

Miércoles 04 de mayo del 2022

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SIF

SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL



2022 *Ricardo Flores*
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

ORDEN DEL DIA

1.- Bienvenida.

2.- Exposición de problemática.

3.- Metodología aplicada por los Valuadores Profesionales.

- Expositor: Dr. Javier Furlong Salgado, Presidente de la FECOVAL.

4.- Análisis de información del 2019-2021 (Revistas especializadas – SMA)

- Comparativa de VRN.
- Valor de mercado/m².

5.- Índice de precios de la vivienda SHF.

- Metodología.
- Análisis de índices 2019-2021

6.- Diálogo interactivo.

7.- Conclusiones.



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

DESARROLLADORES INMOBILIARIOS



HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SIF

SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL



2022 *Ricardo Flores*
Año de Magón

PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

METODOLOGÍA APLICADA A LA VALUACIÓN DE INMUEBLES OBJETO DE CRÉDITO GARANTIZADO

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES A.C.



HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SHF

SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL



FECOVAL®

FEDERACIÓN
DE COLEGIOS DE
VALUADORES, A.C.



ENFOQUES DE VALUACIÓN

Dr. Javier
Furlong Salgado



NORMATIVA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

- NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN (IVS)

Enfoques de valuación:

Enfoque comparativo

Enfoque de costos

Enfoque de ingresos

- NORMA MEXICANA EN SERVICIOS DE VALUACIÓN (NMX-R-081-SCFI-2015 en proceso de actualización):

Enfoques de valuación:

Enfoque mercado

Enfoque de costo

Enfoque de renta



- SHF: REGLAS DE CARACTER GENERAL QUE ESTABLECEN LA METODOLOGIA PARA LA VALUACION DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA.

Enfoques de valuación:

Enfoque de mercado

Enfoques físico

Enfoque residual:

a) Estático

b) Dinámico

Enfoque de capitalización de rentas



DEFINICIONES

Enfoques de valuación: El término Enfoques de Valuación se refiere a metodologías analíticas generalmente aceptadas y de uso común para determinar el valor de un bien. En algunos países se les conoce como métodos de valuación.

Estos enfoques comprenden tres clases de operaciones, a saber:

1. La estimación del costo de producir y reponer un bien físico (valor físico)
2. La valuación o determinación del valor de mercado de un bien (oferta y demanda).
3. La predicción de la capacidad de generar ingresos de determinados tipo de bienes (valor de capitalización)



ENFOQUE DE
COSTOS

Dr. Javier
Furlong Salgado



El Método o Enfoque de Valuación de COSTOS es uno de los enfoques más utilizados. Consiste en estimar el costo de reponer un inmueble de similares condiciones y características, considerando el estado de conservación en que se encuentre el bien analizado al momento de la inspección.



VALOR POR EL MÉTODO DE COSTOS



Valor del terreno

Valor de las Construcciones

Valor de las instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios



VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Valor de Reposición Nuevo VRN

ó

Valor de Reproducción Nuevo

menos

Depreciación

Igual

Valor Neto de Reposición VNR



ESTIMACION DEL VRN DE LAS CONSTRUCCIONES



Método del Presupuesto (precios unitarios)

Método de Parámetros (manuales de costos paramétricos)

Método Mixto



ENFOQUE DE
MERCADO

Dr. Javier
Furlong Salgado



Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar.

El Valor Comparativo de Mercado es el indicador de valor de un bien obtenido como resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio.

Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperen condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.



METODOLOGÍA

Investigación de
Mercado



Análisis de Datos



Conclusión de
Valor

Fuentes primarias
Fuentes secundarias

Análisis estadístico
Homologación



ENFOQUE DE
INGRESOS

Dr. Javier
Furlong Salgado



Este enfoque considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien por valorar y es medido a través de la capitalización de los ingresos. A este valor presente se le conoce como valor de capitalización.



CAPITALIZACIÓN DIRECTA DEL INGRESO ANUAL

También conocida como capitalización “a perpetuidad”. Es un método utilizado para convertir una estimación del ingreso esperado durante un año, en un indicador de valor en un solo paso, ya sea dividiendo el ingreso estimado entre una tasa de capitalización de ingresos. El valor que se obtiene al aplicar la capitalización directa del monto de una renta, se le denomina generalmente, como Valor de Capitalización de Rentas (tratándose de inmuebles).



Gracias

RESILIENCIA
EN TIEMPOS
DE CAMBIO

ANÁLISIS COMPARATIVO VRN Y VALOR DE MERCADO 2019 - 2021

DIRECCIÓN DE REGISTRO Y VALUACIÓN INMOBILIARIA
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL S.N.C. I.B.D.



HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SIF

SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL



2022 *Ricardo Flores*
Año de Magón

PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

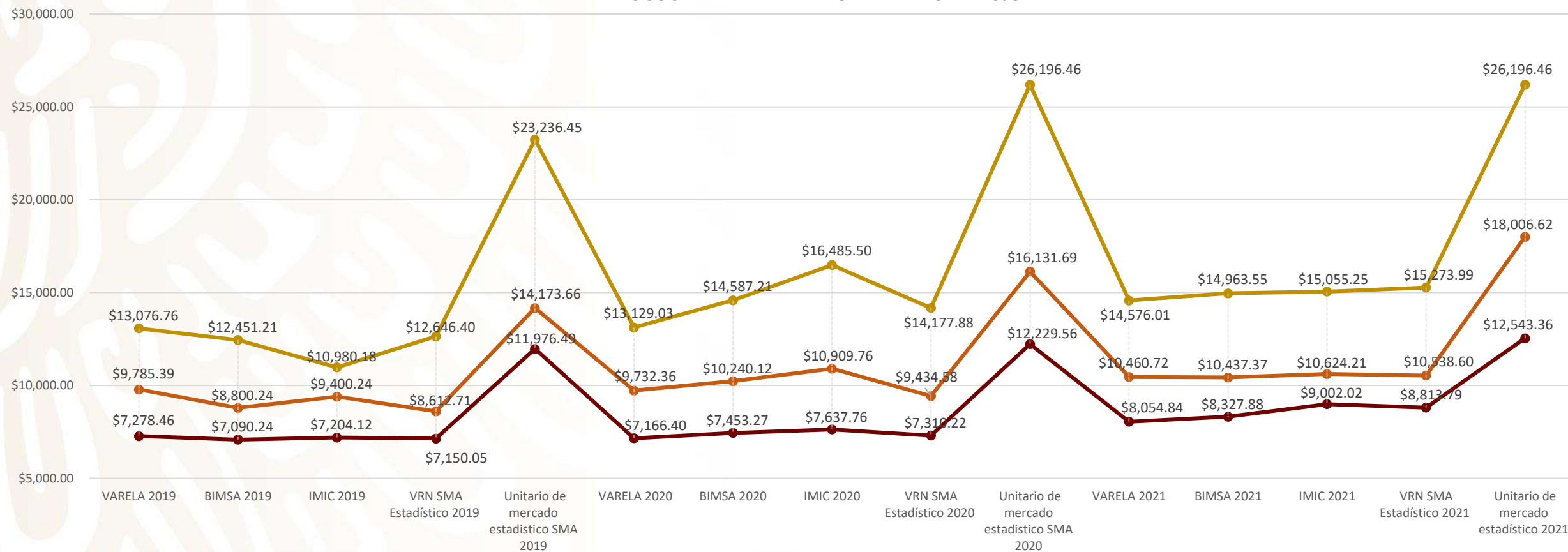
Análisis comparativo VRN

POR ESTADO

CLASE DEL INMUEBLE	VARELA 2019	BIMSA 2019	IMIC 2019	VRN SMA Estadístico 2019	Unitario de mercado estadístico SMA 2019	VARELA 2020	BIMSA 2020	IMIC 2020	VRN SMA Estadístico 2020	Unitario de mercado estadístico SMA 2020	VARELA 2021	BIMSA 2021	IMIC 2021	VRN SMA Estadístico 2021	Unitario de mercado estadístico 2021
INTERES SOCIAL	\$ 7,278.46	\$ 7,090.24	\$ 7,204.12	\$ 7,150.05	\$ 11,976.49	\$ 7,166.40	\$ 7,453.27	\$ 7,637.76	\$ 7,310.22	\$ 12,229.56	\$ 8,054.84	\$ 8,327.88	\$ 9,002.02	\$ 8,813.79	\$ 12,543.36
MEDIO	\$ 9,785.39	\$ 8,800.24	\$ 9,400.24	\$ 8,612.71	\$ 14,173.66	\$ 9,732.36	\$ 10,240.12	\$ 10,909.76	\$ 9,434.58	\$ 16,131.69	\$ 10,460.72	\$ 10,437.37	\$ 10,624.21	\$ 10,538.60	\$ 18,006.62
SEMI LUJO	\$ 13,076.76	\$ 12,451.21	\$ 10,980.18	\$ 12,646.40	\$ 23,236.45	\$ 13,129.03	\$ 14,587.21	\$ 16,485.50	\$ 14,177.88	\$ 26,196.46	\$ 14,576.01	\$ 14,963.55	\$ 15,055.25	\$ 15,273.99	\$ 26,196.46

