

Índice de Venta & Renta

Informe de mercado

 Ciudad de México

 Agosto 2025

 **inmuebles24**





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio cae 0.8% en agosto y acumula -1.6% en 2025

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 49.309 por m², cae 0.8% en agosto. En 2025 acumula un retroceso de 1.6%, lo que en términos reales implica un retroceso real de 3.9%. Los apartamentos usados son los de mayor caída de precio en el año. Actualmente el precio medio en CDMX se ubica 34% por arriba de may'23 (cambio de tendencia).

Bosques de Chapultepec es la colonia con mayor precio de la ciudad. Zona Urbana Santa Martha Acatitla Norte es la más económica.

Renta

El precio medio sube 1.0% en agosto y acumula +5.0% en 2025

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 20.288 por mes, sube 1.0% en agosto. En 2025 acumula +5.0%, por arriba de la inflación (2.3%) derivando en un incremento real de 2.7%. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +52%.

Los Morales Secc. Alameda es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 30.334 por mes. Navidad es la más económica, MXN 11.739 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad sube en agosto y se ubica en 7.36% bruto anual

La relación renta anual/precio sube en agosto y se ubica en 7.36% anual. Se necesitan 13.6 años de renta para repagar la inversión de compra, 10.2% menos que un año atrás.

Las alcaldías del centro de CDMX son las de mayor retorno. Unidad Hab. Lomas de Sotelo es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.



Transformando datos en estadísticas confiables



📍 Objetivo

Brindar estadísticas claras, objetivas y confiables sobre el mercado inmobiliario.

📄 Fuente de datos

Todos los anuncios de inmuebles publicados en Inmuebles24.

📅 Periodicidad

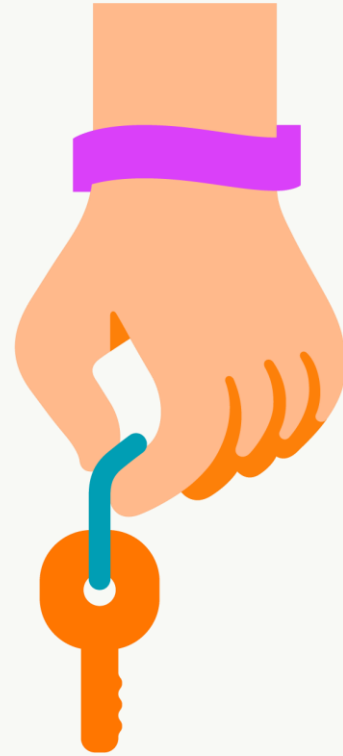
Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. Documento metodológico disponible en Inmuebles24.

Precios de venta

Tendencias de precios en
el mercado



Unidad media. Precio y superficie.

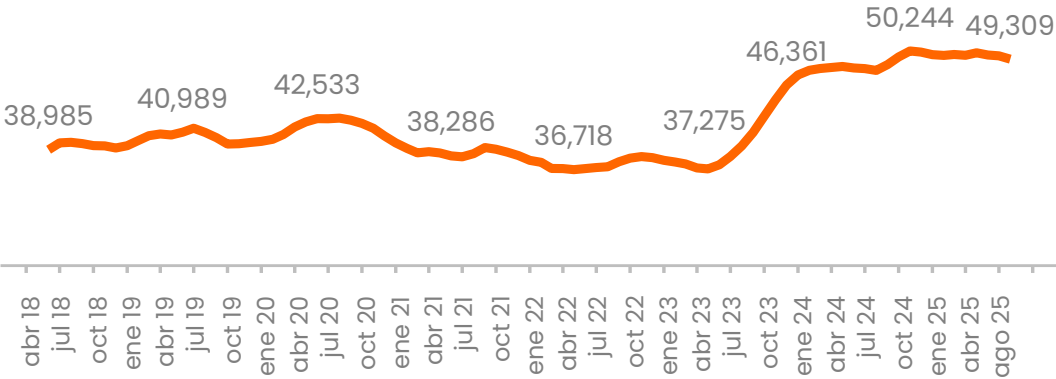


Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m² tiene un precio medio de MXN 3.41 millones.
El apartamento típico de tres recámaras y 100 m², tiene un precio de MXN 4.61 millones.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

