



Ciudad de México a 10 de agosto de 2022.

Boletín de prensa 03/2022.

ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, SEGUNDO TRIMESTRE DE 2022

RESUMEN

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario **augmentó 8.0%** en el segundo trimestre del año, mientras que en el acumulado semestral la variación fue de 7.9%.
- A junio de 2022, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de 1 millón 502 mil pesos y el precio mediano de 881 mil pesos.
- Durante el primer semestre de 2022, en la Zona Metropolitana (ZM) del Valle de México el **Índice SHF** creció 6.4%, en la de Guadalajara 8.1%, en la de Monterrey 8.0%, en la ZM de Puebla-Tlaxcala el crecimiento fue de 8.1%, en la ZM de Toluca 6.0%, en la de Tijuana 11.2% y en la ZM de León y Querétaro el incremento fue de 6.7% y 7.4%, respectivamente.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 16 Estados presentaron variaciones mayores a la nacional, mientras que 16 registraron variaciones menores.



Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el segundo trimestre de 2022 una apreciación de 8.0% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2021. Mientras que, en el acumulado al primer semestre, el **Índice SHF de Precios de la Vivienda** presentó un crecimiento del 7.9% comparado con el mismo periodo de 2021.

Durante el primer semestre de 2022 se registró un descenso del 12.3% en la cantidad de avalúos respecto al primer semestre de 2021.

El **Índice SHF de vivienda nueva** presentó una variación de 8.8%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 7.1% durante los primeros seis meses de 2022. En este periodo se observó una proporción de viviendas usadas de 60.8% y 39.2% 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 8.2%. El **Índice SHF para la vivienda económico-social** presentó un aumento del 7.6% y el **Índice SHF para la vivienda media - residencial** se incrementó 8.0% durante el periodo de enero-junio de 2022.

En la **Tabla 1** se presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. En el primer semestre de 2022, el precio promedio nacional fue de 1 millón 502 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 590 mil pesos. El precio mediano fue de 881 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 717 mil pesos y el resto por un precio superior a este monto.

Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, primer semestre 2022

(Pesos)

	Precio medio	25%	50%	75%
Nacional	\$ 1,502,023	\$ 590,234	\$ 881,649	\$ 1,716,993

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 Producto Interno Bruto (PIB) creció 1.9% en términos reales en el segundo trimestre de 2022, al compararlo con el mismo trimestre del año anterior, de acuerdo con la Estimación Oportuna del PIB publicado por el 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 2021, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 8.0%, y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria promedio fue de 10.5%.

Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó en el primer semestre de 2022 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el **Índice SHF** presentó un incremento de 6.4%, guiado por el aumento en los precios de las viviendas de clase media - residencial.
- En la ZM de Guadalajara aumentó 8.1%, debido a un incremento en los precios de las casas de clase económica - social.
- En la ZM de Monterrey creció 8.0%, al que contribuyó principalmente el incremento en el precio de las viviendas ubicadas en zonas de expansión y rurales.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 8.1%, impulsado por un crecimiento en el precio de las viviendas con un baño.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva de 6.0%, resultado del crecimiento de los precios de las viviendas ubicadas en zonas periféricas.
- La ZM de Tijuana presentó un incremento de 11.2%, derivado del aumento en el precio de las viviendas con más de dos baños.
- En la ZM de León los precios de las viviendas se apreciaron 6.7%, atribuido al incremento en el valor de las viviendas con un estacionamiento.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 7.4%, derivado del aumento en los precios de las viviendas nuevas.



Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, en el primer semestre de 2022 respecto al mismo periodo de 2021, de tal manera que 16 Estados presentaron variaciones mayores al promedio nacional: mientras que 16 registraron variaciones menores (**Tabla 2**).

Tabla 2. Índice SHF estatal, primer semestre 2022
(Variación Porcentual)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Quintana Roo	12.9%	San Luis Potosí	7.8%
Baja California Sur	12.6%	Chiapas	7.6%
Nayarit	12.5%	Coahuila	7.4%
Michoacán	11.0%	Querétaro	7.4%
Sinaloa	10.9%	Guanajuato	6.7%
Baja California	10.3%	Ciudad de México	6.6%
Morelos	10.1%	Aguascalientes	6.4%
Guerrero	10.1%	Tamaulipas	6.4%
Campeche	9.8%	Sonora	6.4%
Chihuahua	9.4%	México	5.9%
Colima	8.6%	Oaxaca	5.9%
Veracruz	8.5%	Hidalgo	5.8%
Puebla	8.2%	Tlaxcala	5.8%
Yucatán	8.1%	Tabasco	5.5%
Jalisco	8.1%	Durango	5.3%
Nuevo León	8.0%	Zacatecas	4.5%
Nacional	7.9%		

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



Resultados por municipio y/o alcaldía en el primer semestre de 2022.

Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, primer semestre 2022
(Variación Porcentual)

EF	Municipio	Variación (%)	EF	Municipio	Variación (%)
B.C.S.	Los Cabos	13.6	S.L.P.	Soledad de Graciano Sánchez	7.8
Q.Roo	Solidaridad	13.2	N.L.	Juárez	7.7
Nay	Bahía de Banderas	12.8	Qro	Corregidora	7.7
Q.Roo	Benito Juárez	12.8	Coah	Torreón	7.6
Nay	Tepic	12.2	Coah	Saltillo	7.2
B.C.S.	La Paz	12.1	Qro	Querétaro	7.1
B.C.	Tijuana	11.2	Ags	Jesús María	6.9
Mich	Morelia	11.1	CDMX	Miguel Hidalgo	6.9
Sin	Mazatlán	11.0	Ver	Coatzacoalcos	6.8
Mich	Uruapan	10.7	CDMX	Benito Juárez	6.7
Sin	Culiacán	10.7	Gto	León	6.7
Gro	Acapulco de Juárez	10.3	CDMX	Gustavo A. Madero	6.6
Mor	Emiliano Zapata	10.3	CDMX	Cuauhtémoc	6.6
Camp	Carmen	10.1	Gto	Celaya	6.5
Gro	Zihuatanejo de Azueta	9.9	Son	Hermosillo	6.5
Mor	Temixco	9.9	Ags	Aguascalientes	6.4
Chih	Chihuahua	9.8	Hgo	Mineral de la Reforma	6.4
Camp	Campeche	9.4	Mex	Toluca	6.4
B.C.	Mexicali	9.2	Tamps	Matamoros	6.2
Chih	Juárez	9.2	Tlax	Tlaxcala	6.2
Pue	Huejotzingo	9.0	Son	Cajeme	6.1
Col	Manzanillo	8.9	CDMX	Iztapalapa	6.0
Ver	Veracruz	8.9	Mex	Metepec	5.9
Col	Villa de Álvarez	8.7	Tab	Nacajuca	5.8
Jal	San Pedro Tlaquepaque	8.5	Tamps	Reynosa	5.8
N.L.	Monterrey	8.4	Chis	Tapachula	5.7
Yuc	Kanasín	8.3	Dgo	Durango	5.7
Jal	Guadalajara	8.2	Tlax	Apizaco	5.6
Jal	Zapopan	8.2	Tab	Centro	5.3
N.L.	Apodaca	8.2	Mex	Zumpango	5.2
N.L.	García	8.2	Mex	Tecámac	5.0
S.L.P.	San Luis Potosí	8.2	Hgo	Tizayuca	4.8
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	8.1	Dgo	Gómez Palacio	4.6
Pue	Puebla	8.1	Zac	Guadalupe	4.4
Qro	El Marqués	8.1	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	4.2
Chis	Tuxtla Gutiérrez	8.0	Zac	Zacatecas	4.1
Yuc	Mérida	8.0	Oax	Tlacolula de Matamoros	0.9
Nac	Nacional	7.9			

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





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**

En el primer semestre de 2022, comparado con el mismo periodo de 2021, el **Índice SHF** registró en 37 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 37 municipios tasas de apreciación por debajo del promedio.

* * *

Comunicación Social

Teléfono: 55-5263-4500 ext. 4887

Correo electrónico: comunicacionshf@shf.gob.mx

Twitter: [@SHFoficial](https://twitter.com/SHFoficial)

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