GUADALAJARA

● INTERES SOCIAL ● MEDIO ● SEMI LUJO



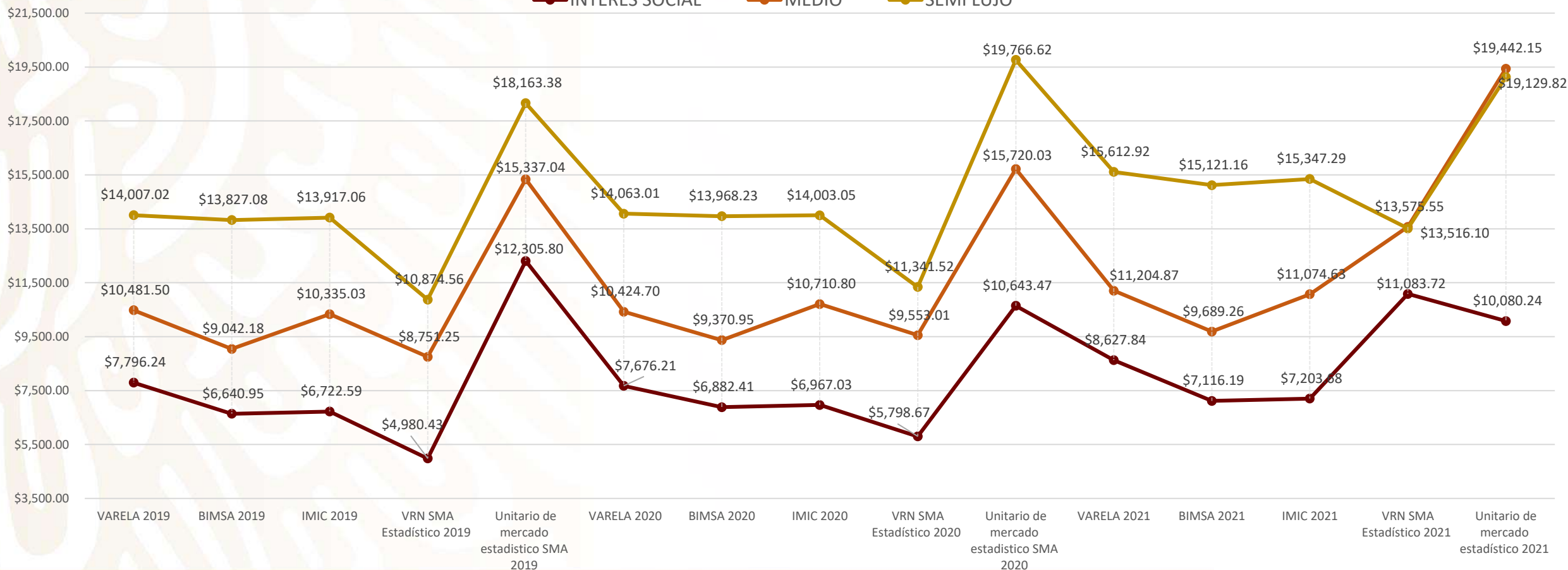
Análisis comparativo VRN

POR ESTADO

CLASE DEL INMUEBLE	VARELA 2019	BIMSA 2019	IMIC 2019	VRN SMA Estadístico 2019	Unitario de mercado estadístico SMA 2019	VARELA 2020	BIMSA 2020	IMIC 2020	VRN SMA Estadístico 2020	Unitario de mercado estadístico SMA 2020	VARELA 2021	BIMSA 2021	IMIC 2021	VRN SMA Estadístico 2021	Unitario de mercado estadístico 2021
INTERES SOCIAL	\$ 7,796.24	\$ 6,640.95	\$ 6,722.59	\$ 4,980.43	\$ 12,305.80	\$ 7,676.21	\$ 6,882.41	\$ 6,967.03	\$ 5,798.67	\$ 10,643.47	\$ 8,627.84	\$ 7,116.19	\$ 7,203.68	\$ 11,083.72	\$ 10,080.24
MEDIO	\$ 10,481.50	\$ 9,042.18	\$ 10,335.03	\$ 8,751.25	\$ 15,337.04	\$ 10,424.70	\$ 9,370.95	\$ 10,710.80	\$ 9,553.01	\$ 15,720.03	\$ 11,204.87	\$ 9,689.26	\$ 11,074.63	\$ 13,575.55	\$ 19,442.15
SEMI LUJO	\$ 14,007.02	\$ 13,827.08	\$ 13,917.06	\$ 13,917.06	\$ 18,163.38	\$ 14,063.01	\$ 13,968.23	\$ 14,003.05	\$ 11,341.52	\$ 19,766.62	\$ 15,612.92	\$ 15,121.16	\$ 15,347.29	\$ 13,516.10	\$ 19,129.82

MONTERREY

● INTERES SOCIAL ● MEDIO ● SEMI LUJO



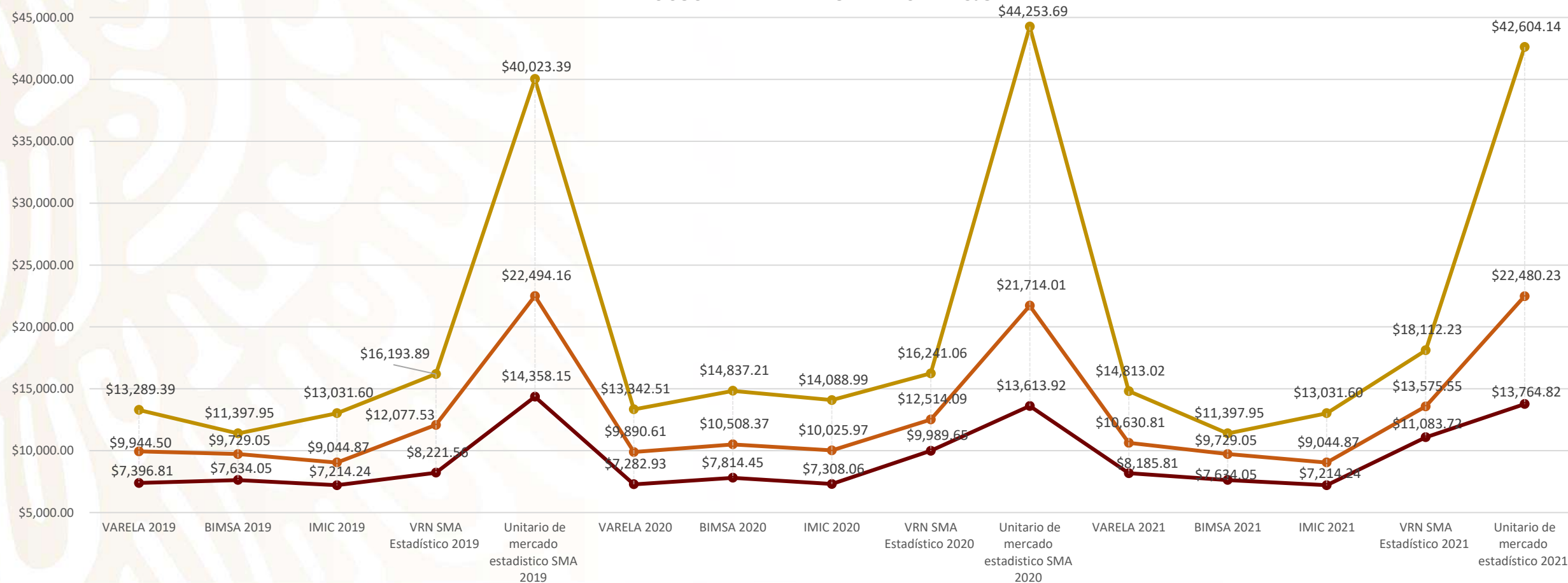
Análisis comparativo VRN

POR ESTADO

CLASE DEL INMUEBLE	VARELA 2019	BIMSA 2019	IMIC 2019	VRN SMA Estadístico 2019	Unitario de mercado estadístico SMA 2019	VARELA 2020	BIMSA 2020	IMIC 2020	VRN SMA Estadístico 2020	Unitario de mercado estadístico SMA 2020	VARELA 2021	BIMSA 2021	IMIC 2021	VRN SMA Estadístico 2021	Unitario de mercado estadístico 2021
INTERES SOCIAL	\$ 7,396.81	\$ 7,634.05	\$ 7,214.24	\$ 8,221.56	\$ 14,358.15	\$ 7,282.93	\$ 7,814.45	\$ 7,308.06	\$ 9,989.65	\$ 13,613.92	\$ 8,185.81	\$ 7,634.05	\$ 7,214.24	\$ 11,083.72	\$ 13,764.82
MEDIO	\$ 9,944.50	\$ 9,729.05	\$ 9,044.87	\$ 12,077.53	\$ 22,494.16	\$ 9,890.61	\$ 10,508.37	\$ 10,025.97	\$ 12,514.09	\$ 21,714.01	\$ 10,630.81	\$ 9,729.05	\$ 9,044.87	\$ 13,575.55	\$ 22,480.23
SEMI LUJO	\$ 13,289.39	\$ 11,397.95	\$ 13,031.60	\$ 16,193.89	\$ 40,023.39	\$ 13,342.51	\$ 14,837.21	\$ 14,088.99	\$ 16,241.06	\$ 44,253.69	\$ 14,813.02	\$ 11,397.95	\$ 13,031.60	\$ 18,112.23	\$ 42,604.14

