

Índice SHF de precios de la vivienda en México Reporte de datos abiertos

El *Índice SHF de precios de la vivienda en México* es un indicador cuantitativo, que para su cálculo utiliza las mejores prácticas internacionales.

Sus propósitos principales son:

- La obtención de las tasas de apreciación (aumento) o depreciación (disminución) del precio de las viviendas con **crédito hipotecario garantizado** (casas solas, en condominio y departamentos) a través del tiempo y regiones geográficas.
- También contribuye a la segmentación del mercado de la vivienda en México de acuerdo a la distribución de precios de las viviendas y sus componentes.
- Se utiliza para actualizar el valor del colateral de la cartera hipotecaria (Circular única de bancos, CNBV).
- Actualiza periódicamente el indicador préstamo/valor del inmueble (LTV).
- Establece también la relación cuantitativa entre variaciones en los precios de las viviendas y las tasas de incumplimiento.
- Es auxiliar en la calificación de las emisiones respaldadas por hipotecas para las calificadoras de riesgo y en la fijación del precio de las garantías hipotecarias.
- Registra la expansión o contracción del mercado de la vivienda e identifica “burbujas” de precios.

El *Índice SHF* es el único índice de precios de vivienda en México y tiene el VoBo del INEGI, BANXICO, el FMI, el BM, la OCDE y HOFINET.

El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* indica la tendencia de los precios de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en las siguientes desagregaciones a continuación descritas.

En lo que concierne al ámbito nacional se calculan diferentes índices:

Por **uso**:

- Vivienda usada.- Es la vivienda que ha cambiado por lo menos una vez de propietario.
- Vivienda nueva.- Es la vivienda que sólo ha sido comprada una vez.

Por **tipología** de vivienda (casa, casa en condominio y departamentos):

- Casa sola.- Casa independiente.
- Casa en condominio/departamento.- Viviendas en unidades habitacionales.

Índice SHF de precios de la vivienda en México Reporte de datos abiertos

Por **clase**¹ (económica, social, media y residencial):

- Económica-social
- Media-residencial

Desagregaciones regionales:

- El *Índice SHF de Precios de la Vivienda* se desagrega regionalmente en 5 **zonas metropolitanas** de acuerdo al Sistema Urbano Nacional (SUN)²: Zona metropolitana del Valle de México, zona metropolitana de Guadalajara, zona metropolitana de Monterrey, zona metropolitana de Puebla-Tlaxcala y por último la zona metropolitana de Toluca.

También se presenta un Índice SHF por cada **estado** de la república y para 69 **municipios** del país.

¹ Clasificación basada en los criterios de las unidades de valuación para clase de vivienda, que se pueden consultar en https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/127541/05_Reglas_de_Carter_General_que_establecen_la_Metodologia_para_la_Valuacion_de_Inmuebles_Objeto_de_Créditos_Garantizados_a_la_Vivienda_DOF_27-septiembre-2004.pdf

² <http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/1539/1/images/ParteslaV.pdf>