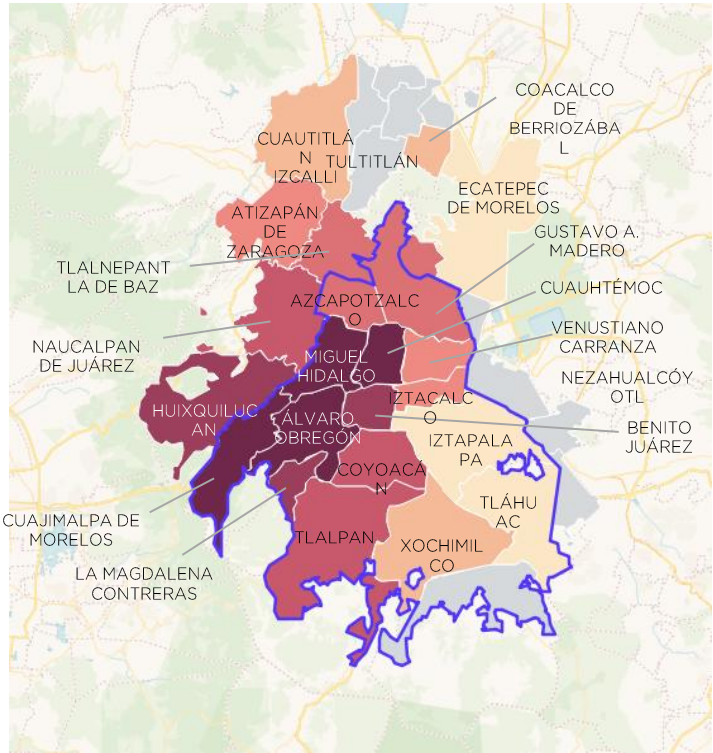
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.3%	2.3%	3.8%
CDMX INDEX	-0.8%	-1.6%	2.7%
TASA DE CAMBIO	0.1%	-7.4%	-2.1%

Fuente: INEGI. Nota: Inflación del último mes es una estimación en base a los últimos dos datos mensuales disponibles

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 49.309 por m2, cae 0.8% en agosto. En 2025 acumula un retroceso de 1.6%, lo que en términos reales implica un retroceso real de 3.9%. Los apartamentos usados son los de mayor caída de precio en el año. Actualmente el precio medio en CDMX se ubica 34% por arriba de may'23 (cambio de tendencia).



Precio según alcaldías de la ciudad.



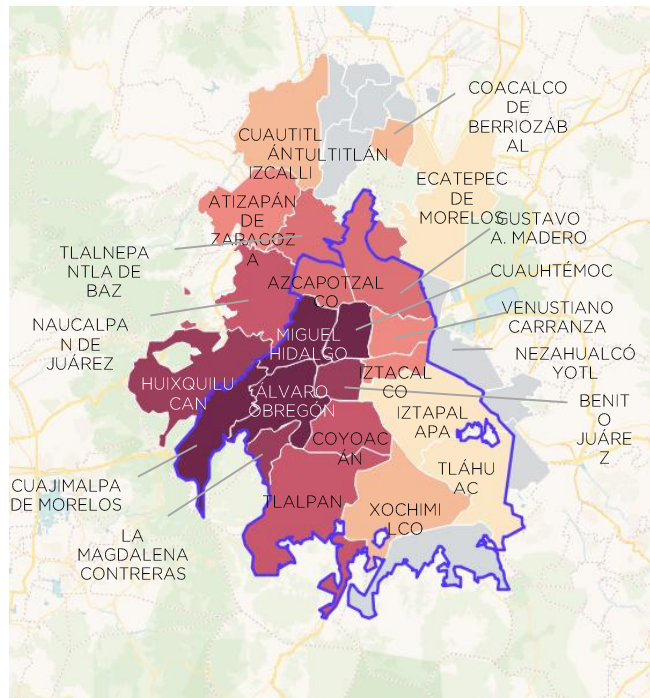
MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	67,354	-0.8%	3.0%
CUAUHTÉMOC	62,990	-0.7%	6.1%
CUAJIMALPA DE MORELOS	54,293	0.0%	2.9%
ÁLVARO OBREGÓN	50,587	-1.0%	0.8%
CDMX INDEX	49,309	-0.8%	2.7%
BENITO JUÁREZ	47,769	-0.5%	2.4%
HUIXQUILUCAN	44,051	0.5%	2.5%
LA MAGDALENA CONTRERAS	43,385	0.4%	7.4%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	40,463	-0.4%	3.3%
TLALPAN	39,796	-1.8%	-6.2%
COYOACÁN	37,755	-0.9%	-0.3%
TLALNEPANTLA DE BAZ	34,743	-2.9%	5.1%
GUSTAVO A MADERO	33,762	-2.0%	5.5%
AZCAPOTZALCO	33,544	-1.2%	-2.0%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	32,720	0.2%	4.6%
IZTACALCO	29,384	-3.1%	2.6%
VENUSTIANO CARRANZA	29,020	-1.9%	-0.6%
CUAUTITLÁN IZCALLI	26,264	-2.7%	3.7%
XOCHIMILCO	25,993	-2.8%	6.9%
IZTAPALAPA	23,499	0.8%	10.7%
COACALCO DE BERRIOZÁBAL	22,838	-5.0%	11.2%
TLÁHUAC	22,332	-0.1%	-6.2%
ECATEPEC DE MORELOS	20,711	4.6%	28.3%

Colonias con mayor y menos precio.



