



ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

En 2008, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) desarrollo un Índice del Precio de la Vivienda (en adelante, IPV) en México. Este índice es publicado trimestralmente, empezando a partir de 2005. El IPV es un indicador que mide los cambios en la valoración económica de las propiedades inmuebles. Las características de los avalúos evolucionan con el tiempo, por lo que los precios tienen que ser ajustados por los cambios en su calidad.

Principios

- Calidad: Obtenida mediante el uso de métodos estadísticos científicamente diseñados y de probada utilidad.
- Cobertura: Viviendas con crédito garantizado, ámbito nacional y desagregado a nivel de Entidad Federativa, Municipios y Oficinas Postales.
- Periodicidad: Trimestral.
- Oportunidad: 45 días después de terminado el trimestre en cuestión.
- Acceso público: A través del portal SHF www.shf.gob.mx y boletín de prensa se difunden los datos.
- Integridad: Solido marco conceptual basado en la teoría económica urbana y regional, así como en la econometría.

Propósitos

- 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 con 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.





Desagregación

Geográfica

El índice de precios se calcula para las siguientes desagregaciones:

- Nacional (1).
- Entidad federativa (32).
- 8 zonas metropolitanas de acuerdo con el Sistema Urbano Nacional (SUN)¹.
- 74 municipios.

A nivel nacional se calculan las siguientes desagregaciones:

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.

Tipología

- Casa sola: casa independiente.
- Casa en condominio/departamento: viviendas en unidades habitacionales.

Clase

- Económica-social
- Media-residencial

¹ <https://www.gob.mx/conapo/acciones-y-programas/sistema-urbano-nacional-y-zonas-metropolitanas>

