

GOBIERNO
FEDERAL



SHCP

MÉXICO
2010
Seguridad Independencia Continuidad Medios



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México.

Septiembre 2009



Vivir Mejor



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Autonomía. Independencia. Estabilidad. Desarrollo.

Contenido

- I. Objetivo e importancia.
- II. Esquema integral.
- III. Resultados.
- IV. Difusión.
- V. Etapas siguientes.
- VI. Conclusiones.



Vivir Mejor



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Progresando Independientemente - Avanzando Unidos

Objetivo

Elaborar el Índice SHF de Precios de la Vivienda para México utilizando las mejores prácticas internacionales y de esta manera obtener las tasas de apreciación o depreciación de las viviendas (casas solas, en condominio y departamentos) a través del tiempo y regiones geográficas.

I. OBJETIVO E IMPORTANCIA

*Fomentar mayor eficiencia en los mercados de vivienda e hipotecario.***Importancia**

- Registrar la expansión o contracción del mercado de la vivienda e identificar “burbujas” de precios.
- Determinar el valor del colateral de la cartera hipotecaria.
- Establecer la relación cuantitativa entre variaciones en los precios de las viviendas y las tasas de incumplimiento.
- Actualizar periódicamente el indicador préstamo/valor del inmueble (LTV).
- 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, entre otros usos.

GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Progresando Independientemente - Avanzando Unidos

II. ESQUEMA INTEGRAL



Gobierno
FEDERAL

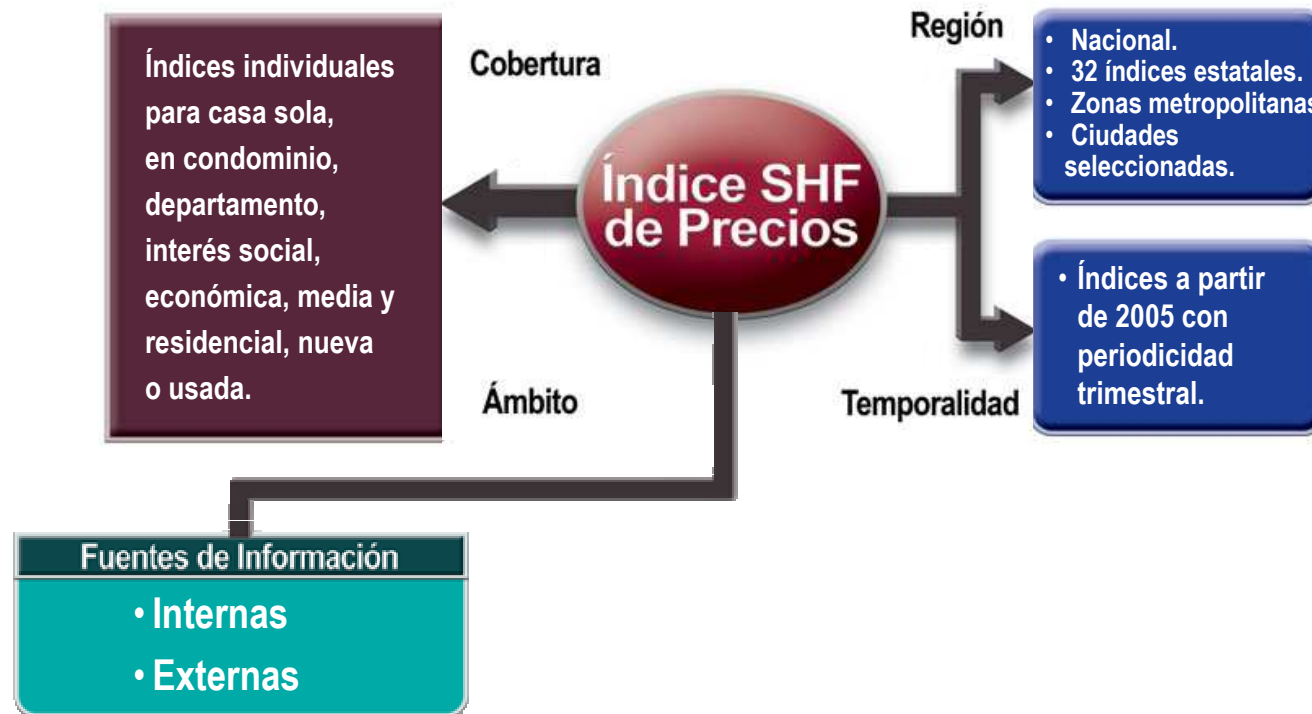
SHCP

MÉXICO
2010
Revolución Independiente - Cambio Real

Esquema Integral



II. ESQUEMA INTEGRAL



- Bases de avalúos con 2.3 millones de registros tan sólo de 2005 a 2009.
- Niveles de Desarrollo en estados, municipios, conjuntos de manzanas urbanas y los precios del consumo de los hogares.



GOBIERNO
FEDERAL

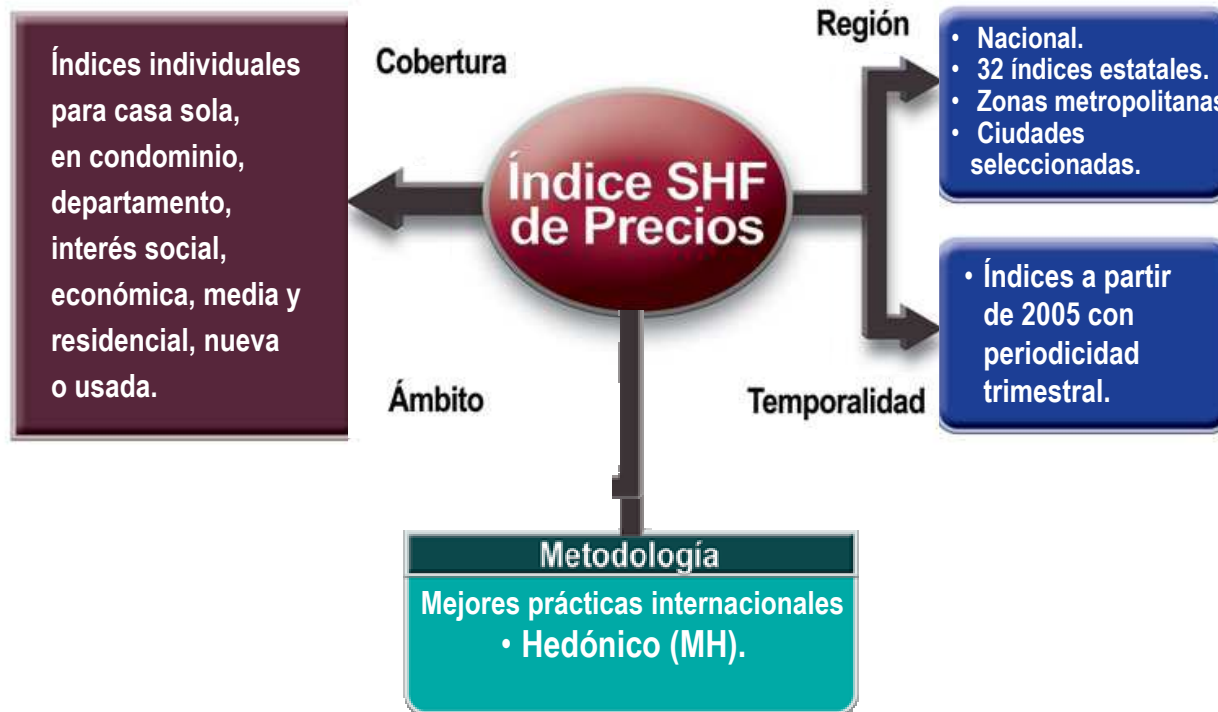
SHCP

MÉXICO
2010



Vivir Mejor

II. ESQUEMA INTEGRAL



- El precio de la vivienda en función de sus atributos *estructurales* (superficie construida, número de cuartos, baños), de *ubicación y entorno* (equipamiento comunitario, vías de comunicación, entidad federativa, zona metropolitana, ciudad).
- Se seleccionaron 15 atributos:



