

ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, TERCER TRIMESTRE DE 2024

El precio de las viviendas adquiridas a través de un crédito hipotecario creció 9.2% en el tercer trimestre del año, mientras que en el acumulado anual, el crecimiento fue de 9.4%.

Sociedad Hipotecaria Federal | 11 de noviembre de 2024 | Comunicado

TERCER TRIMESTRE DE 2024.

RESUMEN

- El precio de las viviendas adquiridas a través de un crédito hipotecario **creció 9.2%** en el tercer trimestre del año; mientras que en el acumulado anual, el crecimiento fue de 9.4%.
- En el periodo enero – septiembre de 2024, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de \$1,734,535 pesos y el precio mediano de \$1,058,196 pesos.
- Durante los primeros nueve meses de 2024, en la Zona Metropolitana (ZM) de Tijuana el **Índice SHF** creció 12.9%, en la de Puebla - Tlaxcala 11.7%, Monterrey 11.3%, León 11.1%, Querétaro 9.6%, Guadalajara 9.4%, Toluca 8% y Valle de México 6.6%.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 19 estados presentaron variaciones mayores a la nacional, mientras que 13 registraron variaciones menores.

Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el tercer trimestre de 2024 una apreciación de 9.2% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2023; mientras que en el acumulado al mes de septiembre el crecimiento fue de 9.4%.

En este periodo se registró un aumento del 5.4% en la cantidad de avalúos realizados respecto al mismo periodo de 2023.

El **Índice SHF de vivienda nueva** presentó una variación positiva de 9.9%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 9.0% durante los primeros nueve meses de 2024. En este periodo se observó una proporción de viviendas usadas de 63.4% y 36.6% de viviendas nuevas.

Tanto el **Índice SHF para casas solas**, como el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreciaron 9.4%. El **Índice SHF para la vivienda económica-social** presentó un aumento del 10.8% y el **Índice SHF para la vivienda media-residencial** se apreció 8.6% en enero –

septiembre 2024.

En la **Tabla 1** se presenta la distribución de precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. En el periodo enero - septiembre de 2024, el precio promedio nacional fue de \$1,734,535 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 \$705,828 pesos. El precio mediano fue de \$1,058,196 pesos, lo que significa que 50% de las operaciones en el mercado se realizaron por debajo de este monto y la otra mitad por arriba. Finalmente, 75% de las viviendas se vendieron por menos de \$1,985,819 pesos y el resto por un precio superior.

Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2024.9M
(Pesos)

	Precio medio	25%	50%	75%
Nacional	1,734,535	705,828	1,058,196	1,985,819

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 1.5% en términos reales en el tercer trimestre de 2024, 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 2.1% en el comparativo entre septiembre de 2023 y septiembre de 2024, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 4.6%; asimismo, de acuerdo con el Banco de México la tasa hipotecaria promedio en el tercer trimestre de 2024 fue de 11.43%.

Resultados por zona metropolitana.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó durante los primeros nueve meses de 2024 los siguientes resultados:

- En el Valle de México el **Índice SHF** presentó un aumento de 6.6%, guiado por el alza en los precios de las casas en condominio/departamentos.
- La ZM de Guadalajara mostró un aumento de 9.4%, derivado del alza en el precio de las viviendas de clase económico - social.
- La ZM de Monterrey tuvo un incremento de 11.3%, como consecuencia del crecimiento en el precio de las viviendas usadas.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 11.7%, impulsado por el precio de las viviendas con dos recámaras.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva (8%), resultado del alza de los precios de las viviendas ubicadas en zonas de expansión / rurales.
- La ZM de Tijuana presentó un incremento de 12.9%, derivado del crecimiento en el precio de las casas con un baño.
- En la ZM de León los precios de las viviendas crecieron 11.1%, atribuido al aumento en el valor de las casas con estacionamiento.

- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 9.6%, debido al alza en los precios de las casas de clase económico - social.

Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, durante el periodo enero - septiembre de 2024 respecto al mismo periodo de 2023, de tal manera que 19 estados presentaron variaciones mayores al promedio nacional; mientras que 13 registraron variaciones menores (**Tabla 2**).

