

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.



Sup. Cubierta 65m² – 2 Recámaras
Precio 52.477 MXN/m²



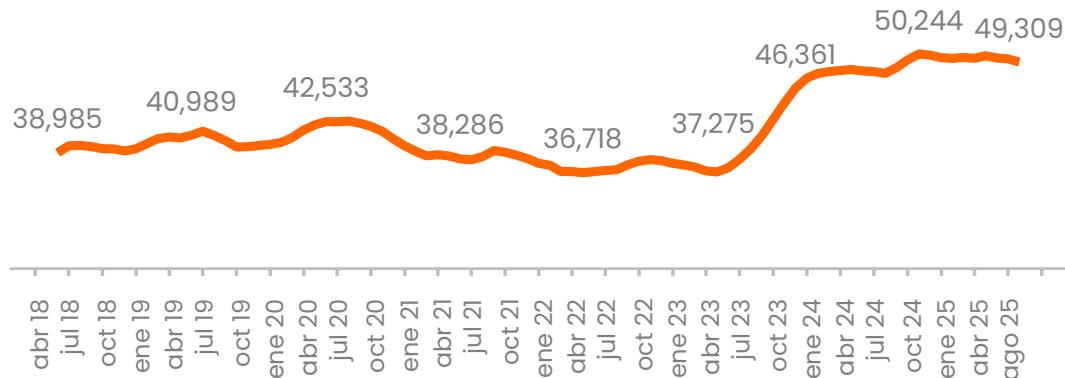
Sup. Cubierta 100m² – 3 Recámaras
Precio 46.140 MXN/m²

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

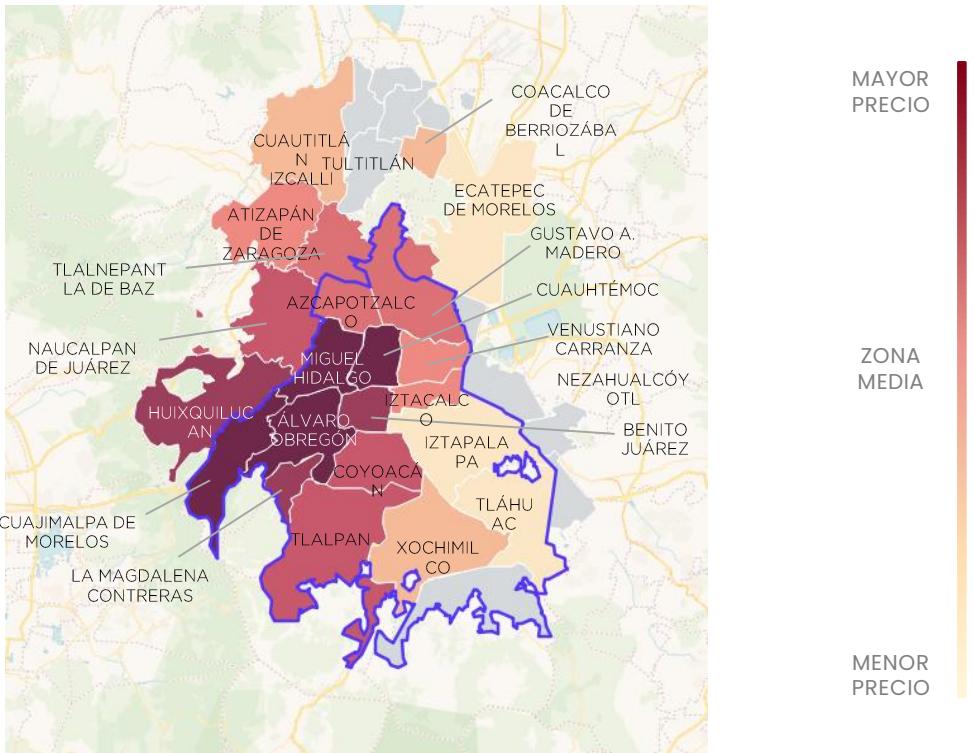
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.3%	2.3%	3.8%
CDMX INDEX	-0.8%	-1.6%	2.7%
TASA DE CAMBIO	0.1%	-7.4%	-2.1%

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).