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010



II. ESQUEMA INTEGRAL



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

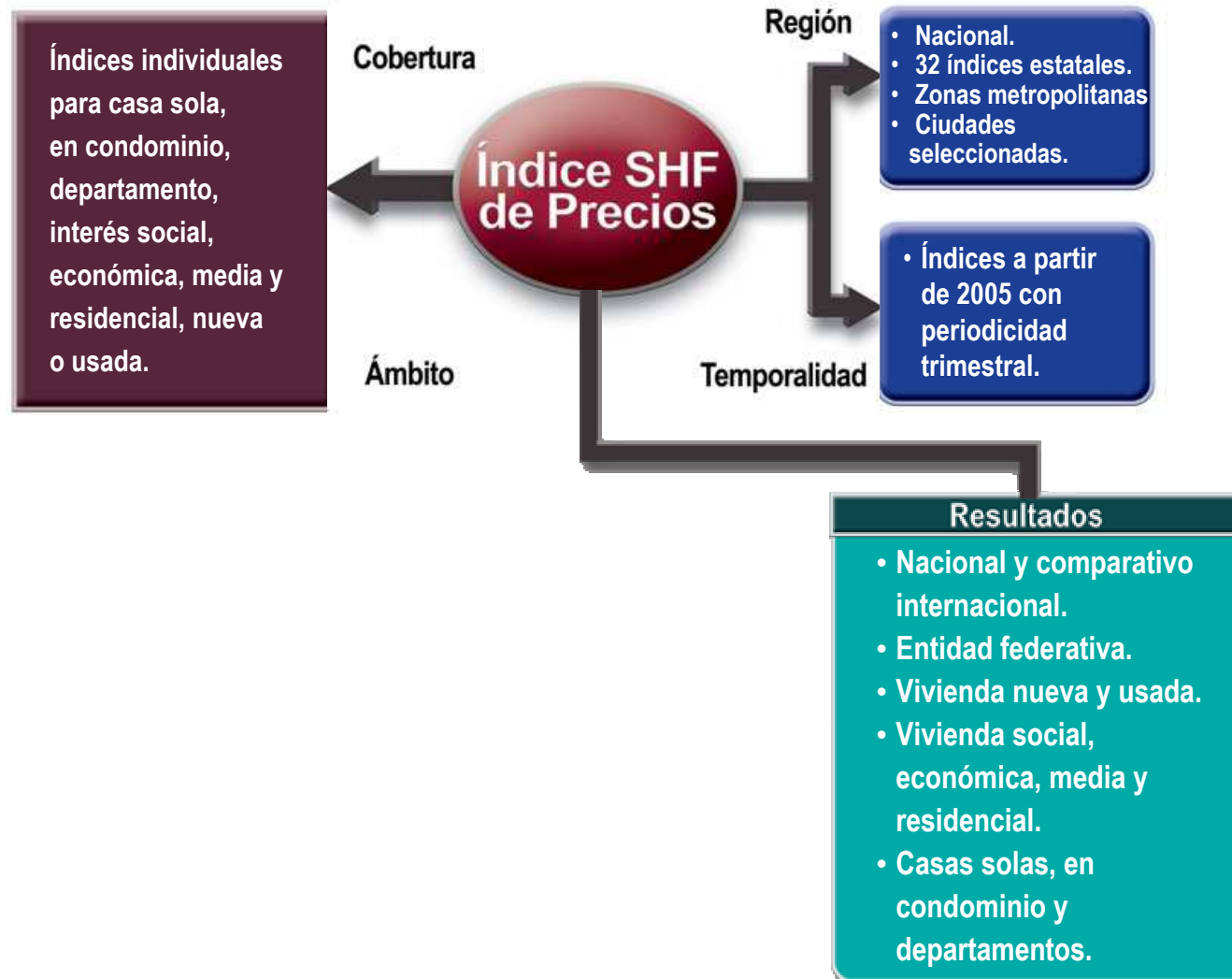
MÉXICO
2010
Reconstrucción Independiente - Crecimiento Responsable

Atributos seleccionados (Método Hedónico)

Los atributos deben expresar las preferencias del consumidor y ser estadísticamente significativos.

<i>Tipo de variable</i>	Características de la vivienda (estructurales) (9)	Ubicación Geográfica (ubicación y entorno) (4)	Identificación Temporal (2)
Variables independientes	Superficie Construida. Superficie Accesorias. Recámaras. Baños y medios baños. Estacionamientos. Niveles. Elevador. Clase de Inmueble. Nueva o usada.	Proximidad Urbana. Densidad de Población. Grado de Desarrollo de la entidad y municipio. Equipamiento Urbano.	Antigüedad. Días trimestre.