CDMX

● INTERES SOCIAL ● MEDIO ● SEMI LUJO



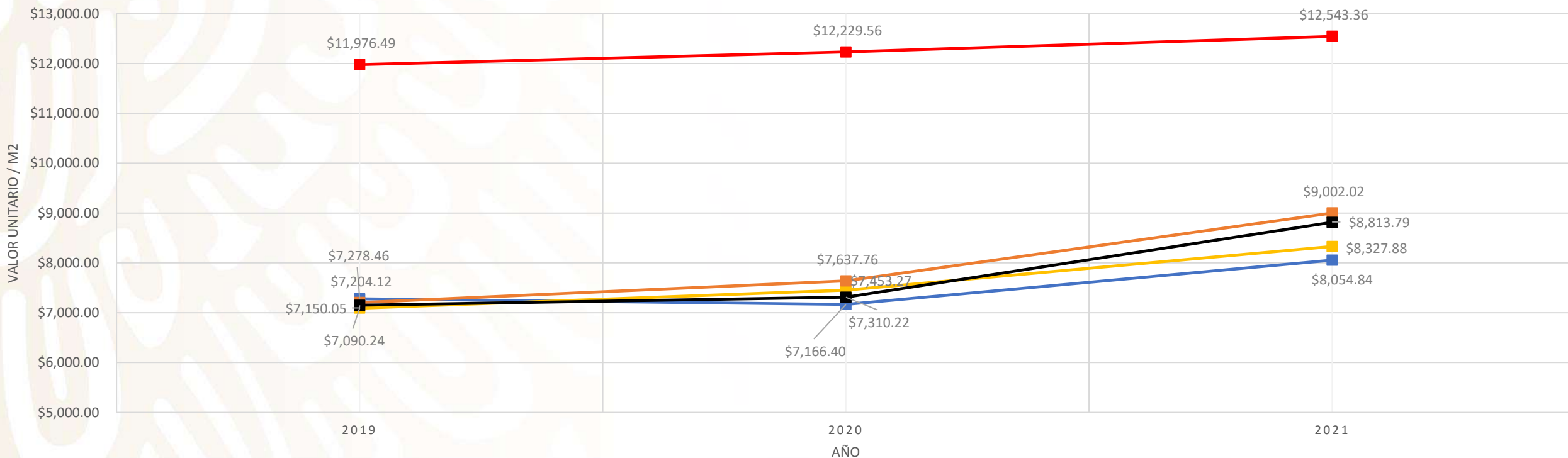
Análisis comparativo VRN

POR CLASE DE INMUEBLE

INTERES SOCIAL	2019	2020	2021
VARELA	\$ 7,278.46	\$ 7,166.40	\$ 8,054.84
BIMSA	\$ 7,090.24	\$ 7,453.27	\$ 8,327.88
IMIC	\$ 7,204.12	\$ 7,637.76	\$ 9,002.02
VRN SMA Estadístico 2019	\$ 7,150.05	\$ 7,310.22	\$ 8,813.79
Unitario de mercado estadístico SMA	\$ 11,976.49	\$ 12,229.56	\$ 12,543.36

INTERES SOCIAL GUADALAJARA

— VARELA — BIMSA — IMIC — VRN SMA Estadístico 2019 — Unitario de mercado estadístico SMA



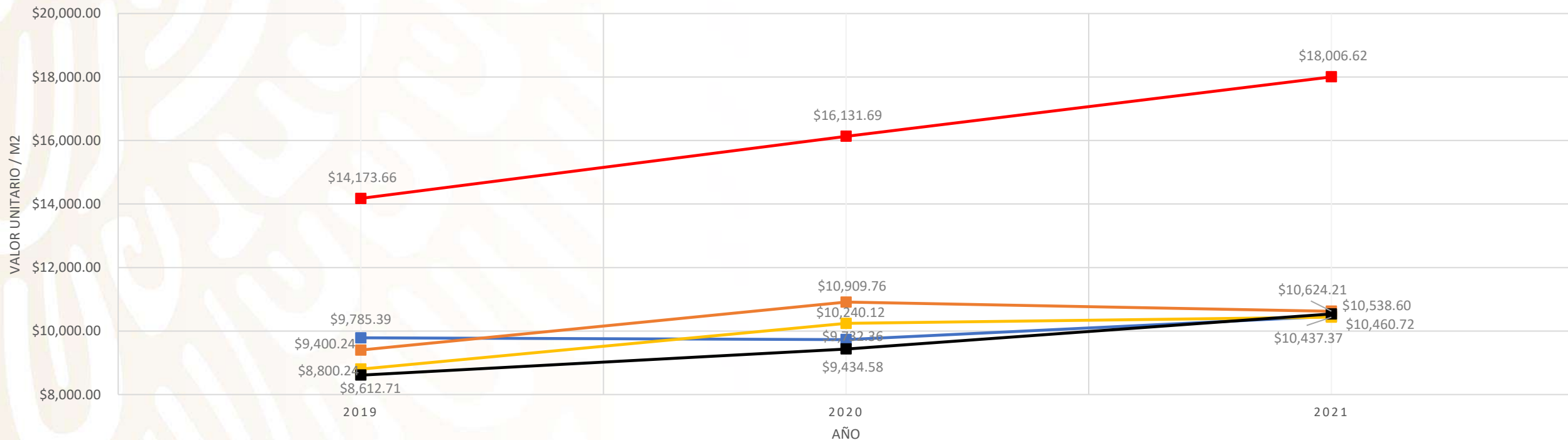
Análisis comparativo VRN

POR CLASE DE INMUEBLE

MEDIO	2019	2020	2021
VARELA	\$ 9,785.39	\$ 9,732.36	\$ 10,460.72
BIMSA	\$ 8,800.24	\$ 10,240.12	\$ 10,437.37
IMIC	\$ 9,400.24	\$ 10,909.76	\$ 10,624.21
VRN SMA Estadístico 2019	\$ 8,612.71	\$ 9,434.58	\$ 10,538.60
Unitario de mercado estadístico SMA	\$ 14,173.66	\$ 16,131.69	\$ 18,006.62

MEDIO GUADALAJARA

—■— VARELA —■— BIMSA —■— IMIC —■— VRN SMA Estadístico 2019 —■— Unitario de mercado estadístico SMA



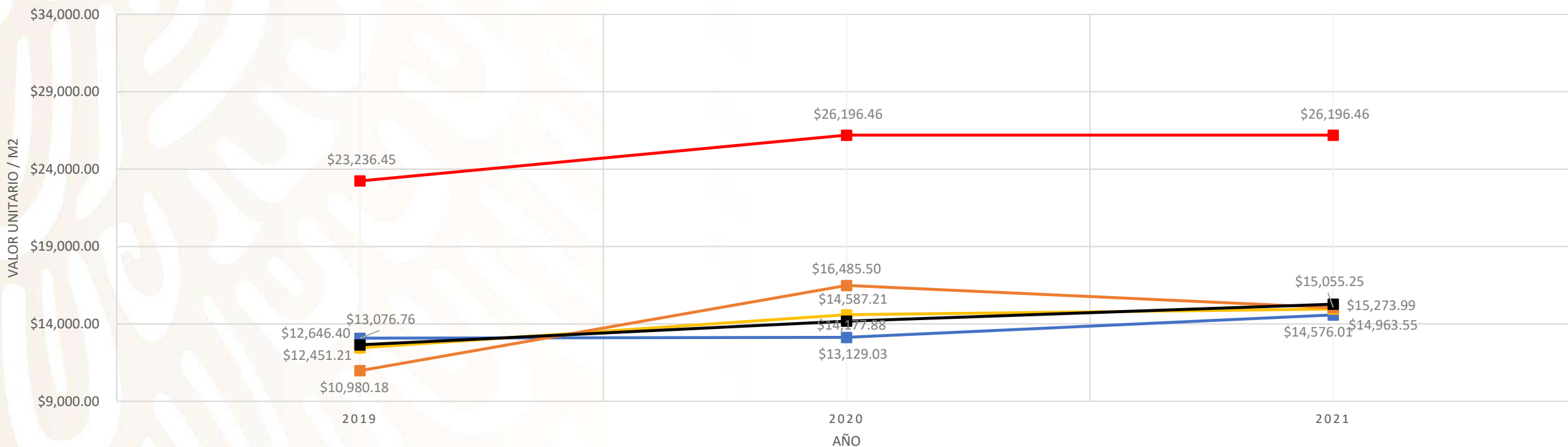
Análisis comparativo VRN

POR CLASE DE INMUEBLE

SEMI LUJO	2019	2020	2021
VARELA	\$ 13,076.76	\$ 13,129.03	\$ 14,576.01
BIMSA	\$ 12,451.21	\$ 14,587.21	\$ 14,963.55
IMIC	\$ 10,980.18	\$ 16,485.50	\$ 15,055.25
VRN SMA Estadístico 2019	\$ 12,646.40	\$ 14,177.88	\$ 15,273.99
Unitario de mercado estadístico SMA	\$ 23,236.45	\$ 26,196.46	\$ 26,196.46

SEMI LUJO GUADALAJARA

— VARELA — BIMSA — IMIC — VRN SMA Estadístico 2019 — Unitario de mercado estadístico SMA