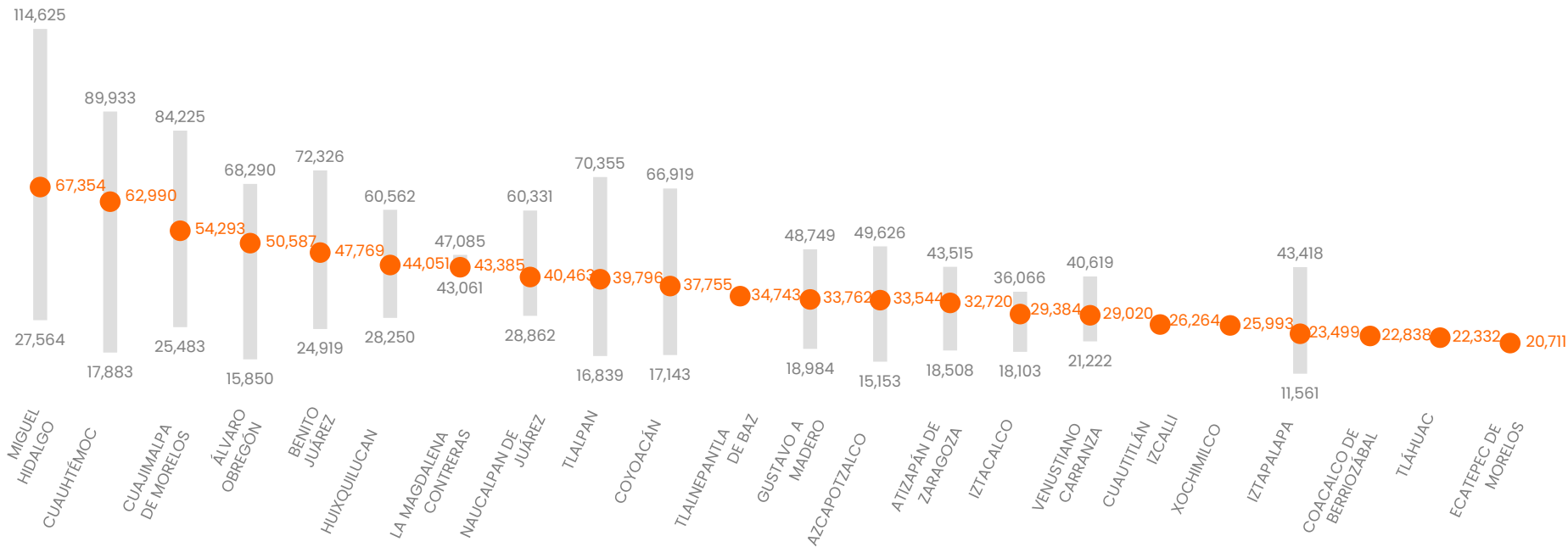
RANKING	COLONIA	MXN/M2
MAYOR PRECIO	BOSQUES DE CHAPULTEPEC	114,625
	IRA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	113,889
	RINCON DEL BOSQUE	102,424
ZONA MEDIA	LA OTRA BANDA	51,053
	ATLAMPÁ	45,513
	AMPL PUENTE COLORADO	42,002
	SAN CLEMENTE SUR	38,347
	CAROLA	33,917
MENOR PRECIO	CANUTILLO	15,850
	SANTIAGO AHUIZOTLA	15,153
	ZONA URB STA MARTHA ACATITLA NORTE	11,561

Bosques de Chapultepec es la colonia con mayor precio de la ciudad.
Zona Urbana Santa Martha Acatitla Norte es la más económica.

