



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



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

México, D.F., 18 de mayo de 2010.

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

Resultados nacionales.

- El *Índice SHF de Precios de la Vivienda*, el cual incluye a las casas solas, en condominio y departamentos con crédito hipotecario garantizado, mostraron en el primer trimestre del año en curso una apreciación nominal de 3.1% con respecto al mismo trimestre del año anterior.
- El incremento registrado en el *Índice SHF de Precios de la Vivienda* en el ámbito nacional fue resultado de diversos factores, entre los que destacan la venta de viviendas de mayor valor y los cambios en el tipo de vivienda en el mercado inmobiliario, ya que se demandaron más casas solas y departamentos. En efecto, mientras que en el primer trimestre de 2009 el 58.9% de las hipotecas correspondió a casas solas, 33.1% a casas en condominio y 8.0% a departamentos, en el periodo enero-marzo de 2010 la estructura del mercado fue, en ese orden, de 60.8%, 29.7% y 9.5%.
- Asimismo, en términos generales, las condiciones crediticias presentaron mejores condiciones en el trimestre enero-marzo de 2010 debido a la disminución observada en el Costo Anual Total (CAT) y los factores de pago, lo cual propició una mayor asequibilidad al crédito hipotecario. Efectivamente, con base en el reporte elaborado por SHF "Condiciones del Mercado de Créditos Garantizados con Garantía Hipotecaria", los factores de pago al millar para créditos operados en UDI's pasaron, en promedio, de \$9.92 pesos hace un año a \$9.86 pesos en los primeros tres meses de 2010. Por su parte, para los créditos en pesos, los factores de pago se redujeron (-) 1.0% ubicándose en \$13.41 al cierre del primer trimestre de 2010. Por su parte, las ofertas vinculantes tuvieron una ligera disminución en el CAT de (-) 0.4 puntos porcentuales.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



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

Resultados por entidad federativa.

- En el trimestre en cuestión, el *Índice SHF* muestra resultados diferenciados como consecuencia de condiciones locales que incidieron en la oferta (disponibilidad de vivienda, volumen y características de los inventarios, entre otras), así como rasgos específicos de la dinámica demográfica que incide en la demanda de las familias como el ingreso, los subsidios recibidos, condiciones laborales de los integrantes del hogar (disminuyó el número de asalariados y se registró un incremento en los trabajadores por cuenta propia quienes alcanzaron una tasa de participación laboral de casi 60% como porcentaje de la PEA, es decir 27.7 millones de personas), por citar algunas.
- De esta manera, Chiapas con un crecimiento de 15.4%, Oaxaca 11.4%, Tabasco 11.2%, Campeche 10.4%, Veracruz 9.0%, Hidalgo 8.1%, Yucatán 7.9%, San Luis Potosí 7.2%, Puebla 5.6%, Distrito Federal 5.5%, Guerrero 5.5%, Colima 4.9%, Sinaloa 4.4% y Nayarit con 4.2%, encabezaron las entidades con un mayor dinamismo en los mercados inmobiliarios de vivienda. En las 14 entidades antes mencionadas se concentraron cerca del 30% del número de subsidios otorgados en el primer trimestre de 2010, facilitando la asequibilidad de las familias al crédito hipotecario. En Quintana Roo el *Índice SHF* aumentó 4.0% a tasa anual, en Querétaro 3.7% y en el Estado de México 3.1%. De esta manera 17 estados observaron aumentos por arriba de la media nacional que, como se mencionó anteriormente, fue de 3.1%.
- Por su parte, Morelos con 2.7%, Chihuahua 2.4%, Baja California Sur 2.4%, Coahuila 2.2%, Durango 1.9%, Aguascalientes 1.8%, Sonora 1.7%, Zacatecas 1.2%, Tamaulipas 1.2%, Nuevo León 1.1%, Guanajuato 0.9%, Jalisco 0.6%, tuvieron crecimientos nominales positivos menores a los del promedio nacional. Las entidades de Michoacán, Tlaxcala y Baja California mostraron depreciaciones en el primer trimestre del año en curso de (-) 0.1%, (-) 0.5% y de (-) 1.7%, respectivamente.



Resultados por municipio y delegación.

- Con respecto a los 32 municipios y 3 delegaciones que se incorporan al *Índice SHF de Precios de la Vivienda*, en el primer trimestre de 2010 en el municipio de Aguascalientes los precios de las viviendas registraron una apreciación nominal con respecto al mismo trimestre del año anterior de 3.6%, en Tijuana 4.2%, La Paz 4.0%, Campeche 10.3%, Tuxtla Gutiérrez 14.1%, Juárez (Chih.) 6.2%, Torreón 3.5%, Villa de Álvarez 5.4%, Benito Juárez (D.F.) 5.8%, Cuauhtémoc 3.5%, Iztapalapa 10.7%, Gómez Palacio 3.5%, León 4.3%, Acapulco de Juárez 9.6%, Tizayuca 7.3%, Tlajomulco de Zúñiga 1.2%, Tecámac 7.5%, Morelia 2.4%, Emiliano Zapata 3.7%, Tepic 5.7%, Apodaca 1.1%. En Juárez (N.L.) el *Índice SHF* creció 0.5%, en San Juan Bautista Tuxtepec 7.1%, Puebla 11.1%, Querétaro 6.1%, Benito Juárez (Q.Roo) 6.3%, San Luis Potosí 7.5%, Culiacán 5.6%, Hermosillo 2.9%, Centro 10.1%, Reynosa 2.7%, Tlaxcala 2.9%, Veracruz 9.2%, Mérida 9.5% y Guadalupe 1.2%.

Los resultados anteriormente señalados, así como los índices correspondientes, pueden consultarse en el sitio www.shf.gob.mx/estadisticas/IndiceSHFPreciosViv/Paginas. Asimismo, SHF informa que a partir de esta fecha estará incorporando la distribución de los precios medios nacionales y por cuartiles con el fin de proporcionar más información de este mercado.

El precio medio nacional de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en el primer trimestre de 2010 fue de \$468 mil pesos corrientes. Mientras que el 50% de los precios son menores a los \$ 340 mil pesos, al menos el 25% son mayores o iguales a los \$ 507 mil pesos (Tabla.1).

Tabla 1. Cuartiles de los Precios en el Ámbito Nacional, 2010.1
(Pesos corrientes)

Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
468,142.15	266,466.88	340,022.29	506,906.16

Fuente: Índice SHF Precios de la Vivienda.

En resumen, el *Índice SHF de Precios de la Vivienda* mostró un crecimiento de acuerdo a las condiciones generales de la economía y el dinamismo de los precios de las viviendas ubicadas en las zonas centro y sur del país fue superior comparado con los que se observaron en los estados del norte de la República Mexicana.