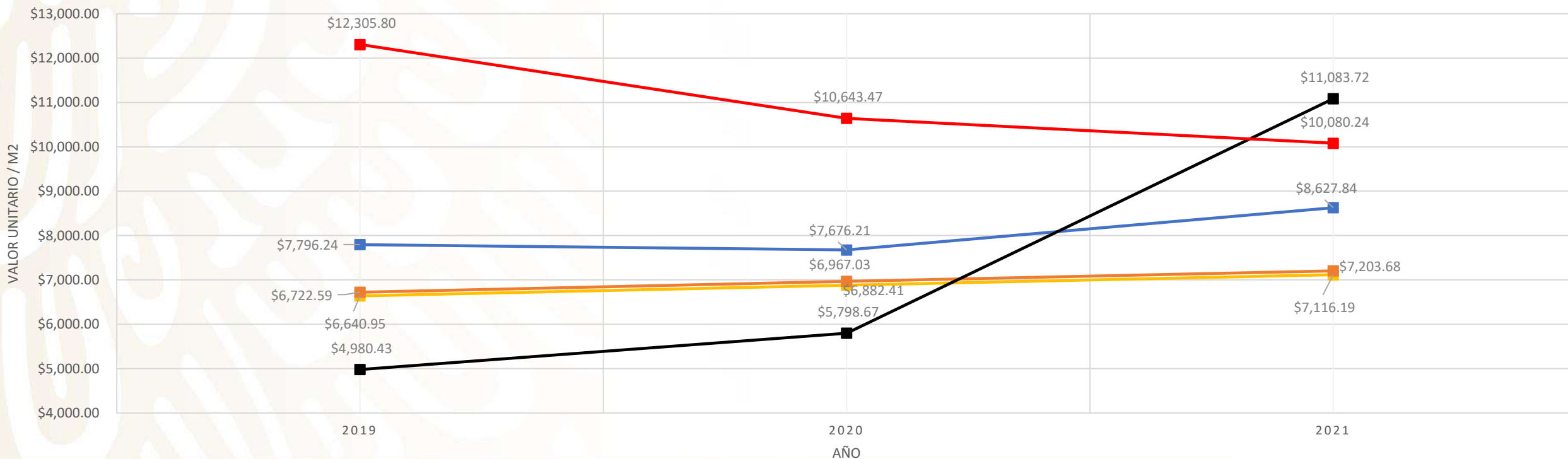
Análisis comparativo VRN

POR CLASE DE INMUEBLE

INTERES SOCIAL	2019	2020	2021
VARELA	\$ 7,796.24	\$ 7,676.21	\$ 8,627.84
BIMSA	\$ 6,640.95	\$ 6,882.41	\$ 7,116.19
IMIC	\$ 6,722.59	\$ 6,967.03	\$ 7,203.68
VRN SMA Estadístico 2019	\$ 4,980.43	\$ 5,798.67	\$ 11,083.72
Unitario de mercado estadístico SMA	\$ 12,305.80	\$ 10,643.47	\$ 10,080.24

INTERES SOCIAL MONTERREY

■ VARELA
 ■ BIMSA
 ■ IMIC
 ■ VRN SMA Estadístico 2019
 ■ Unitario de mercado estadístico SMA



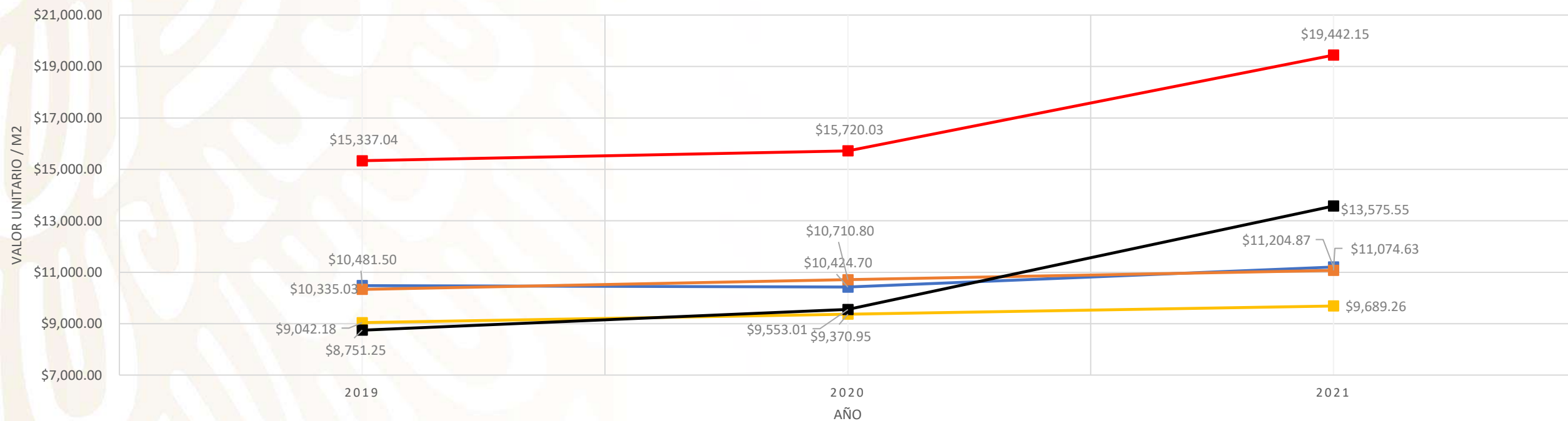
Análisis comparativo VRN

POR CLASE DE INMUEBLE

MEDIO	2019	2020	2021
VARELA	\$ 10,481.50	\$ 10,424.70	\$ 11,204.87
BIMSA	\$ 9,042.18	\$ 9,370.95	\$ 9,689.26
IMIC	\$ 10,335.03	\$ 10,710.80	\$ 11,074.63
VRN SMA Estadístico 2019	\$ 8,751.25	\$ 9,553.01	\$ 13,575.55
Unitario de mercado estadístico SMA	\$ 15,337.04	\$ 15,720.03	\$ 19,442.15

MEDIO MONTERREY

■ VARELA ■ BIMSA ■ IMIC ■ VRN SMA Estadístico 2019 ■ Unitario de mercado estadístico SMA



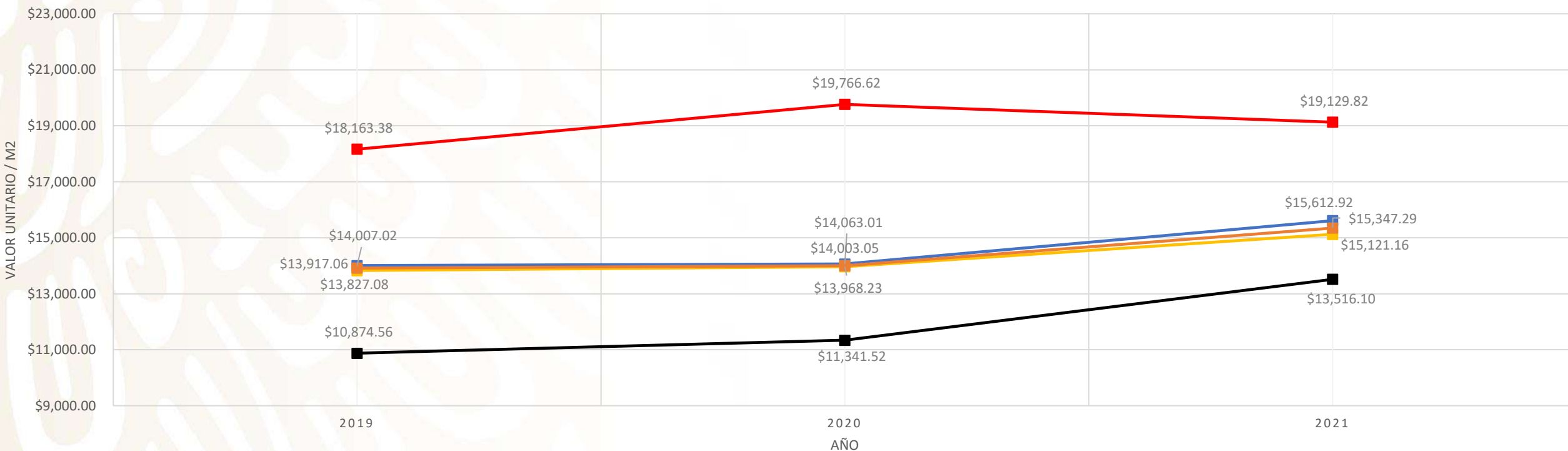
Análisis comparativo VRN

POR CLASE DE INMUEBLE

SEMI LUJO	2019	2020	2021
VARELA	\$ 14,007.02	\$ 14,063.01	\$ 15,612.92
BIMSA	\$ 13,827.08	\$ 13,968.23	\$ 15,121.16
IMIC	\$ 13,917.06	\$ 14,003.05	\$ 15,347.29
VRN SMA Estadístico 2019	\$ 10,874.56	\$ 11,341.52	\$ 13,516.10
Unitario de mercado estadístico SMA	\$ 18,163.38	\$ 19,766.62	\$ 19,129.82

SEMI LUJO MONTERREY

— VARELA — BIMSA — IMIC — VRN SMA Estadístico 2019 — Unitario de mercado estadístico SMA