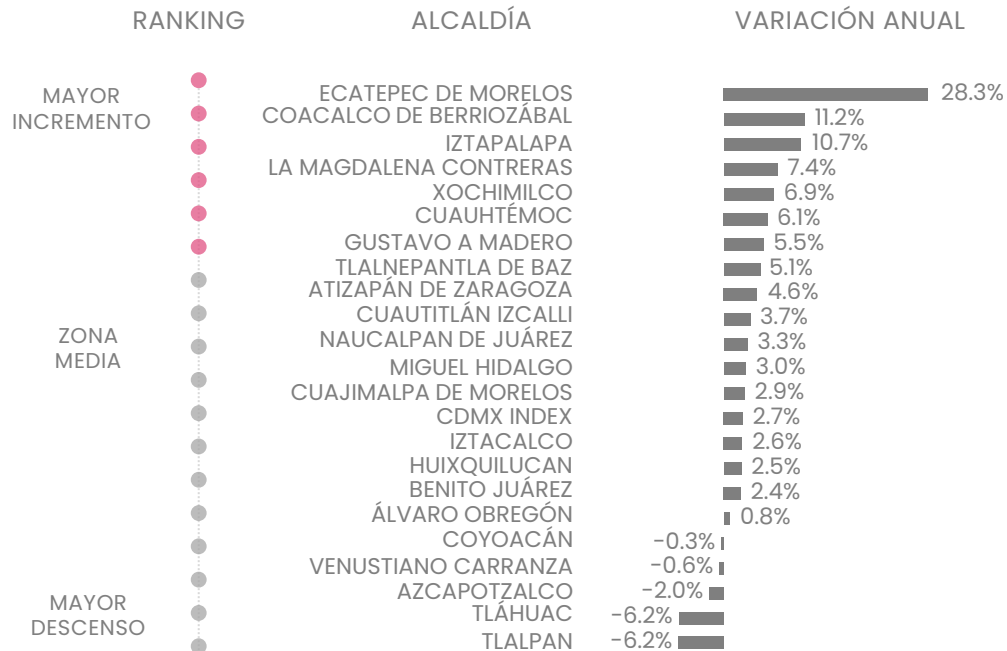
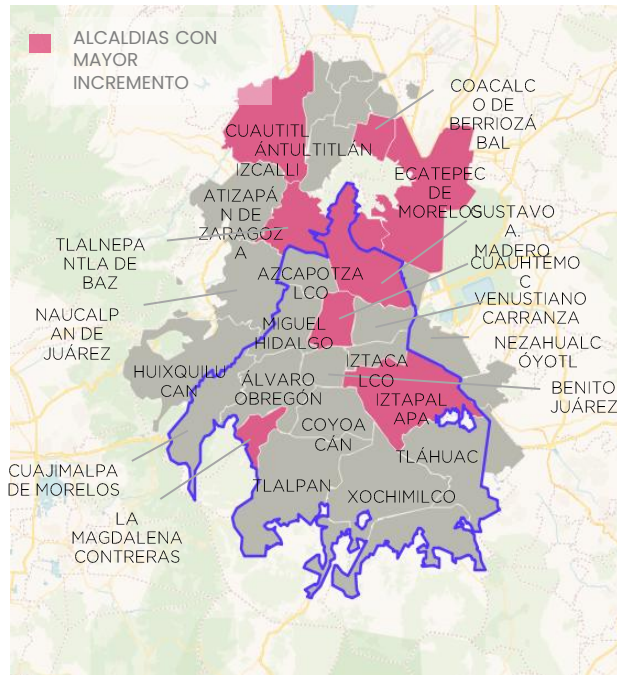


Rango de precio según alcaldías de la ciudad

PRECIOS MEDIOS DE LAS **ALCALDÍAS**. PRECIOS MEDIOS DE **COLONIAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN MXN/M2



Heat map variación de precios.



Casi todas las alcaldías registran incremento de precio interanual. Ecatepec de Morelos es la alcaldía con mayor incremento: +28.3%

Precios de renta

Precio de renta mensual
de un apartamento de
2 recámaras y 50 m² de
superficie cubierta



Unidad media. Precio y superficie.

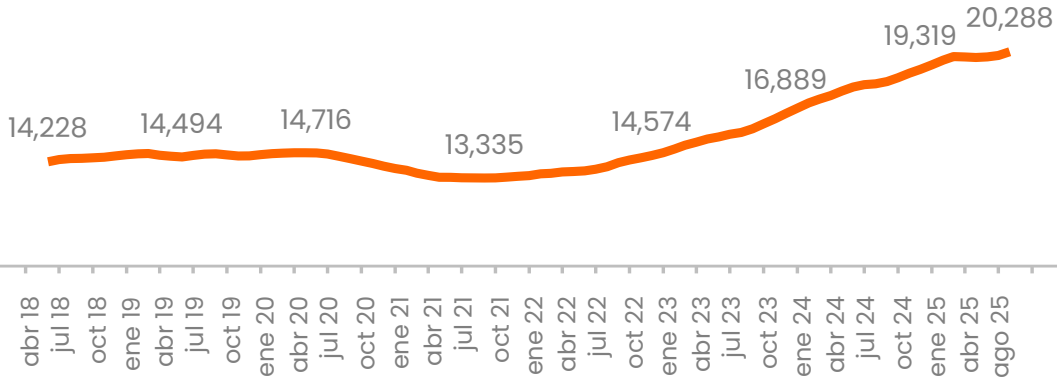


La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 20.288, o MXN 312 por m².
La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 28.124.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES



VARIACIONES ACUMULADAS

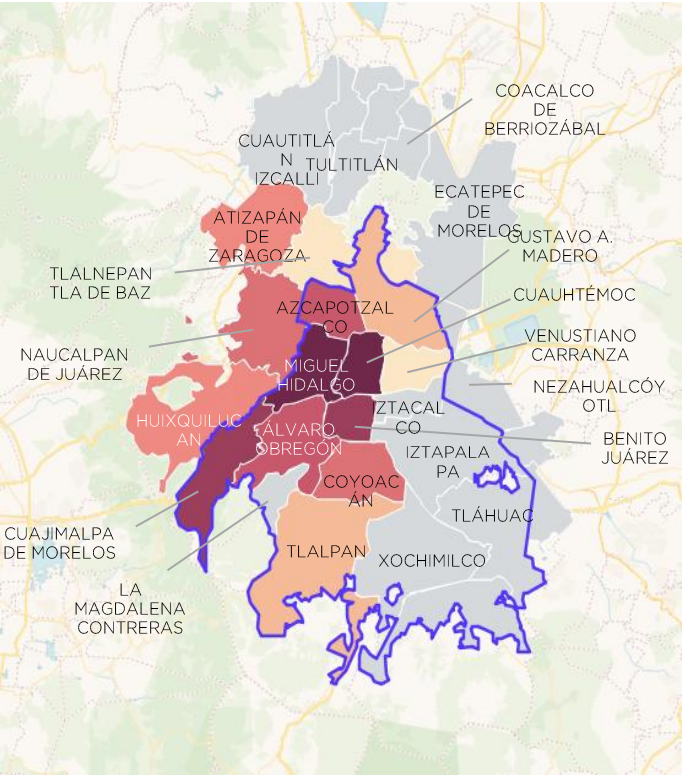
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.3%	2.3%	3.8%
CDMX INDEX	1.0%	5.0%	9.5%

Fuente: INEGI. Nota: Inflación del último mes es una estimación en base a los últimos dos datos mensuales disponibles

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 20.288 por mes, sube 1.0% en agosto. En 2025 acumula +5.0%, por arriba de la inflación (2.3%) derivando en un incremento real de 2.7%. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +52%.



Precios según alcaldías de la ciudad



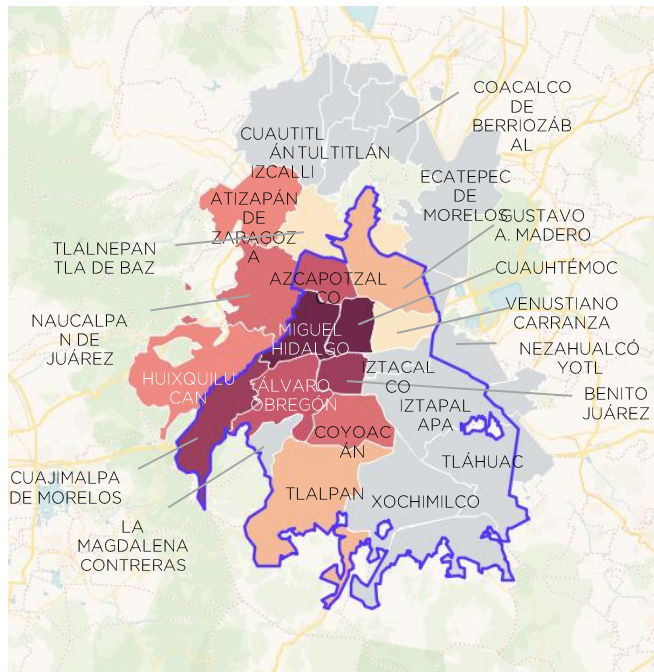
MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/MES	VARIACIÓN MES ANUAL	
CUAUHTÉMOC	26,144	1.6%	6.8%
MIGUEL HIDALGO	25,428	0.8%	10.6%
CDMX INDEX	20,288	1.0%	9.5%
CUAJIMALPA DE MORELOS	19,949	1.1%	13.2%
BENITO JUÁREZ	19,325	0.6%	10.5%
ÁLVARO OBREGÓN	18,663	0.9%	8.2%
COYOACÁN	15,134	1.0%	2.9%
AZCAPOTZALCO	14,829	0.5%	9.0%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	14,816	1.0%	25.3%
HUIXQUILUCAN	14,584	2.4%	13.2%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	13,516	2.4%	19.4%
IZTACALCO	12,734	0.4%	14.1%
VENUSTIANO CARRANZA	12,570	0.7%	3.5%
TLALPAN	12,510	-0.1%	-0.2%
GUSTAVO A MADERO	12,392	2.0%	11.1%
TLALNEPANTLA DE BAZ	11,021	-0.1%	-0.2%

Colonias con mayor y menor precio.



