



México, D.F., 17 de agosto de 2010.

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, al segundo trimestre de 2010.

Resultados nacionales.

- Las transacciones en el mercado de viviendas con crédito hipotecario garantizado en el segundo trimestre de 2010 presentaron las siguientes características: el precio medio nacional fue de \$461 mil pesos corrientes correspondiente a viviendas de tipo económico. Por su parte, el precio mediano se ubicó en los \$335 mil pesos lo cual significa que la mitad de las operaciones se realizaron por debajo de dicho precio y la otra mitad por arriba. La Tabla 1 muestra además los precios por cuartiles, (y como se aprecia en el tercer cuartil) al menos el 25% de las transacciones registraron precios mayores o iguales a los \$491 mil pesos.

Tabla 1. Cuartiles de los Precios en el Ámbito Nacional, 2010.II
(Pesos corrientes)

Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
461,235	270,133	334,647	491,426

Fuente: Índice SHF Precios de la Vivienda.

- Así durante el segundo trimestre de 2010 el **Índice SHF** mostró un valor de 109.64 mientras que en el mismo trimestre de 2009 fue de 103.35, lo que representa un crecimiento trimestral a tasa anual del 6.1%. Considerando el trimestre inmediato anterior la variación fue de 1.3 %. Al conjuntar los resultados registrados por el **Índice SHF** durante los dos primeros trimestres del año en curso, los precios de las casas solas, conjuntos habitacionales y departamentos con crédito hipotecario aumentaron, en promedio, 4.6% en el ámbito nacional en el primer semestre.
- El crecimiento señalado en el **Índice SHF** fue causado por diversos factores tales como los cambios en la composición del mercado inmobiliario dirigido hacia viviendas de mayor valor. En efecto, mientras que en el segundo trimestre de 2009 el 78.2% de las operaciones hipotecarias correspondió a vivienda social y económica, y 21.8% a media y residencial, en 2010 la composición fue de 76.5% y 23.5%, en ese orden. Es de hacer notar que en el segundo trimestre el 45.2% de las viviendas se vendieron en entidades federativas con un nivel de bienestar 4 y 5 lo que significa que presentan condiciones medias en educación, empleo, vivienda y salud así como de infraestructura urbana según la clasificación del INEGI, 28.8% en estados de nivel 1, 2 y 3, mientras que el 26.0% restante corresponde a los niveles 6 y 7 de más alto desarrollo, lo que incidió en los resultados por entidad federativa.



Resultados semestrales por entidad federativa.

- Efectivamente en el semestre en cuestión, el **Índice SHF** muestra resultados diferenciados por entidad federativa debido a la composición del mercado así como a los niveles de bienestar que resumen las diversas condiciones económicas, sociales y de infraestructura del lugar donde se encuentran las viviendas.
- Es así como Chiapas con una apreciación nominal de 14.5%, Oaxaca 10.5%, Campeche 10.0%, Tabasco 9.9%, Hidalgo 9.1%, Yucatán 8.4%, Veracruz 8.3%, Quintana Roo 8.0%, San Luis Potosí 7.6%, Colima 7.0%, Puebla 6.4%, Querétaro 6.1%, Guerrero 6.0%, México 5.8%, Distrito Federal 5.7%, Sinaloa 5.6%, Nayarit 5.4%, Chihuahua 5.4%, Baja California Sur 5.1% y Morelos 4.7% encabezaron las entidades donde sus respectivos mercados habitacionales registraron mayores tasas de dinamismo durante el primer semestre del año en curso. De esta manera, 20 estados alcanzaron aumentos por arriba de la media nacional semestral, que como se mencionó fue de 4.6 por ciento
- Por su parte, los estados de Sonora, Durango, Tamaulipas, Coahuila, Zacatecas, Aguascalientes, Guanajuato, Tlaxcala, Nuevo León, Michoacán, Baja California y Jalisco tuvieron crecimientos nominales menores a los del promedio nacional de 3.6%, 3.5%, 3.3%, 3.0%, 2.9%, 2.5%, 2.4%, 1.8%, 1.8%, 1.6%, 1.5% y 1.2%, respectivamente. Estos resultados indican que el valor del colateral de los créditos hipotecarios en los primeros 6 meses del año presentó una apreciación en todas las entidades federativas del país.

Resultados semestrales por municipio y delegación.

- En cuanto a los 32 municipios y 3 delegaciones seleccionadas, en el primer semestre de 2010 en el municipio de Aguascalientes los precios de las viviendas registraron una apreciación nominal de 2.5%, en Tijuana 3.3%, La Paz 5.0%, Campeche 9.3%, Tuxtla Gutiérrez 11.4%, Juárez (Chih.) 6.2%, Torreón 3.1%, Villa de Álvarez 5.7%, Benito Juárez (D.F.) 4.3%, Cuauhtémoc 3.4%, Iztapalapa 9.6%, Gómez Palacio 4.4%, León 3.8%, Acapulco de Juárez 7.2%, Tizayuca 7.8 %, Tlajomulco de Zúñiga 0.6%, Tecámac 8.3%, Morelia 2.1%, Emiliano Zapata 4.2%, Tepic 5.5%, Apodaca 1.3%, Juárez (N.L.) 1.3%, San Juan Bautista Tuxtepec 7.8%, Puebla 9.6%, Querétaro 6.3%, Benito Juárez (Q.Roo) 7.4%, San Luis Potosí 6.9%, Culiacán 5.2%, Hermosillo 3.3%, Centro 8.3%, Reynosa 4.0%, Tlaxcala 2.7%, Veracruz 7.5%, Mérida 8.2% y Guadalupe 1.8 por ciento.
- Las entidades de Chiapas, Oaxaca, Campeche, Tabasco, Yucatán, Veracruz, Quintana Roo y Nayarit así como sus respectivos municipios mostraron incrementos superiores en los precios medios de las viviendas debido al desarrollo de vivienda de mayor valor, principalmente residencial y turística.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



"2010, Año de la Patria.
Bicentenario del Inicio de la Independencia y
Centenario del Inicio de la Revolución".

- En suma, los resultados anteriormente descritos indican que el valor del colateral de los créditos hipotecarios en los primeros 6 meses del año presentó una apreciación en todas las entidades federativas del país y que el mercado se orientó hacia vivienda de mayor precio. Los resultados así como los índices correspondientes y sus variaciones porcentuales anuales pueden consultarse en el sitio www.shf.gob.mx/estadisticas/IndiceSHFPreciosViv/Paginas.