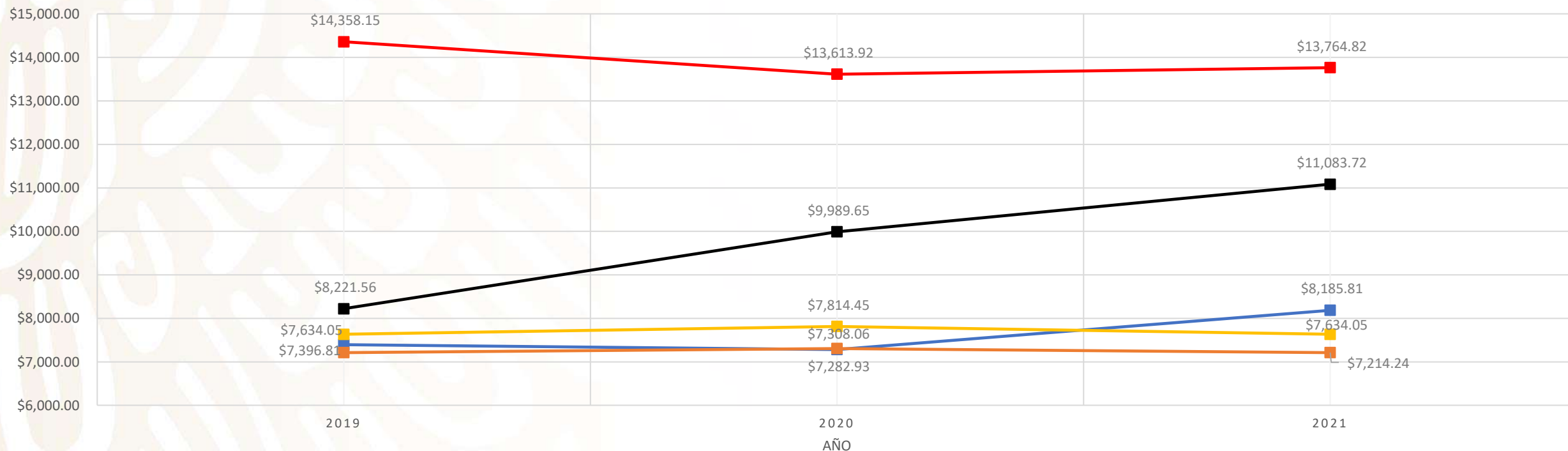
Análisis comparativo VRN

POR CLASE DE INMUEBLE

INTERES SOCIAL	2019	2020	2021
VARELA	\$ 7,396.81	\$ 7,282.93	\$ 8,185.81
BIMSA	\$ 7,634.05	\$ 7,814.45	\$ 7,634.05
IMIC	\$ 7,214.24	\$ 7,308.06	\$ 7,214.24
VRN SMA Estadístico 2019	\$ 8,221.56	\$ 9,989.65	\$ 11,083.72
Unitario de mercado estadístico SMA	\$ 14,358.15	\$ 13,613.92	\$ 13,764.82

INTERES SOCIAL CDMX

— VARELA — BIMSA — IMIC — VRN SMA Estadístico 2019 — Unitario de mercado estadístico SMA

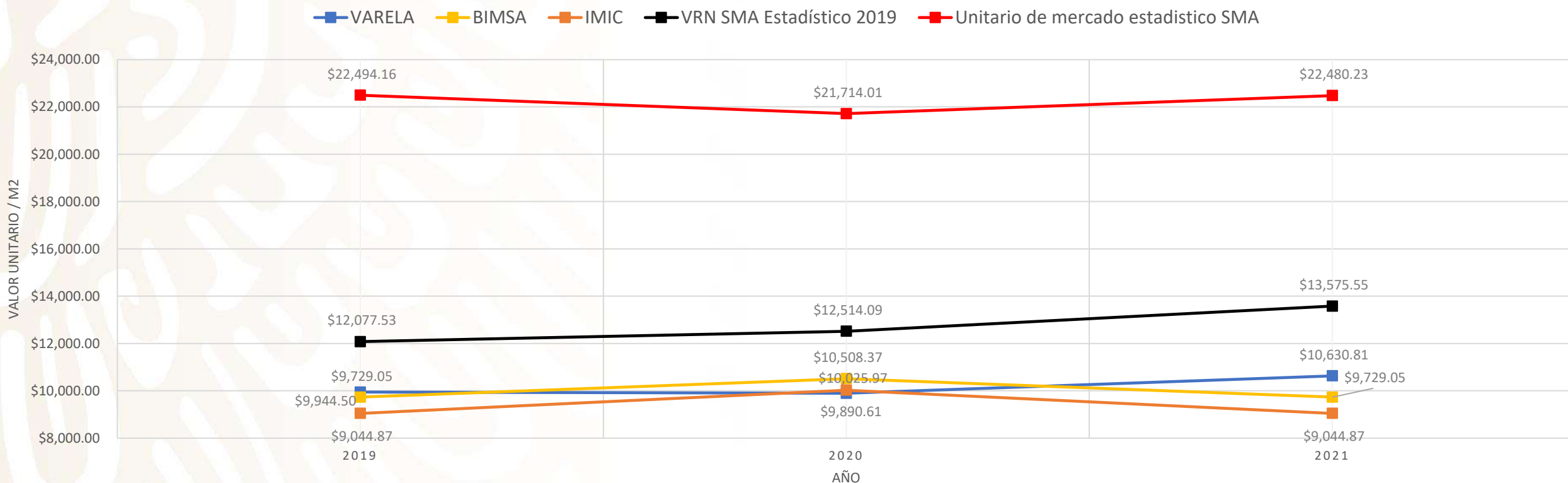


Análisis comparativo VRN

POR CLASE DE INMUEBLE

MEDIO	2019	2020	2021
VARELA	\$ 9,944.50	\$ 9,890.61	\$ 10,630.81
BIMSA	\$ 9,729.05	\$ 10,508.37	\$ 9,729.05
IMIC	\$ 9,044.87	\$ 10,025.97	\$ 9,044.87
VRN SMA Estadístico 2019	\$ 12,077.53	\$ 12,514.09	\$ 13,575.55
Unitario de mercado estadístico SMA	\$ 22,494.16	\$ 21,714.01	\$ 22,480.23

MEDIO CDMX



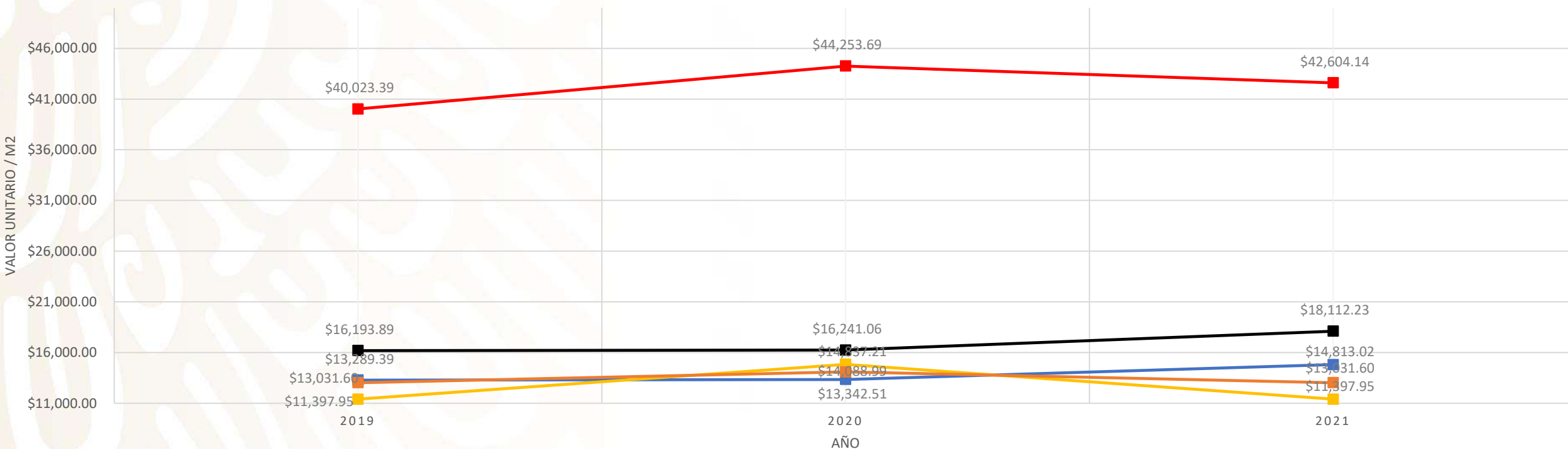
Análisis comparativo VRN

POR CLASE DE INMUEBLE

SEMI LUJO	2019	2020	2021
VARELA	\$ 13,289.39	\$ 13,342.51	\$ 14,813.02
BIMSA	\$ 11,397.95	\$ 14,837.21	\$ 11,397.95
IMIC	\$ 13,031.60	\$ 14,088.99	\$ 13,031.60
VRN SMA Estadístico 2019	\$ 16,193.89	\$ 16,241.06	\$ 18,112.23
Unitario de mercado estadístico SMA	\$ 40,023.39	\$ 44,253.69	\$ 42,604.14

SEMI LUJO CDMX

— VARELA — BIMSA — IMIC — VRN SMA Estadístico 2019 — Unitario de mercado estadístico SMA