II. ESQUEMA INTEGRAL



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010



Vivir Mejor



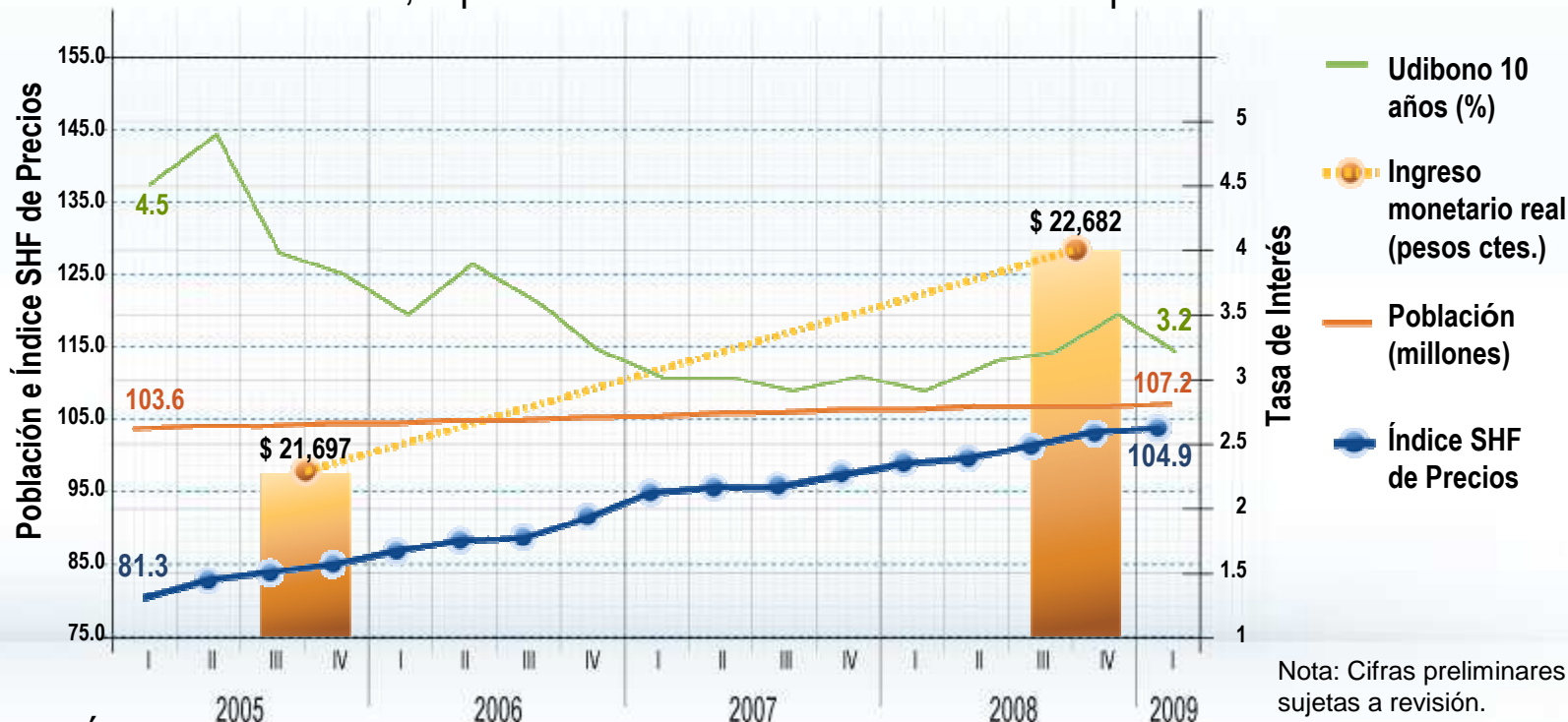
Gobierno Federal

SHCP

México 2010

Trayectoria del Índice SHF

En el curso de 2005 a 2009.I el Índice SHF de Precios registró una apreciación nominal acumulada de 29.0%, equivalente a un aumento anual de 6.6 por ciento.



- El Índice SHF se apreció 2.2% en términos reales en todo el periodo. **Fundamentos de mercado**
- La población creció en 3.6 millones de personas y el ingreso monetario real de las familias en casi 5 por ciento.
- La tasa de Udi bonos decreció y lo mismo sucedió con los factores de pago los cuales disminuyeron 6.5 por ciento.

III. RESULTADOS

GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

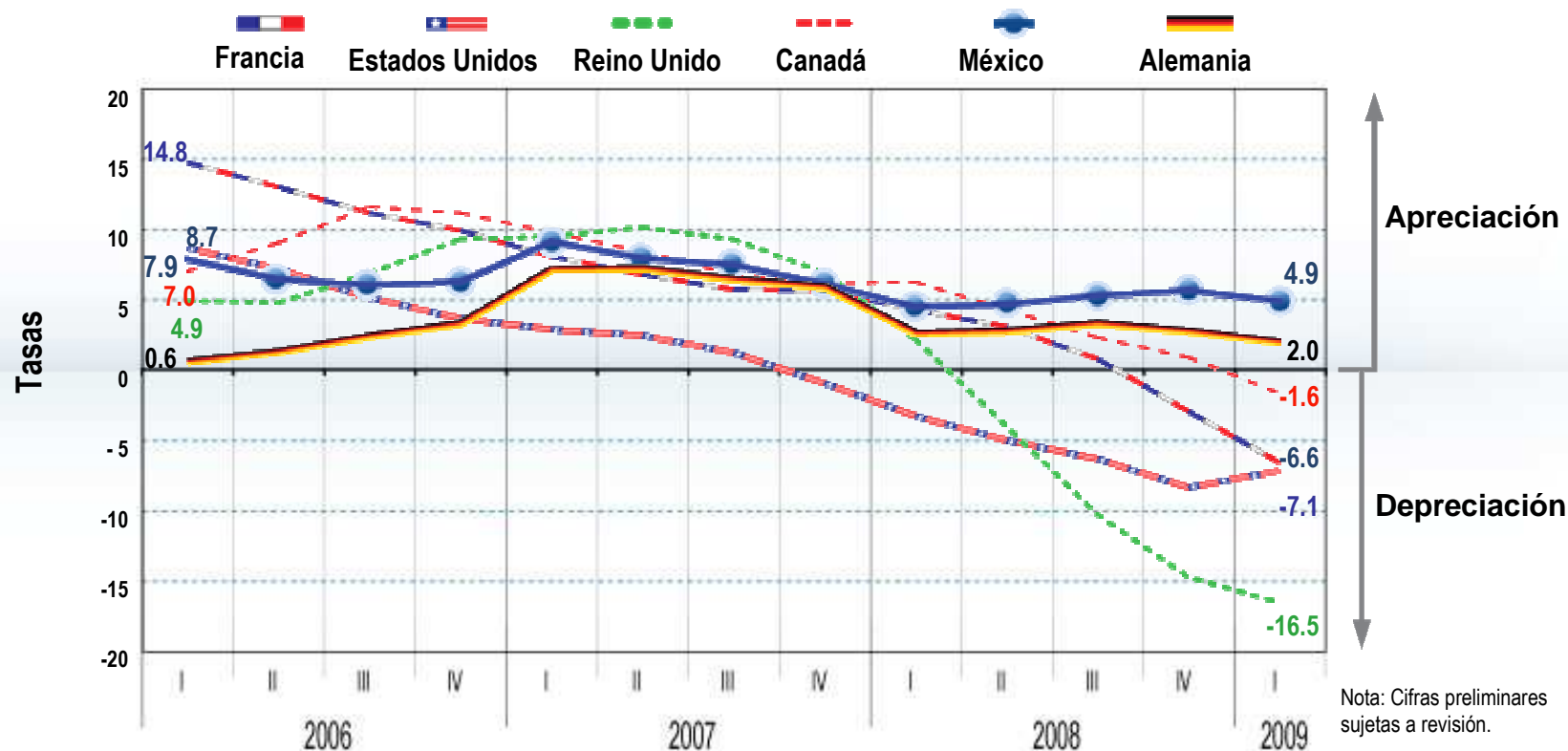
MÉXICO
2010
Resistencia Independencia Ciudadanía Justicia

Comparativo Internacional, 2005 - 2009.I

Precios de la vivienda en países seleccionados

(var. % nominal respecto al mismo trimestre año anterior).

- En Francia, EU., Reino Unido y en menor medida Canadá, los precios de las viviendas muestran depreciaciones; no así en México y Alemania.
- De hecho, en el primer trimestre de 2009 la vivienda se apreció 4.9% en México y 2.0% en Alemania.



Fuentes: a/National Institute of Statistics and Economic Studies of France , b/ Federal Housing Finance Agency, c/ Land Registry, d/ Statistics Canada, e/ Sociedad Hipotecaria Federal, f/ Federal Statistical Office of Germany.

III. RESULTADOS



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010

Comparativo Internacional

Países seleccionados: Índice de precios de la vivienda
Institución y método utilizado.

Países OCDE		Fuente	Método
	México	Sociedad Hipotecaria Federal.	Hedónico a mediano plazo Mixto.
	Alemania	Federal Statistical Office of Germany.	Hedónico.
	Canadá	Statistics Canada.	Mixto.
	España	Instituto Nacional de Estadística.	Hedónico.
	Estados Unidos	Federal Housing Finance Agency.	Mixto.
	Francia	National Institute of Statistics and Economic Studies of France.	Mixto.
	Japón	Japan Real Estate Institute.	Indexación.
	Reino Unido	Land Registry.	Mixto.
Países BRIC		Fuente	Método
	Brasil	No dispone de un índice.	N.D.
	China	eHomeday.	Hedónico.
	India	National Housing Bank.	Precios Relativos.
	Rusia	Federal State Statistics Service.	Hedónico.

