



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



"2009, Año de la Reforma Liberal".

México, D.F., a 29 de septiembre de 2009.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Sociedad Hipotecaria Federal presentan el Índice SHF de Precios de la Vivienda en México

- **El Índice SHF de Precios de la Vivienda en México permitirá avanzar en la consolidación del mercado hipotecario en nuestro país, a través de información oportuna y de calidad acerca del valor de las viviendas.**
- **El Índice SHF será publicado trimestralmente en el portal de Internet de SHF (www.shf.gob.mx) en la sección "Estadísticas e Investigación", 45 días después de terminado el trimestre de referencia.**
- **Con el Índice SHF, nuestro país forma parte de las naciones de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) que disponen de esta información imprescindible para el sector de la vivienda, en particular, y para el sector financiero, en general.**

ÍNDICE SHF
de Precios de la Vivienda
en México

Este martes el Subsecretario de Hacienda y Crédito Público, el Dr. Alejandro Werner Wainfeld, y el Lic. Javier Gavito Mohar, Director General de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), presentaron el **Índice SHF de Precios de la Vivienda en México**.

El **Índice SHF** es un indicador estadístico, diseñado y calculado por SHF, que permitirá obtener las tasas de apreciación o depreciación de las viviendas, a través del tiempo, por regiones geográficas. SHF, a través de este nuevo mecanismo de medición para el sector de la vivienda en nuestro país, busca avanzar en la consolidación del mercado hipotecario al proporcionar, periódicamente, información oportuna y de calidad acerca del valor de las viviendas.

Cabe destacar que, con el tiempo, el **Índice SHF** irá enriqueciéndose con datos más específicos. Así, en esta primera etapa, el ámbito de estudio es el de las viviendas con créditos hipotecarios y de uso habitacional. Posteriormente, el **Índice SHF** se extenderá utilizando otros métodos estadísticos complementarios.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



"2009, Año de la Reforma Liberal".

El Índice SHF será presentado en dos etapas.

Desarrollado considerando las mejores prácticas internacionales, el **Índice SHF** será presentado al mercado en dos etapas que emplearán procedimientos estadísticos **complementarios** entre sí. En la **primera etapa, presentada hoy**, los resultados se muestran con un corte por Entidad Federativa y con un total nacional. En la **segunda etapa, cuyo cálculo comenzará a realizarse en el año 2010**, los resultados se presentarán con cortes más desagregados, como por ejemplo, con los resultados de las principales zonas metropolitanas de la República, entre otros.

- La primera etapa utiliza el **Método Hedónico** que es utilizado en Alemania, España, Francia, China y Rusia, entre otros. El **Método Hedónico** realiza el análisis del precio de la vivienda en función de sus atributos estructurales (superficie construida, número de cuartos, baños), de ubicación (equipamiento comunitario, vías de comunicación) y del entorno (Entidad Federativa, zona metropolitana, ciudad).
- La segunda etapa, cuyo cálculo comenzará a realizarse en el año 2010, contempla el **Método de Ventas Repetidas** que es utilizado en Canadá y Estados Unidos (éste último utiliza una **metodología Mixta**). El **Método de Ventas Repetidas** proporciona información longitudinal de precios para un conjunto de inmuebles en ciudades que son seleccionadas por presentar una elevada demanda por vivienda y crecimiento económico. Incluye al mercado de vivienda usada (unidades existentes y vendidas por el propietario) y también considera aspectos hipotecarios, financieros y físicos de la vivienda.

Es importante mencionar que, en el mediano plazo, el **Índice SHF** utilizará una **metodología Mixta** (Método Hedónico y Método de Ventas Repetidas de manera simultánea) en su cálculo.

Principales Resultados.

Destacan, entre los resultados obtenidos en esta primera evaluación del **Índice SHF**, los siguientes:

- En el curso de 2005 a 2009.I, el **Índice SHF** registró una apreciación nominal acumulada de 29.0%, equivalente a un aumento anual de 6.6%.
- Este resultado tiene sólidos fundamentos de mercado: la población creció en 3.6 millones de personas y el ingreso monetario real de las familias en casi 5%, la tasa de UDI Bonos decreció y lo mismo sucedió con los factores de pago, los cuales disminuyeron 6.5%.
- El **Índice SHF** presentó tasas de apreciación diferentes entre las Entidades Federativas: Distrito Federal, Puebla, Guerrero, Tabasco y Morelos observaron los mayores crecimientos con niveles superiores a 33.5%, mientras que Tamaulipas, Chihuahua, Zacatecas, Baja California Sur y Chiapas mostraron los menores con 23.5%, 23.0%, 22.8%, 21.9% y 21.2%, respectivamente.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



"2009, Año de la Reforma Liberal".

- Los precios medios de la vivienda nueva aumentaron 7.4 puntos porcentuales más que los de la usada entre 2005 y el primer trimestre de 2009.
- En el segundo trimestre del año el **Índice SHF** se apreció 2.4%, así, en el primer semestre, el crecimiento fue de 3.7% a tasa nominal anual.

Con estas acciones Sociedad Hipotecaria Federal refuerza su liderazgo, proporcionando información estratégica para los diversos agentes que participan en los mercados primario y secundario de financiamiento a la vivienda en México y, también, proporcionando información fundamental para la toma de decisiones de desarrolladores, inversionistas y de todas aquellas familias mexicanas que estén buscando adquirir un financiamiento hipotecario.

Nota importante:

La información presentada esta mañana en el Museo Casa de la Bola Ciudad de México puede consultarse a través de www.shf.gob.mx, en la sección SALA DE PRENSA/PRESENTACIONES.

Para cualquier información adicional sobre el presente comunicado, favor de ponerse en contacto con Ma. Esther Pozo Rangel, Santiago Noriega Sánchez o Karyme Pineda García: 5263-4521, 5263-4562 y 5263-4500 extensiones 4754 y 4772. También puede visitar nuestra página de Internet: www.shf.gob.mx