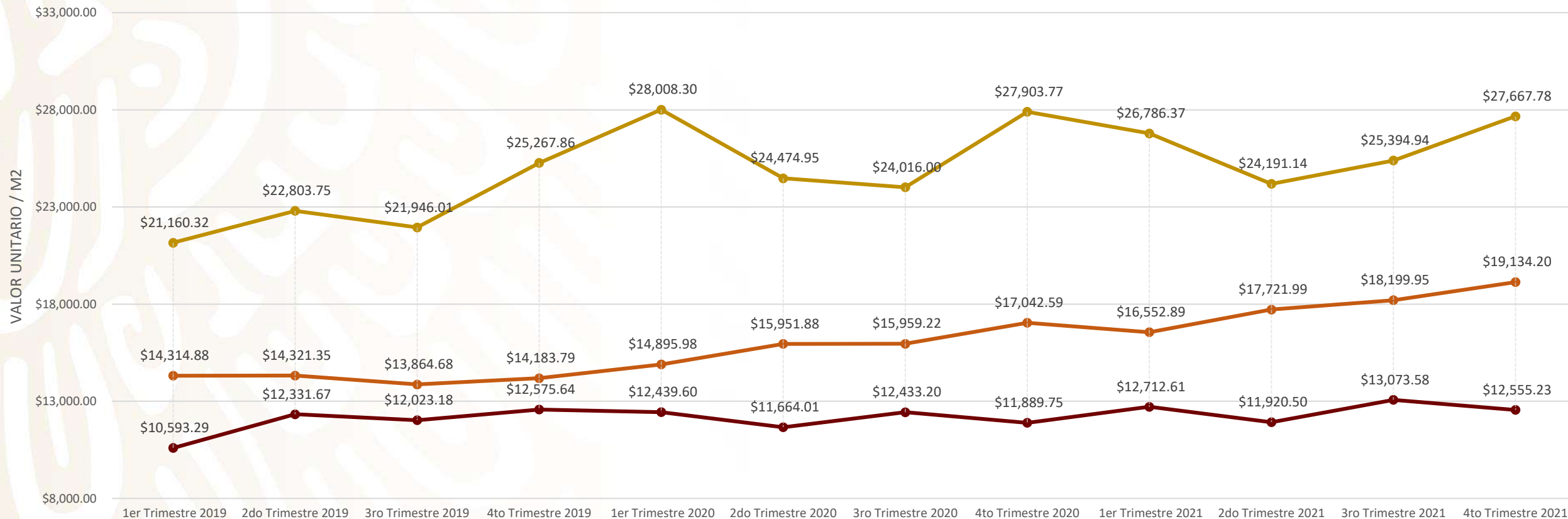


Valor comparativo de mercado

CLASE DEL INMUEBLE	1er Trimestre 2019	2do Trimestre 2019	3ro Trimestre 2019	4to Trimestre 2019	1er Trimestre 2020	2do Trimestre 2020	3ro Trimestre 2020	4to Trimestre 2020	1er Trimestre 2021	2do Trimestre 2021	3ro Trimestre 2021	4to Trimestre 2021
INTERES SOCIAL	\$ 10,593.29	\$ 12,331.67	\$ 12,023.18	\$ 12,575.64	\$ 12,439.60	\$ 11,664.01	\$ 12,433.20	\$ 11,889.75	\$ 12,712.61	\$ 11,920.50	\$ 13,073.58	\$ 12,555.23
MEDIO	\$ 14,314.88	\$ 14,321.35	\$ 13,864.68	\$ 14,183.79	\$ 14,895.98	\$ 15,951.88	\$ 15,959.22	\$ 17,042.59	\$ 16,552.89	\$ 17,721.99	\$ 18,199.95	\$ 19,134.20
SEMI LUJO	\$ 21,160.32	\$ 22,803.75	\$ 21,946.01	\$ 25,267.86	\$ 28,008.30	\$ 24,474.95	\$ 24,016.00	\$ 27,903.77	\$ 26,786.37	\$ 24,191.14	\$ 25,394.94	\$ 27,667.78

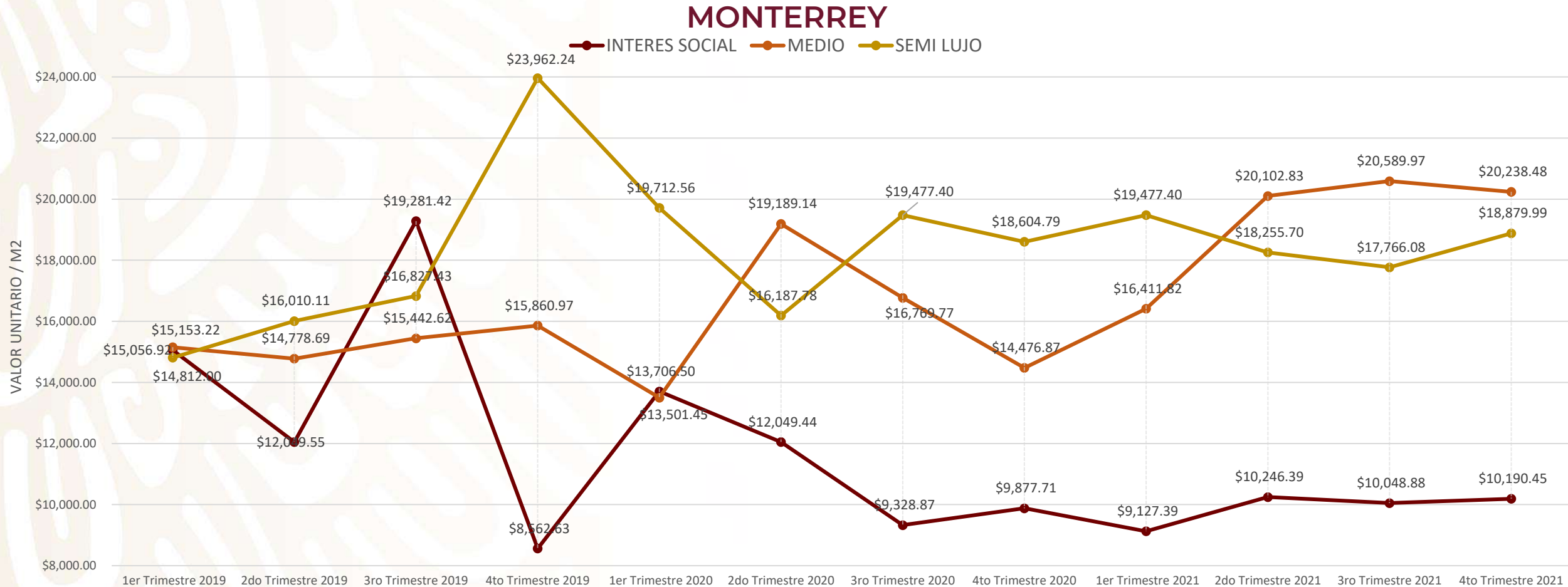
GUADALAJARA

● INTERES SOCIAL ● MEDIO ● SEMI LUJO



Valor comparativo de mercado

CLASE DEL INMUEBLE	1er Trimestre 2019	2do Trimestre 2019	3ro Trimestre 2019	4to Trimestre 2019	1er Trimestre 2020	2do Trimestre 2020	3ro Trimestre 2020	4to Trimestre 2020	1er Trimestre 2021	2do Trimestre 2021	3ro Trimestre 2021	4to Trimestre 2021
INTERES SOCIAL	\$ 15,056.92	\$ 12,049.55	\$ 19,281.42	\$ 8,562.63	\$ 13,706.50	\$ 12,049.44	\$ 9,328.87	\$ 9,877.71	\$ 9,127.39	\$ 10,246.39	\$ 10,048.88	\$ 10,190.45
MEDIO	\$ 15,153.22	\$ 14,778.69	\$ 15,442.62	\$ 15,860.97	\$ 13,501.45	\$ 19,189.14	\$ 16,769.77	\$ 14,476.87	\$ 16,411.82	\$ 20,102.83	\$ 20,589.97	\$ 20,238.48
SEMI LUJO	\$ 14,812.00	\$ 16,010.11	\$ 16,827.43	\$ 23,962.24	\$ 19,712.56	\$ 16,187.78	\$ 19,477.40	\$ 18,604.79	\$ 19,477.40	\$ 18,255.70	\$ 17,766.08	\$ 18,879.99