Tabla 2. Índice SHF estatal, 2024.9M
(Variación Porcentual)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Baja California Sur	13.9%	Yucatán	9.8%
Quintana Roo	12.5%	Querétaro	9.6%
Baja California	12.4%	Nacional	9.4%
Puebla	11.8%	Jalisco	9.3%
Oaxaca	11.7%	Tamaulipas	9.2%
Sonora	11.4%	Aguascalientes	9.1%
Nayarit	11.4%	Tlaxcala	8.9%
Nuevo León	11.3%	Hidalgo	8.6%
Chiapas	11.2%	Veracruz	8.4%
Guanajuato	10.8%	Sinaloa	8.2%
Campeche	10.7%	Coahuila	8.0%
Colima	10.7%	México	8.0%
San Luis Potosí	10.5%	Zacatecas	7.8%
Tabasco	10.3%	Michoacán	6.9%
Morelos	10.1%	Guerrero	6.8%
Chihuahua	10.0%	Ciudad de México	5.8%
Durango	10.0%		

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

Resultados por municipio y/o alcaldía en el 2024.9M.

Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, 2024.9M
(Variación Porcentual)

Municipio	Variación [%]	Municipio	Variación [%]
La Paz (B.C.S.)	14.0%	Chihuahua (Chih)	9.8%
Los Cabos (B.C.S.)	13.7%	Veracruz (Ver)	9.7%
Tlacolula de Matamoros (Oax)	13.7%	Guadalajara (Jal)	9.7%
Huejotzingo (Pue)	13.1%	Reynosa (Tamps)	9.6%
Tijuana (B.C.)	13.0%	San Pedro Tlaquepaque (Jal)	9.6%
Benito Juárez (Q.Roo)	12.7%	Tizayuca (Hgo)	9.6%
Solidaridad (Q.Roo)	12.4%	Nacional	9.4%
Puebla (Pue)	12.4%	Tlajomulco de Zúñiga (Jal)	9.4%
Juárez (N.L.)	12.2%	Aguas Calientes (Ags)	9.3%
San Juan Bautista Tuxtepec (Oax)	12.1%	Zumpango (Mex)	9.3%
Tepec (Nay)	11.9%	El Marqués (Qro)	9.3%
Mexicali (B.C.)	11.8%	Tecámac (Mex)	9.1%
Hermosillo (Son)	11.7%	Tlaxcala (Tlax)	9.1%
Tapachula (Chis)	11.5%	Corregidora (Qro)	9.1%
García (N.L.)	11.4%	Matamoros (Tamps)	9.0%
Apodaca (N.L.)	11.4%	Zapopan (Jal)	9.0%
Tuxtla Gutiérrez (Chis)	11.3%	Apizaco (Tlax)	8.9%
Cajeme (Son)	11.2%	Coahuacoalcos (Ver)	8.8%
León (Gto)	11.1%	Toluca (Mex)	8.7%
Bahía de Banderas (Nay)	11.0%	Mineral de la Reforma (Hgo)	8.7%
Campeche (Camp)	11.0%	Culiacán (Sin)	8.5%
Manzanillo (Col)	10.9%	Guadalupe (Zac)	8.4%
Soledad de Graciano Sánchez (S.L.P.)	10.9%	Saltillo (Coah)	8.3%
Emiliano Zapata (Mor)	10.9%	Mazatlán (Sin)	8.1%
Villa de Álvarez (Col)	10.8%	Torreón (Coah)	8.0%
Monterrey (N.L.)	10.7%	Jesús María (Ags)	7.9%
Carmen (Camp)	10.7%	Cuauhtémoc (CDMX)	7.3%
Celaya (Gto)	10.6%	Morelia (Mich)	7.2%
Kanasín (Yuc)	10.5%	Metepec (Mex)	7.1%
Juárez (Chih)	10.5%	Zacatecas (Zac)	7.1%
San Luis Potosí (S.L.P.)	10.5%	Acapulco de Juárez (Gro)	6.9%
Centro (Tab)	10.4%	Uruapan (Mich)	6.7%
Nacajuca (Tab)	10.3%	Zihuatanejo de Azueta (Gro)	6.2%
Durango (Dgo)	10.1%	Iztapalapa (CDMX)	6.2%
Gómez Palacio (Dgo)	10.0%	Benito Juárez (CDMX)	6.0%
Querétaro (Qro)	9.9%	Miguel Hidalgo (CDMX)	5.9%
Mérida (Yuc)	9.9%	Gustavo A. Madero (CDMX)	5.6%
Temixco (Mor)	9.8%		

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

En el comparativo enero - septiembre de 2024 contra el mismo periodo de 2023, el **Índice SHF** registró en 44 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 30 municipios tasas de apreciación por debajo de éste.

[PDF BOLETÍN](#)

* * *

[Enlace Institucional](#)

Correo electrónico: comunicacionshf@shf.gob.mx

Twitter: [@SHFoficial](#)

Facebook: [Sociedad Hipotecaria Federal \(SHF\)](#)

Documentos relacionados

Contesta nuestra encuesta de satisfacción.

¿Cómo fue tu experiencia en gob.mx?

