



Ciudad de México a 10 de febrero de 2025.

**Boletín de prensa 04/2025.**

## **ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, CUARTO TRIMESTRE DE 2024**

### **RESUMEN**

- El valor de las viviendas adquiridas a través de un crédito hipotecario **creció 8.7%** en el cuarto trimestre del año; mientras que en el acumulado anual, el crecimiento fue de 9.2%.
- En 2024, a nivel nacional, el valor promedio de una vivienda fue de \$1,736,349 pesos y el mediano de \$1,070,084 pesos.
- Durante 2024, en la Zona Metropolitana (ZM) de Tijuana el **Índice SHF** creció 12.7%, en la de Puebla - Tlaxcala 11.7%, León 11.1%, Monterrey 10.9%, Guadalajara 9.4%, Querétaro 9%, Toluca 7.7% y Valle de México 6.6%.
- El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, de tal manera que 21 estados presentaron variaciones mayores a la nacional, mientras que 11 registraron variaciones menores.



## Resultados nacionales.

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** mostró en el cuarto trimestre de 2024 una apreciación de 8.7% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2023; mientras que en el acumulado anual el crecimiento fue de 9.2%.

En 2024 se registró un aumento del 4.8% en la cantidad de avalúos realizados respecto a 2023.

El **Índice SHF de vivienda nueva** presentó una variación positiva de 9.6%, mientras que el correspondiente a la **vivienda usada** aumentó 8.9% en 2024. En este periodo se observó una proporción de viviendas usadas de 62.8% y 37.2% de viviendas nuevas.

El **Índice SHF para casas solas** se apreció 9.2% y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) 9.3% en el comparativo 2023 - 2024. El **Índice SHF para la vivienda económica-social** presentó un aumento del 10.7% y el **Índice SHF para la vivienda media-residencial** se apreció 8.4% en 2024.

En la **Tabla 1** se presenta la distribución de precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. En 2024, el precio promedio nacional fue de \$1,736,349 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 \$712,284 pesos. El precio mediano fue de \$1,070,084 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 \$1,995,665 pesos y el resto por un precio superior.

**Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2024.**  
(Pesos).

	Valor medio	25%	50%	75%
Nacional	1,736,349	712,284	1,070,084	1,995,665

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 0.6% en términos reales en el cuarto 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 1.8% en el comparativo entre diciembre de 2023 y diciembre de 2024, mientras que la inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 4.2%; asimismo, de acuerdo con el Banco de México la tasa hipotecaria promedio en el cuarto trimestre de 2024 fue de 11.46%.

### **Resultados por zona metropolitana.**

El **Índice SHF de Precios de la Vivienda** por Zona Metropolitana (ZM) reportó durante 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 usadas.
- La ZM de Guadalajara mostró un aumentó de 9.4%, derivado del alza en el precio de las viviendas con dos estacionamientos.
- La ZM de Monterrey tuvo un incremento de 10.9%, como consecuencia del crecimiento en el precio de las viviendas ubicadas en zonas intermedias.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue de 11.7%, impulsado por el precio de las viviendas con tres baños.
- El **Índice SHF** en la ZM de Toluca mostró una evolución positiva (7.7%), resultado del alza de los precios de las casas solas.
- La ZM de Tijuana presentó un incremento de 12.7%, derivado del crecimiento en el precio de las casas con dos habitaciones.
- En la ZM de León los precios de las viviendas crecieron 11.1%, atribuido al aumento en el valor de las casas ubicadas en zonas céntricas.
- En la ZM de Querétaro el **Índice SHF** creció 9%, debido al alza en los precios de las casas nuevas.



## Resultados por entidad federativa.

El **Índice SHF** mostró resultados diferenciados por entidad federativa, durante 2024 respecto a 2023, de tal manera que 21 estados presentaron variaciones mayores al promedio nacional; mientras que 11 registraron variaciones menores (**Tabla 2**).

**Tabla 2. Índice SHF estatal, 2024.**

(Variación porcentual).

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Baja California Sur	13.3%	Chihuahua	9.6%
Quintana Roo	12.3%	Durango	9.5%
Baja California	12.2%	Tamaulipas	9.5%
Puebla	11.8%	Jalisco	9.4%
Oaxaca	11.6%	<b>Nacional</b>	<b>9.2%</b>
Tlaxcala	11.3%	Querétaro	8.9%
Nayarit	11.1%	Aguascalientes	8.7%
Sonora	11.0%	Hidalgo	8.5%
Nuevo León	10.9%	Zacatecas	8.5%
Chiapas	10.9%	Veracruz	8.4%
Guanajuato	10.8%	México	7.8%
Colima	10.8%	Coahuila	7.4%
Campeche	10.7%	Michoacán	7.3%
Morelos	10.6%	Sinaloa	7.2%
San Luis Potosí	10.3%	Guerrero	6.5%
Yucatán	9.9%	Ciudad de México	5.8%
Tabasco	9.8%		

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



## Resultados por municipio y/o alcaldía en el 2024.

**Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, 2024.**  
(Variación porcentual).

Municipio	Variación (%)	Municipio	Variación (%)
Tlacolula de Matamoros (Oax)	14.1%	Guadalajara (Jal)	9.8%
La Paz (B.C.S.)	13.5%	Durango (Dgo)	9.7%
Los Cabos (B.C.S.)	13.2%	San Pedro Tlaquepaque (Jal)	9.6%
Huejotzingo (Pue)	13.1%	Gómez Palacio (Dgo)	9.6%
Tijuana (B.C.)	12.7%	Nacajuca (Tab)	9.6%
Puebla (Pue)	12.6%	Tizayuca (Hgo)	9.5%
Benito Juárez (Q.Roo)	12.5%	<b>Matamoros (Tamps)</b>	<b>9.5%</b>
San Juan Bautista Tuxtepec (Oax)	12.4%	Chihuahua (Chih)	9.4%
Solidaridad (Q.Roo)	12.0%	Querétaro (Qro)	9.4%
Juárez (N.L.)	11.9%	Tlajomulco de Zúñiga (Jal)	9.4%
Tepic (Nay)	11.7%	Zumpango (Mex)	9.3%
Tlaxcala (Tlax)	11.6%	<b>Nacional</b>	<b>9.2%</b>
Mexicali (B.C.)	11.5%	Tecámac (Mex)	9.2%
Apizaco (Tlax)	11.3%	Guadalupe (Zac)	9.1%
Tapachula (Chis)	11.3%	Aguascalientes (Ags)	9.0%
Emiliano Zapata (Mor)	11.3%	Zapopan (Jal)	8.9%
León (Gto)	11.2%	Coatzacoalcos (Ver)	8.9%
Hermosillo (Son)	11.2%	Toluca (Mex)	8.7%
Campeche (Camp)	11.2%	El Marqués (Qro)	8.6%
Manzanillo (Col)	11.0%	Mineral de la Reforma (Hgo)	8.6%
García (N.L.)	11.0%	Corregidora (Qro)	8.2%
Apodaca (N.L.)	11.0%	Zacatecas (Zac)	7.7%
Tuxtla Gutiérrez (Chis)	10.9%	Saltillo (Coah)	7.7%
Villa de Álvarez (Col)	10.8%	Morelia (Mich)	7.6%
Cajeme (Son)	10.8%	Culiacán (Sin)	7.5%
Bahía de Banderas (Nay)	10.7%	Cuauhtémoc (CDMX)	7.4%
Soledad de Graciano Sánchez (S.L.P.)	10.6%	Torreón (Coah)	7.4%
Kanasín (Yuc)	10.6%	Jesús María (Ags)	7.3%
Celaya (Gto)	10.5%	Uruapan (Mich)	7.0%
Carmen (Camp)	10.4%	Mazatlán (Sin)	7.0%
Temixco (Mor)	10.3%	Metepec (Mex)	6.6%
Monterrey (N.L.)	10.3%	Acapulco de Juárez (Gro)	6.6%
San Luis Potosí (S.L.P.)	10.2%	Iztapalapa (CDMX)	6.6%
Juárez (Chih)	10.1%	Benito Juárez (CDMX)	6.0%
Reynosa (Tamps)	10.0%	Gustavo A. Madero (CDMX)	5.8%
Centro (Tab)	10.0%	Zihuatanejo de Azueta (Gro)	5.8%
Mérida (Yuc)	10.0%	Miguel Hidalgo (CDMX)	5.7%
Veracruz (Ver)	9.8%		

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

En el comparativo 2024 - 2023, el **Índice SHF** registró en 49 municipios tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 25 municipios tasas de apreciación por debajo de éste.





### Calendario de difusión para 2025.

Para este año, el calendario de difusión del Índice SHF de Precios de la Vivienda se realizará en las fechas indicadas en el siguiente cuadro, informando oportunamente a través del portal SHF (<https://www.gob.mx/shf>) y de un boletín de prensa con los principales resultados en el ámbito nacional, zona metropolitana, entidad federativa, municipio o alcaldía, tipología, clase de vivienda y uso (nueva o usada).

**Tabla 5. Calendario de difusión 2025**

Entidad	Fecha
Enero - Marzo	12 de mayo
Abril - Junio	11 de agosto
Julio - Septiembre	10 de noviembre
Octubre - Diciembre	10 de febrero de 2026

\* \* \*

Enlace Institucional

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 \(SHF\)](https://www.facebook.com/SociedadHipotecariaFederal(SHF))