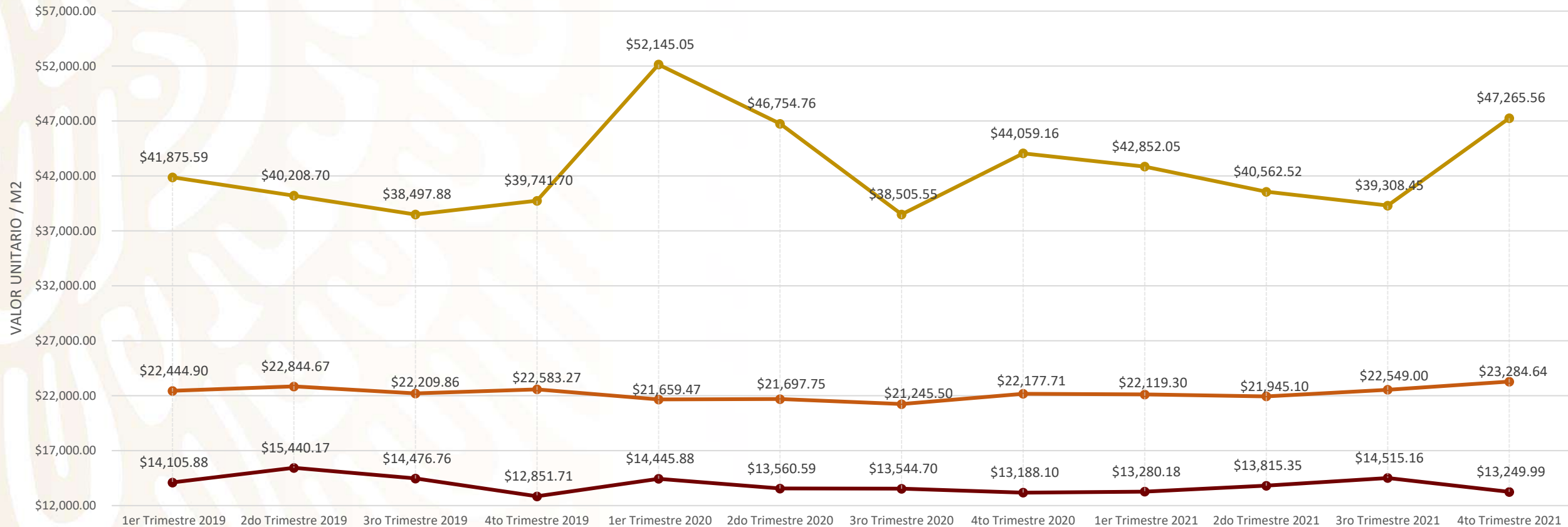


Valor comparativo de mercado

Clase	1er Trimestre 2019	2do Trimestre 2019	3ro Trimestre 2019	4to Trimestre 2019	1er Trimestre 2020	2do Trimestre 2020	3ro Trimestre 2020	4to Trimestre 2020	1er Trimestre 2021	2do Trimestre 2021	3ro Trimestre 2021	4to Trimestre 2021
INTERES SOCIAL	\$ 14,105.88	\$ 15,440.17	\$ 14,476.76	\$ 12,851.71	\$ 14,445.88	\$ 13,560.59	\$ 13,544.70	\$ 13,188.10	\$ 13,280.18	\$ 13,815.35	\$ 14,515.16	\$ 13,249.99
MEDIO	\$ 22,444.90	\$ 22,844.67	\$ 22,209.86	\$ 22,583.27	\$ 21,659.47	\$ 21,697.75	\$ 21,245.50	\$ 22,177.71	\$ 22,119.30	\$ 21,945.10	\$ 22,549.00	\$ 23,284.64
SEMI LUJO	\$ 41,875.59	\$ 40,208.70	\$ 38,497.88	\$ 39,741.70	\$ 52,145.05	\$ 46,754.76	\$ 38,505.55	\$ 44,059.16	\$ 42,852.05	\$ 40,562.52	\$ 39,308.45	\$ 47,265.56

CDMX

● INTERES SOCIAL ● MEDIO ● SEMI LUJO



ÍNDICE DE PRECIOS EN LA VIVIENDA SHF 2019 - 2021

DIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE MERCADO Y COMPETITIVIDAD
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL S.N.C., I.B.D.



HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SHF

SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL



2022 *Ricardo Flores*
Año de Magón

PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

1

¿Qué es el Índice SHF de Precios de la Vivienda?

¿Qué es el índice SHF de Precios de la Vivienda?



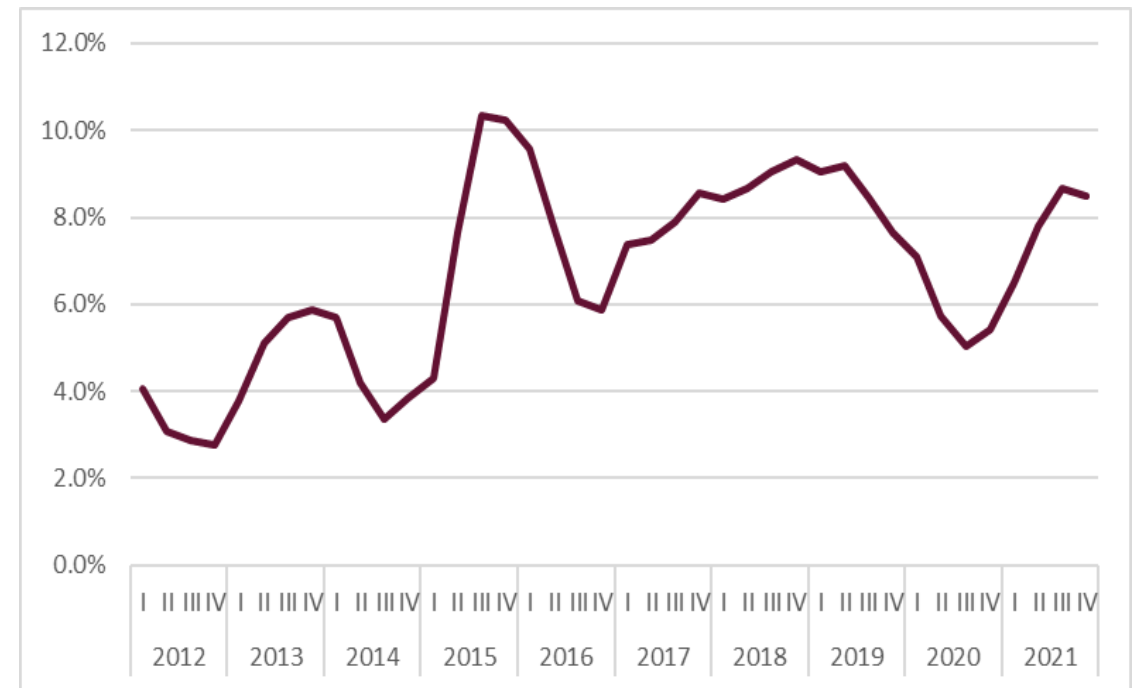
SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL



Es un indicador diseñado para medir los cambios en la valoración económica de los inmuebles habitacionales en México, utilizando como principal fuente de información al Sistema Maestro de Avalúos (SMA).

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda en México** (IPV) fue creado en 2008, con información a partir de 2005, y es publicado trimestralmente. En su desarrollo se consideraron las mejores prácticas internacionales.

Dadas las características del mercado hipotecario mexicano, el IPV utiliza procedimientos estadísticos y métodos que permiten ajustar los precios basándose en los cambios de calidad de los inmuebles.



2

Metodología

¿Qué metodología se emplea para su cálculo?



Se basa en un modelo hedónico, aplicado sobre un stock de inmuebles fijo con el que se construye un índice encadenado, mediante una metodología basada en el índice de Laspeyres.

Estos métodos permiten establecer comparaciones homogéneas de valoraciones de inmuebles a través del tiempo, un aspecto de gran importancia en la evolución de los precios en este tipo de mercado.



El método de regresión hedónica reconoce que los bienes heterogéneos pueden describirse en función de sus atributos o características. La vivienda está conformada por una variedad de atributos heterogéneos y su precio depende de la demanda y oferta de dichos atributos. Es decir, a través de esta técnica a cada atributo de la vivienda se le asigna un precio implícito.

El índice tipo Laspeyres permite dar seguimiento al precio de la vivienda considerando ciertas características constantes de los inmuebles.

¿Qué metodología se emplea para su cálculo?

El método de cálculo del IPV se resume en la siguiente fórmula, siendo “t” el último periodo disponible, y “0” el periodo base:



$$I = \frac{P_{i,t=T}(\lambda)}{P_{i,t=0}(\lambda)} = \frac{\hat{\beta}_{0,t=t} + \hat{\beta}_{1,t=t}C_{1,t=0} + \dots + \hat{\beta}_{p,t=t}C_{p,t=0}}{\hat{\beta}_{0,t=0} + \hat{\beta}_{1,t=0}C_{1,t=0} + \dots + \hat{\beta}_{p,t=0}C_{p,t=0}}$$

Base 2017 = 100

La elección del stock de referencia y el año base es muy relevante, basado en criterios económicos (año base), teóricos y estadísticos (tamaño del stock y estabilidad de los precios) se seleccionó el promedio del año 2017 como año base del Índice de Precios de la Vivienda en México.

3

Variables

¿Qué variables lo componen?

El **IPV** se construye con **34 variables** en total, incluyendo las categorías de cada una de estas. A continuación, se señalan las más importantes:



Tipo de Variable

- Variables Independientes



Características de la vivienda (estructurales)

- Superficie construida
- Superficie accesoria
- Recamaras
- Baños / medios baños
- Estacionamiento
- Elevador
- Voz y datos
- Ecotecnologías
- Clase de inmueble
- Nueva o usada



Ubicación geográfica (ubicación y entorno)

- Proximidad urbana
- Riesgo social y comercial
- Estrato poblacional
- Entidad federativa
- Equipamiento urbano
- Riesgo de terreno



Identificación temporal

- Antigüedad



Variables externas

- Llegada de turistas extranjeros por habitante
- INPC subyacente





4

Resultados

¿Qué tipo de resultados se obtienen?

Se obtienen reportes trimestrales a nivel nacional, que son publicados en el portal de SHF y a través de boletín de prensa.

