS creció 5.6%, comparado con el mismo trimestre del 2020; mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 6.0% y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria promedio fue de 10.1%.

### Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó, en los primeros nueve meses de 2021, los siguientes resultados:

- En el Valle de México, el **Índice SHF** tuvo un incremento de 3.9%, guiado por el aumento en los precios de las viviendas de clase residencial – residencial plus.
- En la ZM de Guadalajara aumentó 9.1%, debido a un incremento en los precios de las viviendas con un baño.
- En la ZM de Monterrey creció 8.5%, al que contribuyó mayormente el incremento en el precio de las viviendas de clase económico - social.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 8.9% por un crecimiento en el precio de las viviendas de clase residencial – residencial plus.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva de 6.4% resultado del crecimiento de los precios de las viviendas con un estacionamiento.
- En la ZM de Tijuana se presentó un incremento de 10.3% derivado del aumento en el precio de las viviendas nuevas.
- En la ZM de León los precios de las viviendas se apreciaron 7.1% atribuido al incremento en el valor de las viviendas con dos recámaras.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 7.1% guiado por el aumento en las viviendas de clase económica.





## Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 22 tuvieron variaciones mayores al promedio nacional, mientras que 10 registraron variaciones menores. Las cifras señaladas en la Tabla 2 se refieren a la variación de enero-septiembre de 2021 respecto al mismo periodo de 2020.

**Tabla 2. Variación anual estatal del Índice SHF en III trimestre 2021**  
(Pesos)

| Entidad             | Variación | Entidad          | Variación   |
|---------------------|-----------|------------------|-------------|
| Quintana Roo        | 11.9%     | Yucatán          | 8.3%        |
| Baja California Sur | 11.8%     | Guerrero         | 8.3%        |
| Nayarit             | 10.9%     | Morelos          | 8.2%        |
| Campeche            | 10.2%     | Chiapas          | 8.1%        |
| Chihuahua           | 10.2%     | Oaxaca           | 8.0%        |
| Sinaloa             | 10.0%     | <b>Nacional</b>  | <b>7.6%</b> |
| Baja California     | 9.9%      | Tlaxcala         | 7.6%        |
| Veracruz            | 9.6%      | Durango          | 7.5%        |
| Jalisco             | 9.1%      | Querétaro        | 7.1%        |
| Michoacán           | 9.1%      | Guanajuato       | 6.9%        |
| San Luis Potosí     | 9.0%      | Aguascalientes   | 6.8%        |
| Puebla              | 8.9%      | Tabasco          | 6.7%        |
| Sonora              | 8.5%      | México           | 6.3%        |
| Coahuila            | 8.5%      | Hidalgo          | 6.1%        |
| Nuevo León          | 8.5%      | Zacatecas        | 5.8%        |
| Tamaulipas          | 8.4%      | Ciudad de México | 2.6%        |
| Colima              | 8.3%      |                  |             |

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





**Resultados por municipio y/o alcaldía en III trimestre 2021.**

**Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, III trimestre 2021**  
(Porcentajes de variación)

| EF   | Municipio                   | Variación | EF         | Municipio             | Variación |
|------|-----------------------------|-----------|------------|-----------------------|-----------|
| BCS  | Los Cabos                   | 12.0%     | Gro        | Zihuatanejo de Azueta | 8.3%      |
| QRoo | Benito Juárez               | 12.0%     | NL         | Juárez                | 8.3%      |
| QRoo | Solidaridad                 | 11.8%     | Son        | Cajeme                | 8.3%      |
| BCS  | La Paz                      | 11.6%     | Yuc        | Mérida                | 8.3%      |
| Nay  | Bahía de Banderas           | 11.2%     | Mor        | Temixco               | 8.3%      |
| Nay  | Tepic                       | 10.8%     | Chis       | Tuxtla Gutiérrez      | 8.2%      |
| Sin  | Mazatlán                    | 10.5%     | Tamps      | Reynosa               | 8.2%      |
| Camp | Carmen                      | 10.4%     | NL         | Apodaca               | 8.2%      |
| BC   | Tijuana                     | 10.3%     | Col        | Villa de Álvarez      | 8.1%      |
| Chih | Juárez (Chih)               | 10.3%     | Tamps      | Matamoros             | 8.1%      |
| Camp | Campeche                    | 10.1%     | Chis       | Tapachula             | 8.0%      |
| Chih | Chihuahua                   | 10.1%     | Tlax       | Tlaxcala              | 7.7%      |
| Ver  | Veracruz                    | 10.0%     | <b>Nac</b> | <b>Nacional</b>       | 7.6%      |
| Sin  | Culiacán                    | 10.0%     | Dgo        | Durango               | 7.5%      |
| Ver  | Coahuila                    | 9.6%      | Tlax       | Apizaco               | 7.5%      |
| Pue  | Huejotzingo                 | 9.4%      | Dgo        | Gómez Palacio         | 7.5%      |
| Mich | Morelia                     | 9.3%      | Qro        | Querétaro             | 7.1%      |
| BC   | Mexicali                    | 9.3%      | Qro        | El Marqués            | 7.1%      |
| Jal  | Zapopan                     | 9.2%      | Gto        | León                  | 7.1%      |
| SLP  | San Luis Potosí             | 9.1%      | Ags        | Aguascalientes        | 6.8%      |
| Jal  | Tlajomulco de Zúñiga        | 9.1%      | Gto        | Celaya                | 6.8%      |
| Jal  | San Pedro Tlaquepaque       | 9.1%      | Mex        | Zumpango              | 6.8%      |
| Pue  | Puebla                      | 9.0%      | Tab        | Centro                | 6.7%      |
| Oax  | Tlacolula de Matamoros      | 8.9%      | Mex        | Tecámac               | 6.6%      |
| SLP  | Soledad de Graciano Sánchez | 8.9%      | Tab        | Nacajuca              | 6.6%      |
| Mich | Uruapan                     | 8.9%      | Ags        | Jesús María           | 6.6%      |
| Mor  | Emiliano Zapata             | 8.8%      | Mex        | Toluca                | 6.5%      |
| Oax  | San Juan Bautista Tuxtepec  | 8.7%      | Hgo        | Tizayuca              | 6.4%      |
| Coah | Saltillo                    | 8.6%      | Hgo        | Mineral de la Reforma | 6.1%      |
| Coah | Torreón                     | 8.6%      | Zac        | Guadalupe             | 5.8%      |
| Col  | Manzanillo                  | 8.5%      | Zac        | Zacatecas             | 5.6%      |
| Yuc  | Kanasín                     | 8.5%      | CDMX       | Cuauhtémoc            | 3.5%      |
| Son  | Hermosillo                  | 8.5%      | CDMX       | Benito Juárez         | 3.1%      |
| NL   | García                      | 8.4%      | CDMX       | Iztapalapa            | 1.8%      |
| Gro  | Acapulco de Juárez          | 8.4%      | CDMX       | Gustavo A. Madero     | 1.7%      |

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





En el acumulado al tercer trimestre de 2021 comparado con el mismo periodo de 2020, el **Índice SHF** registró en 47 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 22 de estos, las tasas de apreciación por debajo del promedio.

Los resultados completos del **Índice SHF de Precios de la Vivienda en México** se pueden consultar en la siguiente liga:

[Índice SHF de Precios de la Vivienda en México 2021 - 2025](#)

\* \* \*

Comunicación Social  
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 \(SHF\)](#)