III. RESULTADOS

GOBIERNO
FEDERAL

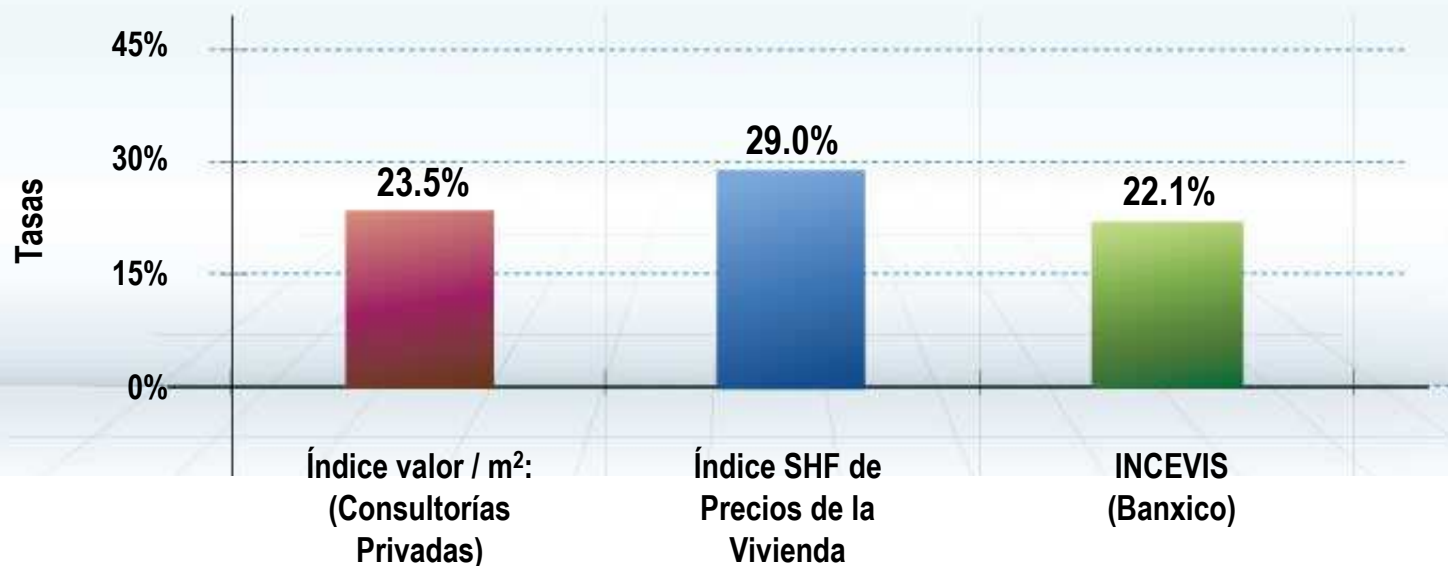
SHCP

MÉXICO
2010
Resistencia Independencia - Calidad Vida

Mercado residencial en México, 2005 - 2009.I

(var. % nominal acumulada).

Indicadores



- Los índices obtenidos mediante el valor por m², promedios simples aritméticos o geométricos no consideran los atributos. El Índice SHF no debe confundirse con uno de materiales de construcción.

Nota: Cifras preliminares sujetas a revisión.

III. RESULTADOS



Gobierno FEDERAL

SHCP

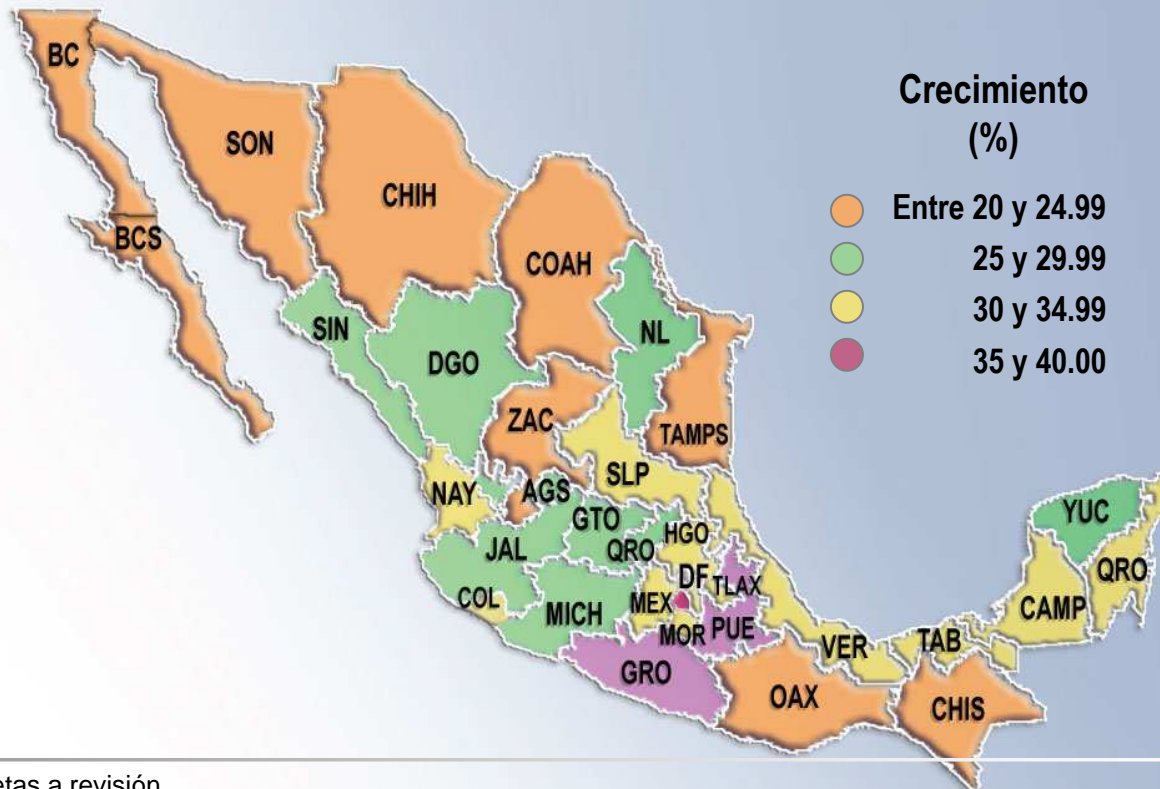
MÉXICO 2010

Determinantes

Entidad Federativa, 2005 - 2009.I

Corto Plazo	Largo Plazo
<ul style="list-style-type: none"> Nivel de inventarios. Tierra apta escasa. Costos de transacción. Indicador LTV y carga de la deuda. 	<ul style="list-style-type: none"> Regulaciones, certeza jurídica colateral. Estructura de los mercados de vivienda y laboral. Cambios oferta y demanda de atributos. Tasa de propietarios vs. de renta.

Los precios de la vivienda muestran tasas de crecimiento diferentes entre los estados.



Nota: Cifras preliminares sujetas a revisión.

III. RESULTADOS

GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010

Entidad Federativa, 2005 - 2009.I

Precios más altos y más bajos

Estado	Precio Medio (\$)	Cuartiles		
		25%	50%	75%
Nacional	407,241	234,920	302,803	445,697
Distrito Federal	843,181	469,927	613,984	929,859
México	431,239	268,476	347,648	436,113
Baja California Sur	430,468	290,872	368,941	488,042
Nuevo León	418,484	236,959	300,381	461,929
Jalisco	410,367	228,981	290,405	458,194
Tlaxcala	349,195	245,914	294,259	383,828
Durango	347,036	235,754	262,995	361,552
Colima	334,342	217,621	262,784	335,910
Hidalgo	325,747	230,275	275,490	337,159
Tamaulipas	314,796	207,619	242,088	345,759

- El precio medio nacional corresponde al de una vivienda tipo media, el mediano y modal al de una económica.
- DF al menos el 25% de los precios son mayores o iguales a \$929 mil pesos; cifra del doble del promedio nacional.
- Los precios más bajos se presentan en Tlaxcala, Durango, Colima, Hidalgo y Tamaulipas.

III. RESULTADOS

Vivienda nueva y usada

Precios, 2005 - 2009.I
(var. % nominal acumulada).



Los precios medios de la vivienda nueva aumentaron 7.4 puntos porcentuales más que los de la usada.

Nota: Cifras preliminares sujetas a revisión.

La vivienda usada tiene, en promedio, mejores atributos; sin embargo, la depreciación debida al deterioro físico u obsolescencia causan pérdida en el valor del inmueble ocasionando que el precio medio de la vivienda usada sea menor al de la nueva.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010

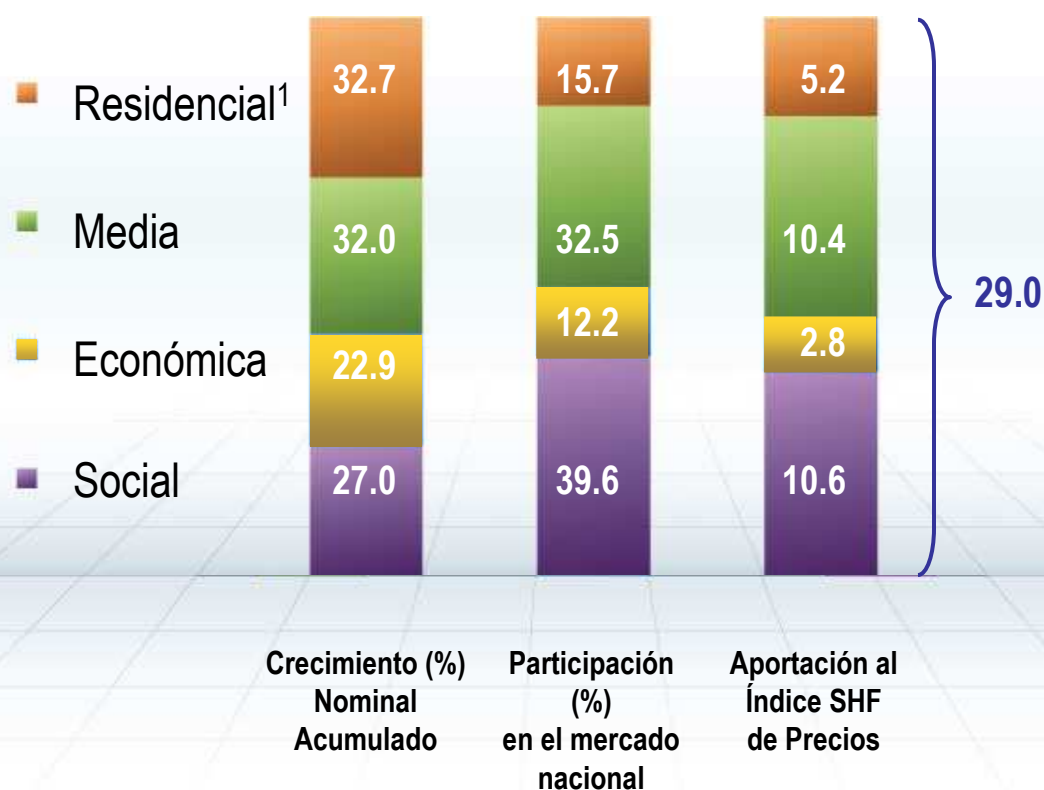


Vivir Mejor

III. RESULTADOS

Vivienda social, económica, media y residencial

Contribución al Índice SHF de Precios, 2005 – 2009.1



Las viviendas social y media contribuyeron con 21.0 pp. al aumento de los precios en el mercado habitacional. Por su parte, la económica en 2.8 pp. mientras que la residencial aportó 5.2 pp.

1 Incluye Residencial Plus.

Nota: Cifras preliminares sujetas a revisión.



GOBIERNO
FEDERAL

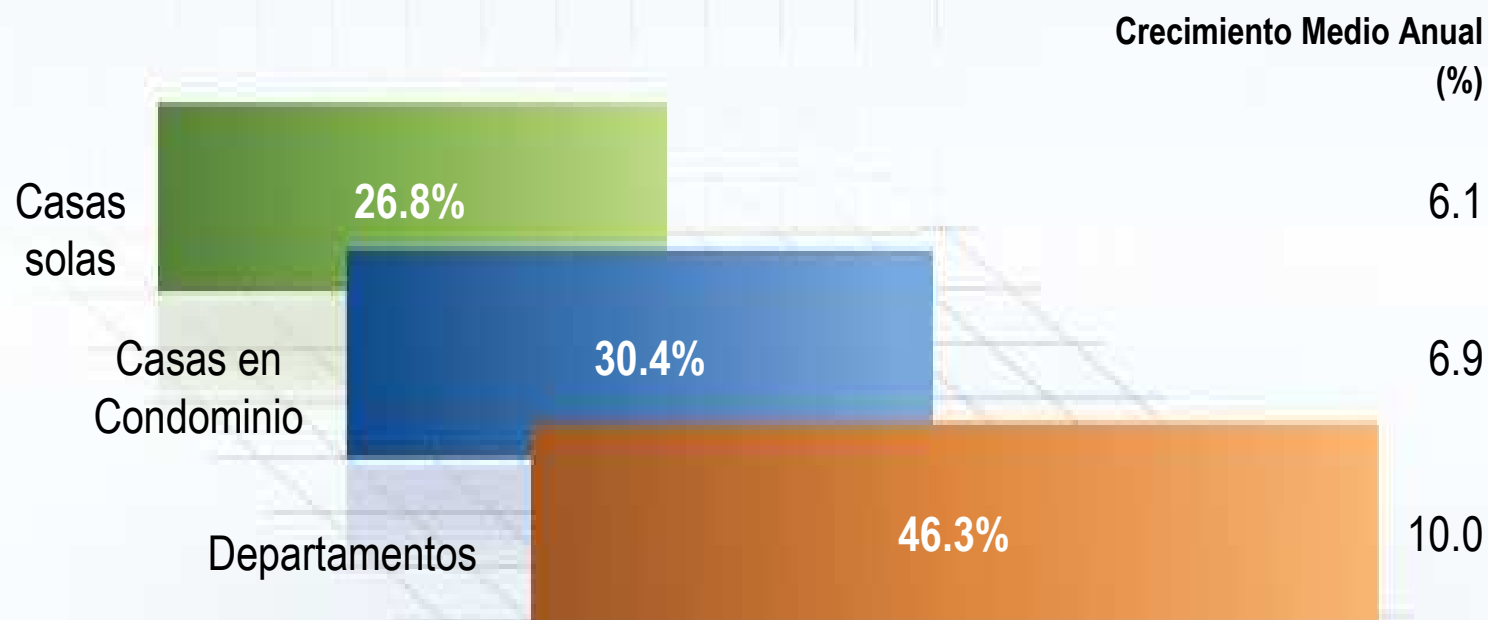
SHCP

MÉXICO
2010

III. RESULTADOS

Casas solas, en condominio y departamentos

Precios, 2005 - 2009.I
(var. % nominal acumulada).



Nota: Cifras preliminares sujetas a revisión.

- Los precios de departamentos y casas en condominio registraron apreciaciones mayores que los de las casas solas.



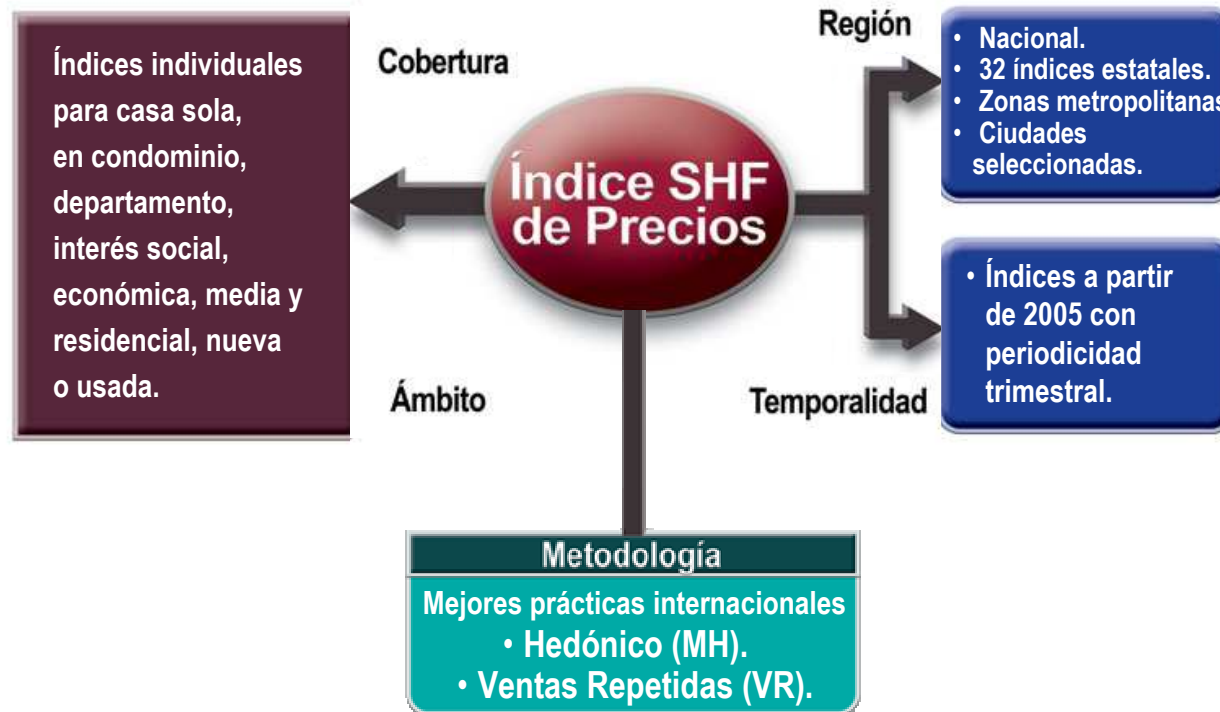
**GOBIERNO
FEDERAL**

SHCP

**MÉXICO
2010**
Reformando Instituciones - Cambiando Realidades



II. ESQUEMA INTEGRAL



- Proporciona información longitudinal de precios de compra/venta para un mismo conjunto de inmuebles en ciudades predeterminadas. Incluye al mercado de vivienda usada (*unidades existentes y vendidas por el propietario*) y de renta. Considera aspectos hipotecarios, financieros de los hogares y físicos de la vivienda para monitorear estos mercados:



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010



II. ESQUEMA INTEGRAL

GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Resistencia Independencia Creación Retos

Vivir Mejor

Indicadores sobre los mercados de vivienda usada y en renta

- Precio de compra y vigente de la propiedad.
- Tasa de apreciación/depreciación del inmueble.
- Monto hipoteca inicial y actual.
- LTV inicial y presente.
- Índice de absorción (tiempo promedio del inmueble en el mercado).
- Tasa de interés de la hipoteca.
- Refinanciamientos y costo.
- Gastos de los residentes en mantenimiento.
- Nivel de endeudamiento de los hogares: pago hipoteca/ingreso familiar.
- Precio de adquisición/Precio del alquiler (%)¹.
- Nuevos atributos en la vivienda como ecotecnologías y de comunicación (tendido de fibra óptica), entre otros.

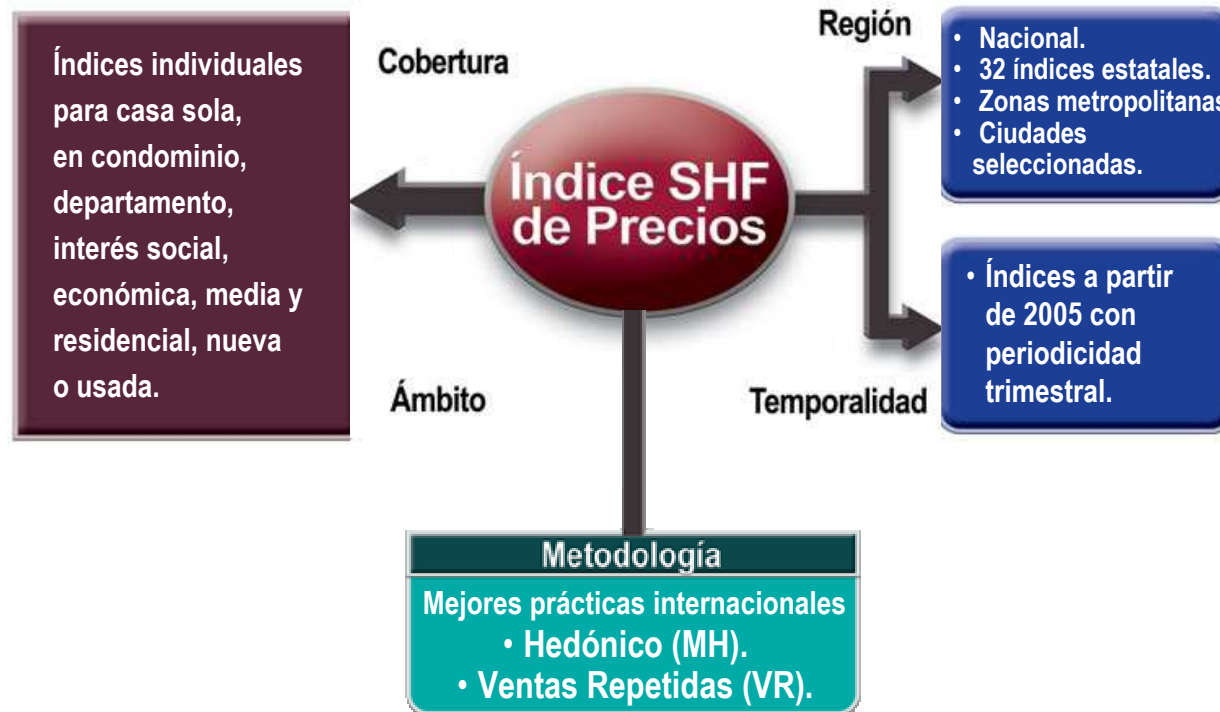
Transacciones vivienda usada.

- ▶ Venta a través de corredor inmobiliario.
- ▶ Venta por el propietario.

{	Registrado.	{	Hipotecario.
			Al contado.
{	No registrado.	{	Traspaso.

¹ También conocido como PER, se utiliza en diversos países para medir posibles sobrevaluaciones de los precios de la vivienda.

II. ESQUEMA INTEGRAL



- Proporciona información longitudinal de precios de compra/venta para un mismo conjunto de inmuebles en ciudades predeterminadas. Incluye al mercado de vivienda usada (*unidades existentes y vendidas por el propietario*) y de renta. Considera aspectos hipotecarios, financieros de los hogares y físicos de la vivienda para monitorear estos mercados.
- Con muestras representativas ambos métodos son complementarios (Método Mixto).



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010





GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

Índice SHF para Método Hedónico

- La publicación del Índice SHF de Precios se realizará por etapas.
- Calendario de difusión para 2009:

Trimestre	Fecha de difusión	Hora
julio - septiembre	noviembre 17	14:30 hrs.
octubre - diciembre	febrero 15	

- El Índice SHF de Precios considera los estándares establecidos por organismos internacionales:
 - ▶ **Calidad:** Métodos estadísticos científicamente diseñados y de probada utilidad.
 - ▶ **Cobertura:** Inmuebles con crédito garantizado y uso habitacional.
 - ▶ **Periodicidad:** Trimestral.
 - ▶ **Oportunidad:** 45 días después de terminado el trimestre en cuestión.
 - ▶ **Integridad:** Sólido marco conceptual basado en la teoría económica urbana así como en métodos econométricos.
 - ▶ **Acceso público:** A través del portal SHF www.shf.gob.mx y boletín de prensa.





Gobierno
Federal

SHCP

MÉXICO
2010



Vivir Mejor

Índice SHF de Precios: 2005 - 2009.I

(Base 2008.I = 100) Método Hedónico

	2005				2006				2007				2008				2009
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Nacional	81.32	83.88	84.62	86.15	87.67	89.32	89.74	91.60	95.73	96.40	96.41	97.17	100.00	100.91	101.52	102.69	104.92
Aguascalientes	82.44	84.83	85.15	86.35	88.92	90.55	91.20	92.99	96.28	97.29	96.93	98.07	100.00	100.04	100.81	102.46	105.07
Baja California	85.28	87.42	88.22	90.13	90.77	92.19	92.63	94.68	98.12	98.99	98.98	99.58	100.00	101.40	101.99	102.86	105.53
Baja California Sur	85.01	87.39	87.98	89.35	89.45	91.07	91.75	93.47	97.79	98.83	98.59	99.58	100.00	100.28	100.95	102.68	103.66
Campeche	75.72	77.99	78.28	79.22	81.99	83.60	84.37	85.86	91.71	92.85	92.36	93.68	100.00	99.33	100.12	102.42	100.06
Coahuila	83.70	86.23	86.56	87.53	89.80	91.56	92.40	93.94	96.27	97.38	96.96	98.21	100.00	99.47	100.23	102.50	104.48
Colima	81.68	84.20	84.68	85.67	87.45	89.14	89.84	91.34	95.06	95.96	95.76	96.76	100.00	100.00	100.72	102.58	106.48
Chiapas	86.15	88.79	89.22	90.39	90.29	92.11	92.92	94.57	94.04	95.16	94.70	96.01	100.00	99.42	100.14	102.54	104.37
Chihuahua	85.65	88.18	88.63	89.69	90.77	92.53	93.36	94.89	97.69	98.78	98.43	99.59	100.00	99.67	100.38	102.62	105.36
Distrito Federal	76.75	81.41	83.00	84.01	85.81	88.18	87.85	89.48	96.55	96.01	97.01	97.35	100.00	101.45	102.06	102.69	105.95
Durango	84.51	87.07	87.42	88.32	89.89	91.66	92.52	93.96	96.76	97.82	97.45	98.64	100.00	99.49	100.24	102.53	107.75
Guanajuato	84.31	86.75	87.26	88.80	89.67	91.25	91.77	93.78	96.85	97.81	97.56	98.59	100.00	100.51	101.26	102.49	106.94
Guerrero	79.96	82.13	83.35	85.92	86.13	87.38	87.28	89.86	91.93	92.34	92.69	92.90	100.00	103.00	103.52	102.87	108.73
Hidalgo	78.42	80.67	81.06	82.12	84.60	86.14	86.81	88.35	91.78	92.72	92.47	93.43	100.00	100.10	100.87	102.52	103.54
Jalisco	82.51	84.76	85.35	87.25	88.71	90.20	90.50	92.71	96.64	97.12	97.19	97.77	100.00	101.67	102.27	102.51	104.24
México	78.20	80.21	81.42	84.24	84.47	85.78	85.67	88.26	94.10	94.33	94.77	94.85	100.00	103.35	103.63	103.08	104.03
Michoacán	82.84	85.02	85.78	87.52	88.35	89.82	90.32	92.30	94.93	95.87	95.75	96.55	100.00	100.99	101.62	102.74	107.19
Morelos	77.65	79.54	80.52	83.12	83.46	84.82	84.91	87.37	93.73	94.11	94.33	94.67	100.00	102.75	103.02	102.98	103.68
Nayarit	81.20	83.59	84.04	85.05	87.78	89.44	90.18	91.62	94.59	95.49	95.29	96.22	100.00	100.07	100.77	102.64	105.69
Nuevo León	82.37	84.86	85.31	86.33	88.49	90.21	90.97	92.43	95.81	96.75	96.50	97.52	100.00	99.88	100.57	102.62	104.62
Oaxaca	85.14	87.41	87.97	89.82	89.57	91.18	91.73	93.83	94.06	94.91	94.66	95.63	100.00	100.57	101.19	102.56	105.70
Puebla	77.54	79.39	80.44	83.09	85.62	86.93	86.98	89.50	94.27	94.69	94.96	95.21	100.00	102.86	103.16	103.06	105.57
Querétaro	82.11	84.12	84.84	87.11	88.86	90.37	90.75	93.13	97.72	98.48	98.35	99.15	100.00	101.55	101.99	102.77	103.51
Quintana Roo	79.44	81.37	82.44	84.50	86.29	87.53	87.78	89.85	94.39	95.14	95.37	95.64	100.00	102.19	102.74	103.03	105.65
San Luis Potosí	78.44	80.80	81.25	82.34	85.76	87.41	88.08	89.63	92.81	93.68	93.47	94.45	100.00	100.05	100.73	102.58	102.87
Sinaloa	81.44	83.87	84.24	85.32	87.71	89.43	90.22	91.79	95.63	96.70	96.30	97.52	100.00	99.63	100.35	102.52	105.46
Sonora	83.84	86.34	86.78	87.65	89.01	90.73	91.54	92.85	96.84	97.77	97.56	98.51	100.00	99.85	100.53	102.67	104.12
Tabasco	75.12	77.50	77.94	79.05	82.67	84.35	85.05	86.67	90.91	92.03	91.58	92.91	100.00	99.42	100.16	102.51	100.43
Tamaulipas	85.48	87.95	88.44	89.59	90.40	92.08	92.82	94.36	97.88	98.83	98.62	99.57	100.00	100.15	100.84	102.65	105.60
Tlaxcala	81.25	83.57	84.24	85.65	86.98	88.47	88.93	90.62	95.68	96.35	96.44	96.97	100.00	101.26	101.87	102.82	107.84
Veracruz	77.17	79.55	80.07	81.09	84.12	85.77	86.48	88.00	92.07	93.12	92.82	93.96	100.00	99.68	100.40	102.60	102.10
Yucatán	82.76	85.30	85.56	86.70	88.41	90.19	91.04	92.83	96.01	97.36	96.67	98.32	100.00	98.97	99.80	102.31	105.08
Zacatecas	87.23	89.97	90.19	91.08	91.97	93.82	94.67	96.28	98.34	99.44	98.95	100.37	100.00	99.29	100.12	102.32	107.14

Fuente: SHF, Índice de Precios de la Vivienda en México

Nota: Cifras preliminares sujetas a revisión.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010



Vivir Mejor

Índice SHF de Precios:

(var. % trimestral anual nominal) Método Hedónico

	2006				2007				2008				2009
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Nacional	7.80	6.49	6.06	6.33	9.20	7.92	7.43	6.08	4.46	4.69	5.31	5.68	4.92
Aguascalientes	7.86	6.73	7.10	7.69	8.27	7.44	6.28	5.46	3.87	2.83	4.00	4.47	5.07
Baja California	6.43	5.46	5.00	5.05	8.11	7.37	6.85	5.18	1.91	2.44	3.04	3.29	5.53
Baja California Sur	5.22	4.21	4.28	4.61	9.33	8.52	7.45	6.54	2.26	1.47	2.40	3.11	3.66
Campeche	8.27	7.18	7.78	8.39	11.86	11.07	9.48	9.10	9.04	6.98	8.40	9.33	0.06
Coahuila	7.29	6.19	6.74	7.32	7.20	6.35	4.93	4.55	3.88	2.14	3.37	4.36	4.48
Colima	7.07	5.86	6.09	6.62	8.70	7.65	6.59	5.93	5.19	4.21	5.18	6.01	6.48
Chiapas	4.81	3.74	4.15	4.62	4.15	3.31	1.92	1.52	6.34	4.48	5.74	6.81	4.37
Chihuahua	5.99	4.93	5.33	5.80	7.62	6.75	5.43	4.96	2.37	0.90	1.98	3.04	5.36
Distrito Federal	11.80	8.31	5.85	6.50	12.51	8.88	10.43	8.80	3.57	5.67	5.20	5.48	5.95
Durango	6.37	5.28	5.84	6.39	7.64	6.72	5.33	4.99	3.35	1.71	2.86	3.94	7.75
Guanajuato	6.36	5.19	5.16	5.61	8.00	7.19	6.31	5.13	3.26	2.76	3.80	3.95	6.94
Guerrero	7.71	6.39	4.72	4.58	6.74	5.67	6.19	3.39	8.78	11.55	11.69	10.73	8.73
Hidalgo	7.88	6.78	7.10	7.59	8.48	7.64	6.52	5.75	8.95	7.97	9.08	9.73	3.54
Jalisco	7.51	6.43	6.04	6.26	8.94	7.66	7.39	5.46	3.48	4.68	5.22	4.85	4.24
México	8.02	6.95	5.22	4.77	11.40	9.96	10.62	7.47	6.27	9.56	9.35	8.68	4.03
Michoacán	6.66	5.65	5.29	5.46	7.45	6.73	6.02	4.60	5.34	5.33	6.13	6.42	7.19
Morelos	7.48	6.63	5.45	5.10	12.30	10.96	11.09	8.36	6.69	9.18	9.22	8.79	3.68
Nayarit	8.11	7.00	7.30	7.72	7.75	6.77	5.68	5.02	5.72	4.80	5.74	6.68	5.69
Nuevo León	7.42	6.31	6.63	7.06	8.28	7.25	6.08	5.50	4.37	3.24	4.21	5.23	4.62
Oaxaca	5.20	4.32	4.27	4.47	5.02	4.09	3.20	1.92	6.32	5.97	6.89	7.25	5.70
Puebla	10.41	9.51	8.13	7.72	10.10	8.93	9.18	6.37	6.08	8.62	8.64	8.24	5.57
Querétaro	8.22	7.42	6.97	6.92	9.97	8.98	8.37	6.46	2.33	3.11	3.70	3.66	3.51
Quintana Roo	8.62	7.57	6.49	6.34	9.39	8.69	8.64	6.44	5.94	7.42	7.73	7.73	5.65
San Luis Potosí	9.33	8.19	8.41	8.85	8.23	7.17	6.12	5.38	7.74	6.79	7.77	8.61	2.87
Sinaloa	7.70	6.63	7.10	7.58	9.04	8.13	6.75	6.24	4.57	3.03	4.21	5.12	5.46
Sonora	6.16	5.08	5.49	5.92	8.80	7.77	6.57	6.10	3.27	2.12	3.04	4.22	4.12
Tabasco	10.05	8.83	9.11	9.64	9.97	9.11	7.68	7.20	9.99	8.03	9.37	10.34	0.43
Tamaulipas	5.76	4.70	4.94	5.32	8.28	7.33	6.26	5.53	2.16	1.33	2.24	3.09	5.60
Tlaxcala	7.05	5.87	5.57	5.81	9.99	8.90	8.45	7.01	4.52	5.10	5.63	6.03	7.84
Veracruz	9.00	7.82	8.00	8.53	9.45	8.57	7.33	6.77	8.62	7.04	8.18	9.19	2.10
Yucatán	6.83	5.74	6.41	7.07	8.60	7.94	6.18	5.91	4.15	1.66	3.24	4.06	5.08
Zacatecas	5.44	4.27	4.98	5.71	6.92	6.00	4.52	4.25	1.69	(-)0.15	1.18	1.94	7.14

Fuente: SHF, Índice de Precios de la Vivienda en México
Apreciación (+), depreciación (-)

Nota: Cifras preliminares sujetas a revisión.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

Etapas siguientes

- Disponer de información histórica para los años previos a 2005.
- Índices de precios en mapas digitales para las zonas metropolitanas del Valle de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Tamaulipas, Chihuahua, Guanajuato, Veracruz y Puebla – Tlaxcala.

- Iniciar el Método de Ventas Repetidas en ciudades y colonias seleccionadas (análisis variográfico-espacial destacando aspectos microlocales y condiciones socioeconómicas).
- Encuesta Continua Financiera Residencial de periodicidad semestral: 8.5% de la PEA.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Resistencia Independencia - Creación Retos

Conclusiones

Concurren al menos tres razones por las cuales SHF decidió emprender este proyecto:

1. La vivienda representa el activo más importante del patrimonio de las familias mexicanas.
2. México ha registrado una producción residencial sin precedentes con poco más de un millón de viviendas anualmente, incluyendo acciones de mejoramiento para atender la creciente demanda impulsada, primordialmente, por el rezago habitacional y la formación de nuevos hogares.
3. La crisis subprime generada en Estados Unidos resaltó la importancia de disponer de indicadores de calidad para el seguimiento oportuno de los precios de las viviendas por su rápida propagación a otros mercados financieros y a la economía real.

GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Desarrollo Sustentable y Crecimiento Inclusivo

Conclusiones

Con 34.5 millones de atributos se estimaron con elevada verosimilitud 20 modelos econométricos para determinar el Índice SHF de Precios.

En el segundo trimestre del año el Índice SHF se apreció 2.4% en términos nominales anuales. Así en el primer semestre el crecimiento nominal anual fue de 3.7% .

México forma parte de los países de la OCDE que disponen de esta información estratégica para el sector de la vivienda en particular y el financiero en general.

Con la publicación hoy del Índice, SHF cumple con su mandato y se contribuye de manera significativa a transparentar y hacer más eficientes los mercados de vivienda en México, dotando a los participantes del mercado y en especial a las familias mexicanas de información relevante que les permitirá tomar mejores decisiones en la adquisición de sus vivienda.



GOBIERNO
FEDERAL



SHCP

MÉXICO
2010
Seguridad | Independencia | Crecimiento | Modernidad



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México.

Septiembre 2009



Vivir Mejor