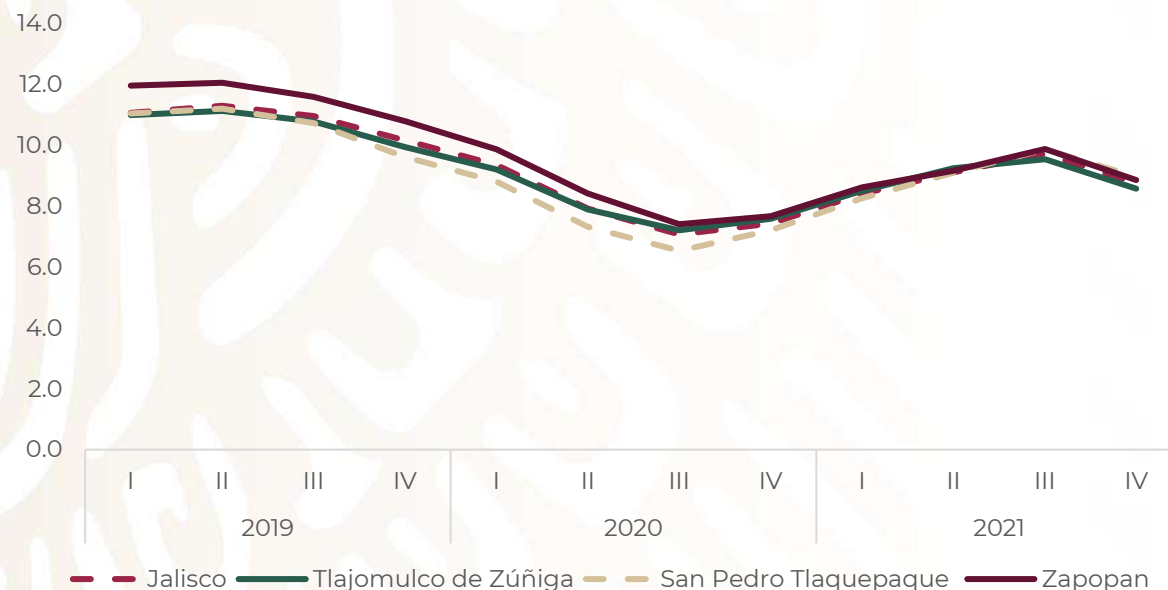
Los datos incluyen las siguientes agrupaciones:

-  Tipología de inmuebles (casa sola, condominio y departamento).
-  Clase de inmuebles (económica - social, media - residencial).
-  Vivienda nueva y vivienda usada.
-  Agregaciones geográficas (entidades federativas, zonas metropolitanas y municipios).

En total, se reportan 116 índices, de los cuales 110 corresponden a diferentes desagregaciones geográficas (1 nacional, 32 entidades federativas, 69 municipios, y 8 zonas metropolitanas); mientras que 6 a diferentes atributos de la vivienda.

Índice SHF de precios de la vivienda

Jalisco
(Variación)



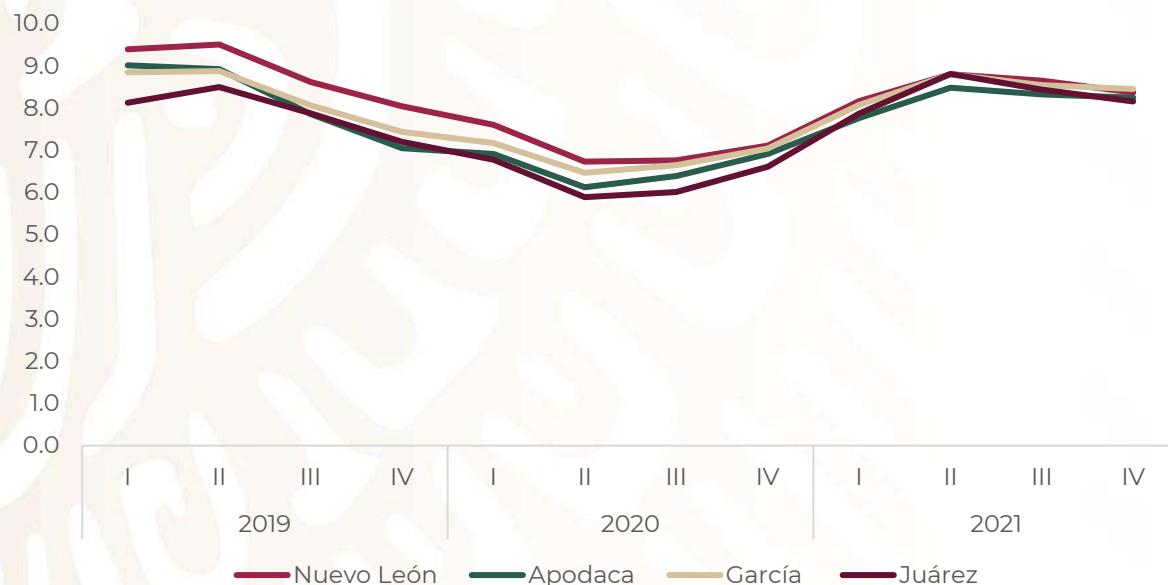
En Jalisco, se observa un crecimiento de 8.8% durante el último trimestre de 2021; mientras que en el acumulado anual se apreció 9.0%.

El precio promedio por metro cuadrado de las viviendas económicas - sociales creció un 23% del primer trimestre de 2019 al cuarto trimestre de 2021, por su parte la mediana del precio por metro cuadrado lo hizo en 22%.

En el caso de las viviendas medias – residenciales, su precio promedio por metro cuadrado aumentó 32% y el de la mediana de los precios lo hizo en 33%.

Índice SHF de precios de la vivienda

Nuevo León
(Variación)



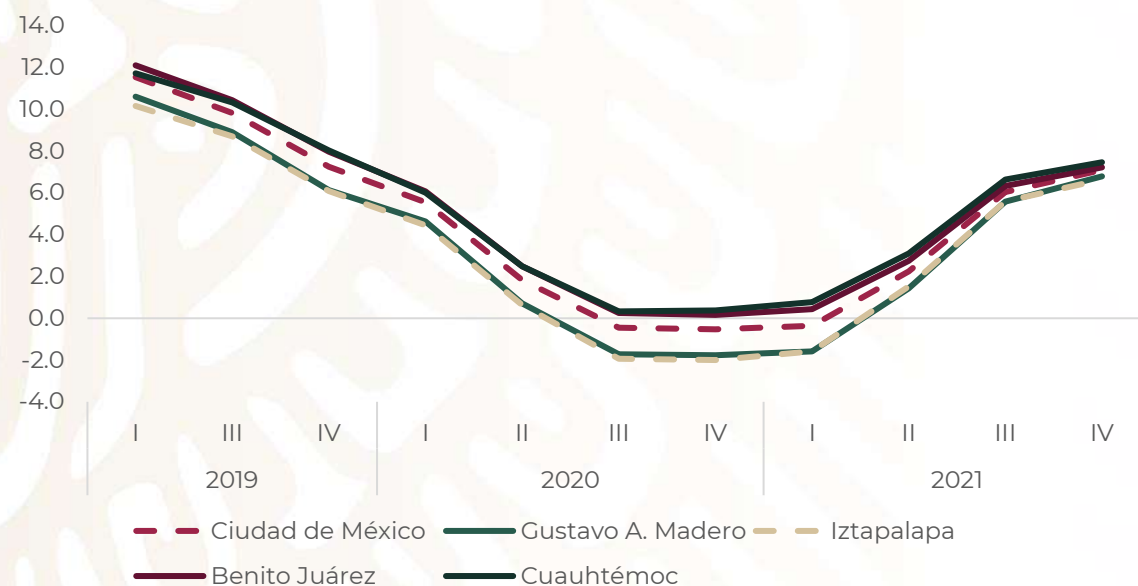
En Nuevo León, se observa un crecimiento de 8.4% durante el último trimestre de 2021; mientras que en el acumulado anual se apreció 8.5%.

El precio promedio por metro cuadrado de las viviendas económicas - sociales creció un 23% del primer trimestre de 2019 al cuarto trimestre de 2021, por su parte la mediana del precio por metro cuadrado lo hizo en 23%.

En el caso de las viviendas medias - residenciales, su precio promedio por metro cuadrado aumentó 28% y el de la mediana de los precios lo hizo en 34%.

Índice SHF de precios de la vivienda

Ciudad de México
(Variación)



En Ciudad de México, se observa un crecimiento de 7.1% durante el último trimestre de 2021; mientras que en el acumulado anual se apreció 3.7%.

El precio promedio por metro cuadrado de las viviendas económicas - sociales creció un 2% del primer trimestre de 2019 al cuarto trimestre de 2021, por su parte la mediana del precio por metro cuadrado se sitúa en niveles similares.

En el caso de las viviendas medias – residenciales, su precio promedio por metro cuadrado disminuyó 1% y el de la mediana de los precios aumentó en 2%.

Índice SHF de precios de la vivienda

Entre las posibles explicaciones del cambio en los precios de los inmuebles residenciales en Jalisco, Nuevo León y en la Ciudad de México se encuentra:

- En el caso de Jalisco se registró un aumento en la participación de las viviendas de clase media residencial, esto siendo que su participación era del 37% en el periodo enero – marzo de 2019 al 42% en octubre – diciembre de 2021.
- Para Nuevo León se observa un suceso similar al mostrado en Jalisco, donde pasó la participación de la vivienda de clase media – residencial del 34% en 2019T1 al 40% en 2021T4.
- En Ciudad de México se registró un descenso en la participación de inmuebles de clase media-residencial, pasando del 91% en el primer trimestre de 2019 a el 82% durante el cuarto trimestre de 2021.

DIALOGO INTERACTIVO



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**



2022 *Ricardo Flores*
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

GRACIAS



HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL



2022 *Ricardo Flores*
Año de Magón

PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA