



Ciudad de México a 10 de agosto de 2021.

Boletín de prensa 02/2021

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

RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario aumentó 7.8% en el segundo trimestre del año respecto al mismo periodo de 2020; mientras que en el acumulado anual la variación fue de 7.1 por ciento.
- Al primer semestre de 2021, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 324 mil pesos y el precio mediano de 774 mil pesos.
- En la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México, el **Índice SHF** creció 2.6%; en la de Guadalajara 8.8%; en la de Monterrey 8.4%, en Puebla-Tlaxcala el crecimiento fue de 8.6%, en la ZM de Toluca 6.0%, en la de Tijuana 9.9%, en la ZM de León 7.1% y en la de Querétaro 6.6% en los primeros seis meses de 2021.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferentes en cada entidad federativa, de tal manera que 23 estados tuvieron variaciones mayores a la nacional mientras que 9 registraron variaciones menores.





Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el primer semestre de 2021 una apreciación de 7.1% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2020; mientras que en el segundo trimestre de 2021 la apreciación de este fue de 7.8 por ciento.

Durante este semestre se registraron 21.4% más avalúos que los vistos durante el mismo periodo del año pasado.

El **Índice SHF de vivienda nueva** tuvo una variación de 6.5%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 7.6% en el primer semestre de 2021. Durante este periodo se observó una proporción de viviendas usadas igual a 61.5% y 38.5% de viviendas nuevas.

El **Índice SHF para casas solas** creció 7.5% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 6.7 por ciento. El **Índice SHF para la vivienda económico-social** observó una apreciación del 8.4%, y el **Índice SHF para la vivienda media - residencial** se incrementó 6.4% en los primeros seis meses de 2021.

La Tabla 1 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. El precio promedio nacional en el primer semestre de 2021 fue de 1,324,678 pesos, correspondiente a 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 529 mil pesos. El precio mediano fue de 774,043 pesos, 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 1,470,029 pesos y el resto tuvo un precio superior a este monto.

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

| | Precio medio (pesos) | 25% | 50% | 75% |
|-----------------|----------------------|---------|---------|-----------|
| Nacional | 1,324,678 | 529,808 | 774,043 | 1,470,029 |

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





El precio por metro cuadrado de la vivienda aumentó 10.9% en lo que va de 2021 con respecto a 2020, mientras que el de la construcción lo hizo en 6.8 por ciento.

El aumento de los precios de las viviendas se da en un entorno macroeconómico en el que el PIB creció 19.7% en términos reales en el segundo 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 2.6% comparado con el mismo trimestre del 2020, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 5.9% y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria promedio fue de 10.4 por ciento.

Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó en el primer semestre de 2021 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el **Índice SHF** tuvo un incremento de 2.6%, guiado por el aumento en los precios de las viviendas con una recámara.
- En la ZM de Guadalajara aumentó 8.8%, debido a un incremento en los precios de las casas en zonas periféricas.
- En la ZM de Monterrey creció 8.4%, al que contribuyó mayormente el incremento en el precio de las viviendas de clase residencial.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 8.6% por un crecimiento en el precio de las viviendas ubicadas en zonas centrales.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva de 6.0% resultado del crecimiento de los precios de las viviendas con un baño.
- En la ZM de Tijuana se presentó un incremento de 9.9% por el aumento en el precio de las casas de clase económica.
- En la ZM de León los precios de las viviendas se apreciaron 7.1% atribuido al incremento en el valor de las viviendas sin estacionamiento.





- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 6.6% guiado por el aumento en las viviendas con menos de dos baños.

Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 23 tuvieron variaciones mayores al promedio nacional mientras que 9 registraron variaciones menores. Las cifras señaladas en la Tabla 2 se refieren a la variación de enero-junio de 2021 respecto al mismo periodo de 2020.

Tabla 2. Variación anual estatal del Índice SHF en 2021.II
(Pesos)

| Entidad | Variación | Entidad | Variación |
|---------------------|-----------|------------------|-------------|
| Baja California Sur | 11.2% | Yucatán | 8.0% |
| Quintana Roo | 11.2% | Chiapas | 7.8% |
| Nayarit | 10.2% | Oaxaca | 7.8% |
| Sinaloa | 9.8% | Tlaxcala | 7.5% |
| Campeche | 9.7% | Durango | 7.4% |
| Chihuahua | 9.6% | Guerrero | 7.3% |
| Baja California | 9.5% | Nacional | 7.1% |
| San Luis Potosí | 9.1% | Morelos | 7.0% |
| Veracruz | 9.0% | Guanajuato | 6.9% |
| Jalisco | 8.7% | Aguascalientes | 6.7% |
| Sonora | 8.6% | Tabasco | 6.7% |
| Puebla | 8.6% | Querétaro | 6.6% |
| Nuevo León | 8.4% | Hidalgo | 5.9% |
| Coahuila | 8.3% | Zacatecas | 5.9% |
| Michoacán | 8.3% | México | 5.9% |
| Tamaulipas | 8.3% | Ciudad de México | 0.9% |
| Colima | 8.2% | | |

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





Resultados por municipio y/o alcaldía en 2021.II

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

| EF | Municipio | Variación | EF | Municipio | Variación |
|-------|-----------------------------|-----------|------------|-----------------------|-------------|
| BCS | Los Cabos | 11.3% | NL | Apodaca | 8.1% |
| QRoo | Benito Juárez | 11.3% | Tamps | Matamoros | 8.1% |
| BCS | La Paz | 11.1% | Yuc | Mérida | 8.0% |
| QRoo | Solidaridad | 11.0% | Mich | Uruapan | 8.0% |
| Nay | Bahía de Banderas | 10.5% | Col | Villa de Álvarez | 8.0% |
| Sin | Mazatlán | 10.2% | Chis | Tuxtla Gutiérrez | 7.9% |
| Nay | Tepic | 10.1% | Chis | Tapachula | 7.9% |
| Camp | Carmen | 10.0% | Mor | Emiliano Zapata | 7.7% |
| BC | Tijuana | 9.9% | Tlax | Tlaxcala | 7.6% |
| Chih | Juárez | 9.8% | Gro | Acapulco de Juárez | 7.6% |
| Sin | Culiacán | 9.8% | Dgo | Durango | 7.4% |
| Camp | Campeche | 9.6% | Gro | Zihuatanejo de Azueta | 7.4% |
| Chih | Chihuahua | 9.6% | Dgo | Gómez Palacio | 7.4% |
| Ver | Veracruz | 9.5% | Tlax | Apizaco | 7.3% |
| Oax | Tlacolula de Matamoros | 9.4% | Gto | León | 7.2% |
| SLP | San Luis Potosí | 9.2% | NL | Nacional | 7.1% |
| Ver | Coahuila | 9.1% | Nac | Temixco | 7.1% |
| BC | Mexicali | 9.0% | Mor | Aguascalientes | 6.8% |
| Pue | Huejotzingo | 9.0% | Ags | Querétaro | 6.8% |
| SLP | Soledad de Graciano Sánchez | 8.9% | Qro | Celaya | 6.7% |
| Jal | Zapopan | 8.9% | Gto | Centro | 6.7% |
| Jal | Tlajomulco de Zúñiga | 8.9% | Tab | Nacajuca | 6.6% |
| Oax | San Juan Bautista Tuxtepec | 8.8% | Tab | El Marqués | 6.5% |
| Pue | Puebla | 8.7% | Qro | Zumpango | 6.4% |
| Jal | San Pedro Tlaquepaque | 8.7% | Mex | Jesús María | 6.4% |
| Mich | Morelia | 8.6% | Ags | Tizayuca | 6.3% |
| Son | Hermosillo | 8.6% | Hgo | Tecámac | 6.3% |
| Coah | Saltillo | 8.5% | Mex | Toluca | 6.1% |
| NL | García | 8.4% | Mex | Guadalupe | 6.1% |
| Col | Manzanillo | 8.4% | Zac | Mineral de la Reforma | 5.8% |
| Coah | Torreón | 8.3% | Hgo | Zacatecas | 5.6% |
| NL | Juárez | 8.3% | Zac | Cuauhtémoc | 1.9% |
| Son | Cajeme | 8.3% | CDMX | Benito Juárez | 1.6% |
| Tamps | Reynosa | 8.2% | CDMX | Iztapalapa | -0.1% |





| EF | Municipio | Variación | EF | Municipio | Variación |
|-----|-----------|-----------|------|-------------------|-----------|
| Yuc | Kanasín | 8.2% | CDMX | Gustavo A. Madero | -0.1% |

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

En el primer semestre de 2021 comparado con el mismo periodo de 2020, el **Índice SHF** registró en 50 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 19 tasas de apreciación por debajo de éste.

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
Twitter: [@SHFoficial](https://twitter.com/SHFoficial)
Facebook: [Sociedad Hipotecaria Federal \(SHF\)](https://www.facebook.com/SociedadHipotecariaFederal)