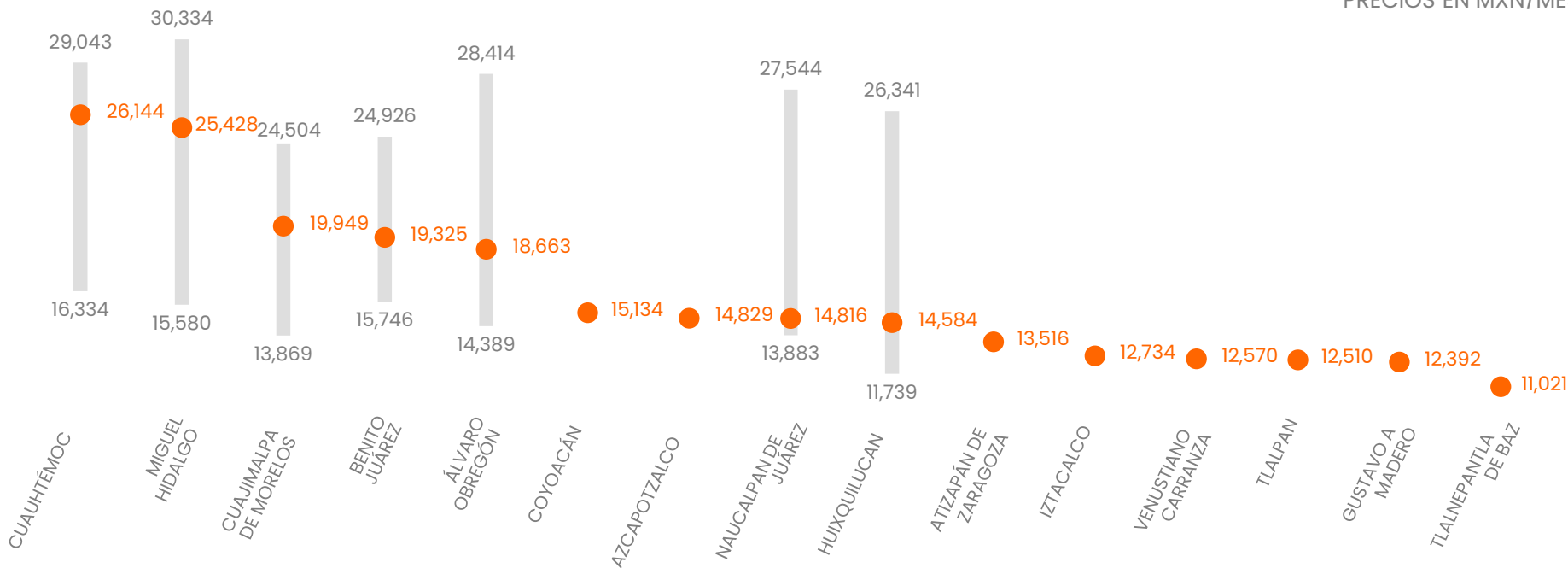
	RANKING	COLONIA	MXN/MES
MAYOR PRECIO	●	LOS MORALES SECC ALAMEDA	30,334
	●	DEL BOSQUE	30,272
	●	AMPL GRANADA	29,899
ZONA MEDIA	●	COOPERATIVA PALO ALTO	24,504
	●	AMPL NAPOLES	22,346
	●	EL CONTADERO	20,558
	●	VERTIZ NARVARTE	18,729
	●	JARDINES EN LA MONTAÑA	16,596
	●	JESUS DEL MONTE	13,306
MENOR PRECIO	●	VILLA FLORENCE	12,505
	●	NAVIDAD	11,739

Los Morales Secc. Alameda es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 30.334 por mes. Navidad es la más económica, MXN 11.739 por mes.

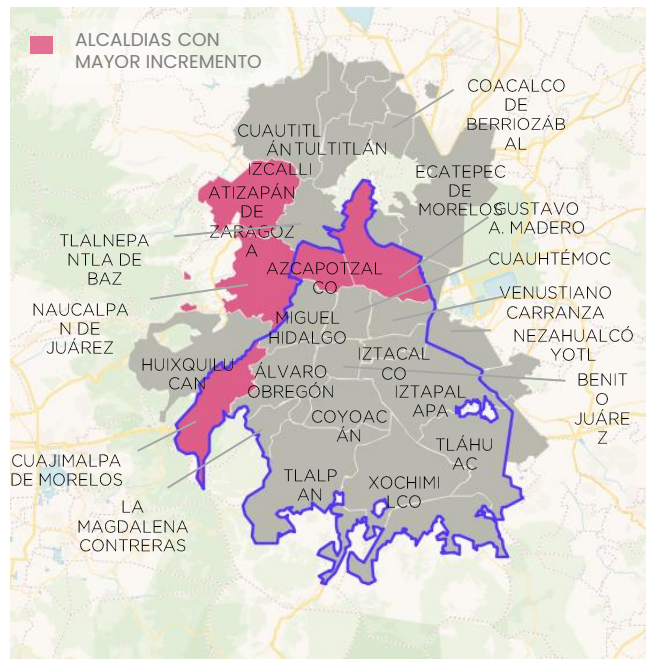


Rango de precios según alcaldías de la ciudad

PRECIOS MEDIOS DE LAS **ALCALDÍAS**. PRECIOS MEDIOS DE **COLONIAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN MXN/MES



Heat map variación de precios anual.



RANKING	ALCALDÍA	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	NAUCALPAN DE JUÁREZ	25.3%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	19.4%
	IZTACALCO	14.1%
	CUAJIMALPA DE MORELOS	13.2%
	HUIXQUILUCAN	13.2%
ZONA MEDIA	GUSTAVO A MADERO	11.1%
	MIGUEL HIDALGO	10.6%
	BENITO JUÁREZ	10.5%
	CDMX INDEX	9.5%
	AZCAPOTZALCO	9.0%
	ÁLVARO OBREGÓN	8.2%
	CUAUHTÉMOC	6.8%
	VENUSTIANO CARRANZA	3.5%
	COYOACÁN	2.9%
	TLALPAN	-0.2%
MAYOR DESCENSO	TLALNEPANTLA DE BAZ	-0.2%

Casi todas las alcaldías registran incremento interanual de precio. Naucalpan de Juárez es la de mayor incremento: +25.3%.

Rentabilidad inmobiliaria

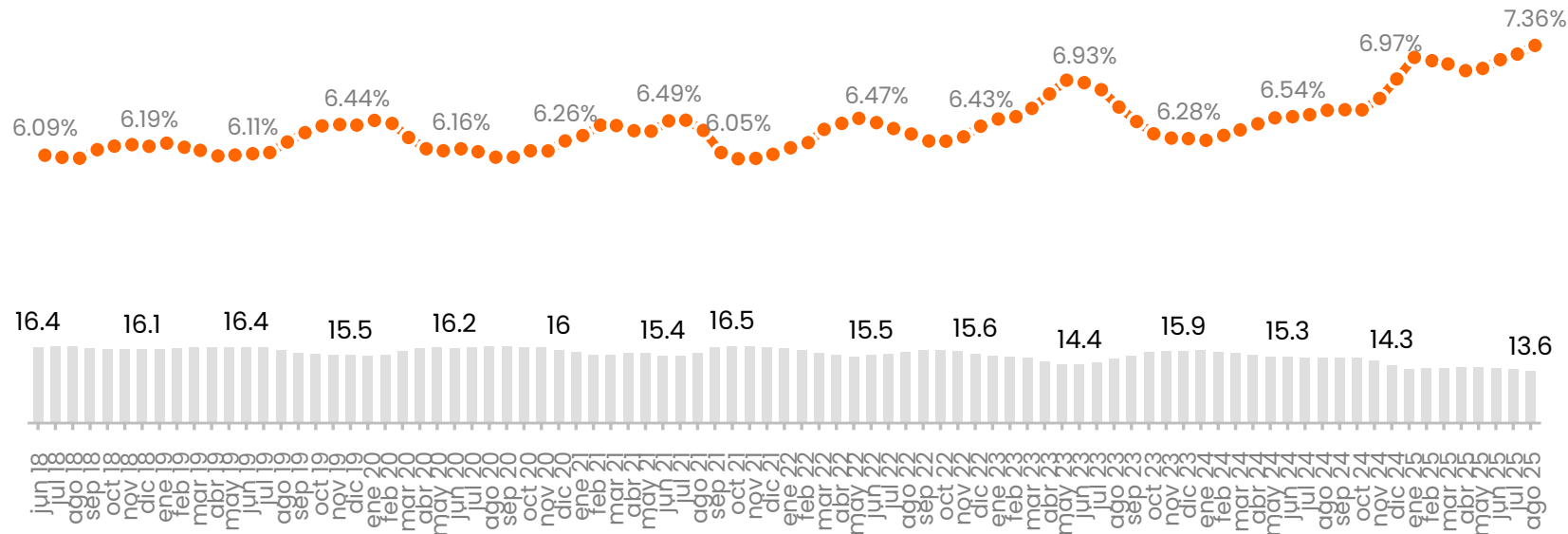
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual de la renta.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



AÑOS PARA
RECUPERAR
INVERSIÓN

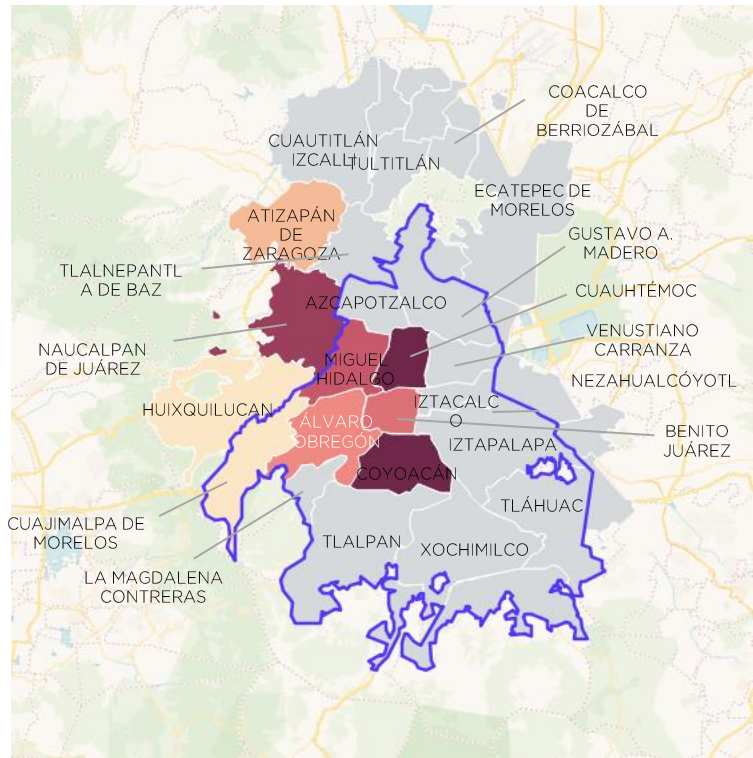
16.4 16.1 16.4 15.5 16.2 16 15.4 16.5 15.5 15.6 14.4 15.9 15.3 14.3 13.6

Jun 2020 Jul 2020 Ago 2020 Sep 2020 Oct 2020 Nov 2020 Dic 2020 Ene 2021 Feb 2021 Mar 2021 Abr 2021 May 2021 Jun 2021 Jul 2021 Ago 2021 Sep 2021 Oct 2021 Nov 2021 Dic 2021 Ene 2022 Feb 2022 Mar 2022 Abr 2022 May 2022 Jun 2022 Jul 2022 Ago 2022 Sep 2022 Oct 2022 Nov 2022 Dic 2022 Ene 2023 Feb 2023 Mar 2023 Abr 2023 May 2023 Jun 2023 Jul 2023 Ago 2023 Sep 2023 Oct 2023 Nov 2023 Dic 2023 Ene 2024 Feb 2024 Mar 2024 Abr 2024 May 2024 Jun 2024 Jul 2024 Ago 2024 Sep 2024 Oct 2024 Nov 2024 Dic 2024 Ene 2025 Feb 2025 Mar 2025 Abr 2025 May 2025 Jun 2025 Jul 2025 Ago 2025

La relación renta anual/precio sube en agosto y se ubica en 7.36% anual.
Se necesitan 13.6 años de renta para repagar la inversión de compra, 10.2% menos que un año atrás.



Retorno bruto anual según alcaldía



MAYOR
RETORNO

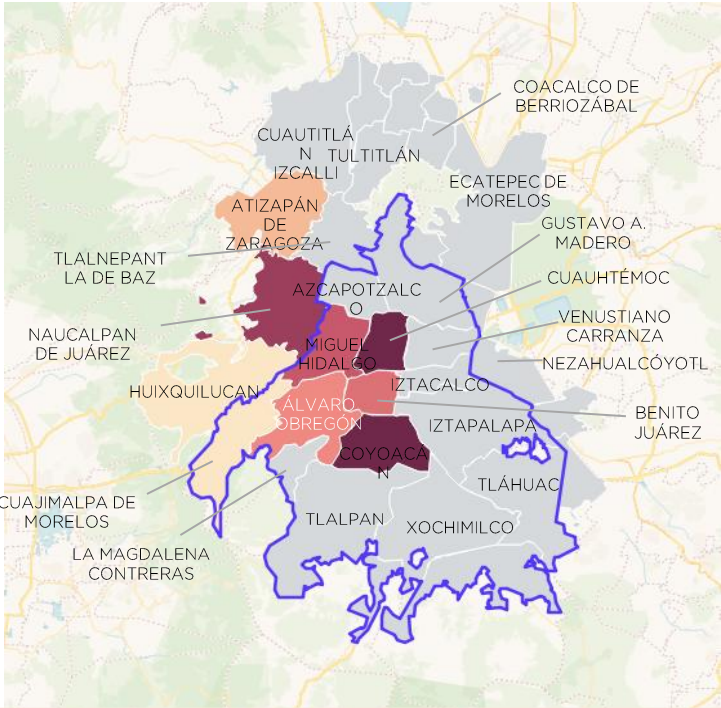
ZONA
MEDIA

MENOR
RETORNO

ALCALDIA	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL	
COYOACÁN	8.5%	▲	▲
CUAUHTÉMOC	8.2%	=	▲
NAUCALPAN DE JUÁREZ	7.6%	▲	▲
MIGUEL HIDALGO	7.5%	▲	▲
CDMX INDEX	7.4%	▲	▲
ÁLVARO OBREGÓN	7.3%	▲	▲
BENITO JUÁREZ	7.2%	▲	▲
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	6.8%	▲	▲
HUIXQUILUCAN	6.8%	▲	▲
CUAJIMALPA DE MORELOS	6.6%	=	▲



Retorno según colonias.



RANKING	COLONIA	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	UNIDAD HAB LOMAS DE SOTELO	13.1%
	LOMAS DE SOTELO	12.6%
	PALMITAS	11.7%
ZONA MEDIA	BOSQUE DE LAS PALMAS	7.5%
	LOMAS VERDES 5TA SECC (LA CONCORDIA)	7.0%
	ADOLFO LOPEZ MATEOS	6.5%
	LOMAS DE TECAMACHALCO	6.2%
	BOSQUES DE CHAPULTEPEC	4.6%
MENOR RETORNO	JARDINES EN LA MONTAÑA	4.4%
	IRA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	3.8%

Las alcaldías del centro de CDMX son las de mayor retorno. Unidad Hab. Lomas de Sotelo es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.

Informe de mercado

Ciudad de México



inmuebles24.com

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