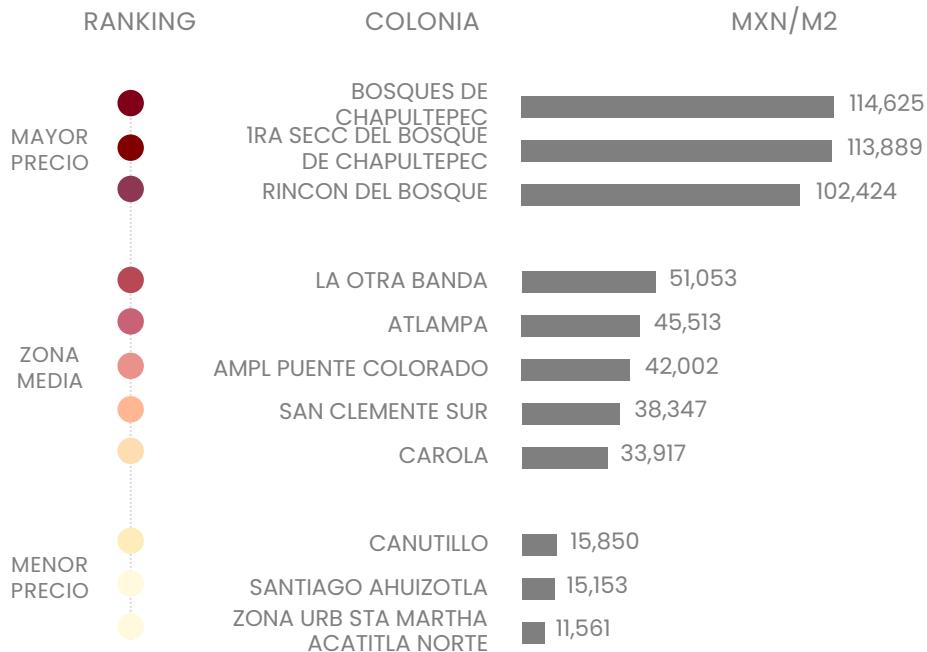
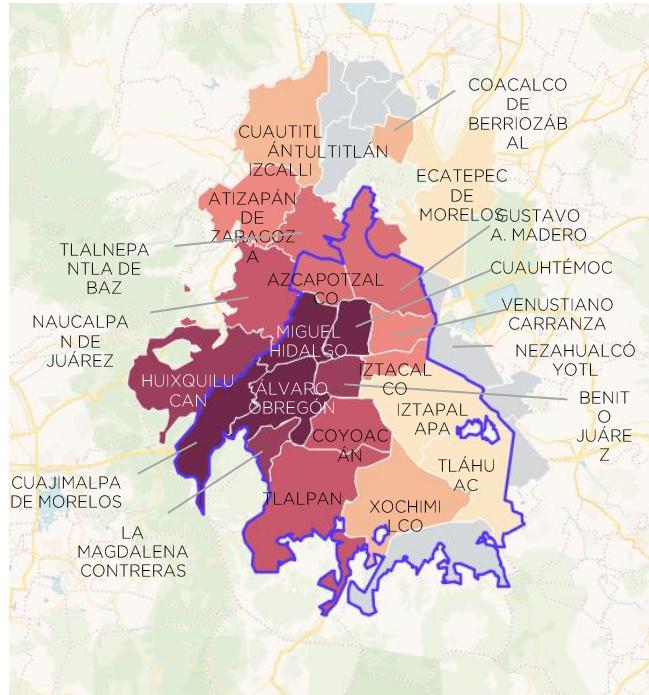
Precio según alcaldías de la ciudad.



ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN 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%
XOCHEMILCO	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.

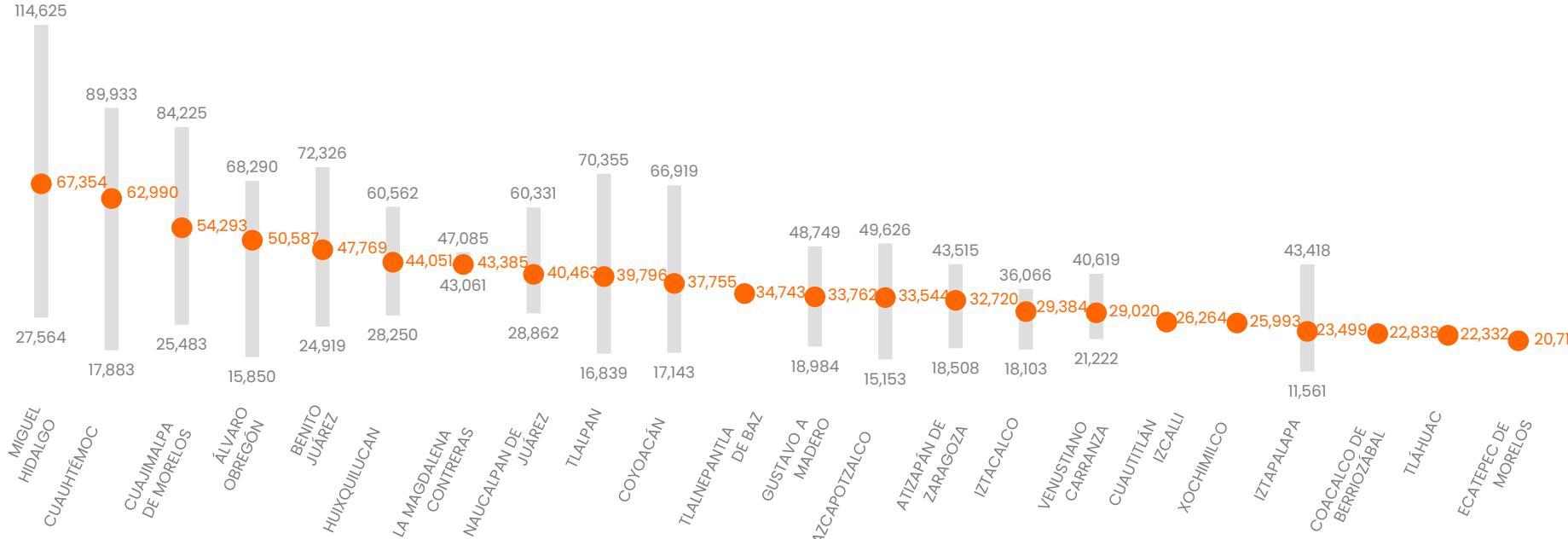


Bosques de Chapultepec es la colonia con mayor precio de la ciudad.
 Zona Urbana Santa Martha Acatitla Norte es la más económica.



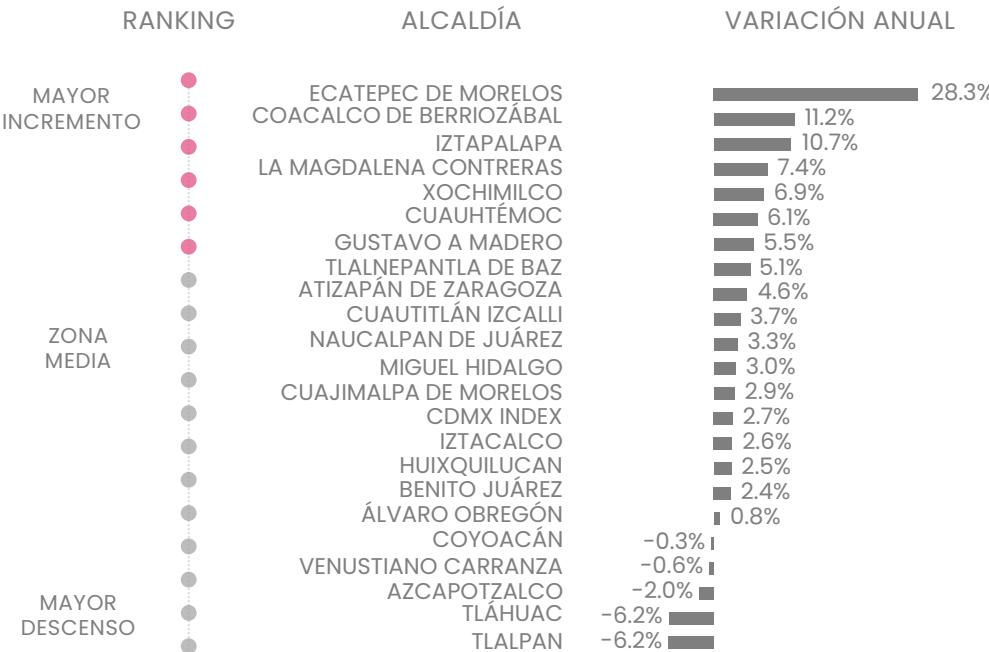
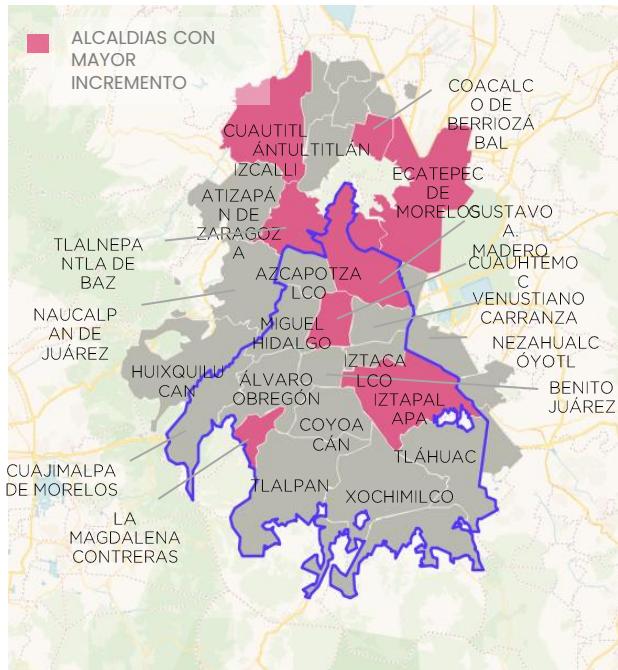
Rango de precio según alcaldías de la ciudad

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.



MXN 20.288/mes

Sup. Cubierta 65m² – 2 Recámaras
Precio 312 MXN/m²/mes



MXN 28.124/mes

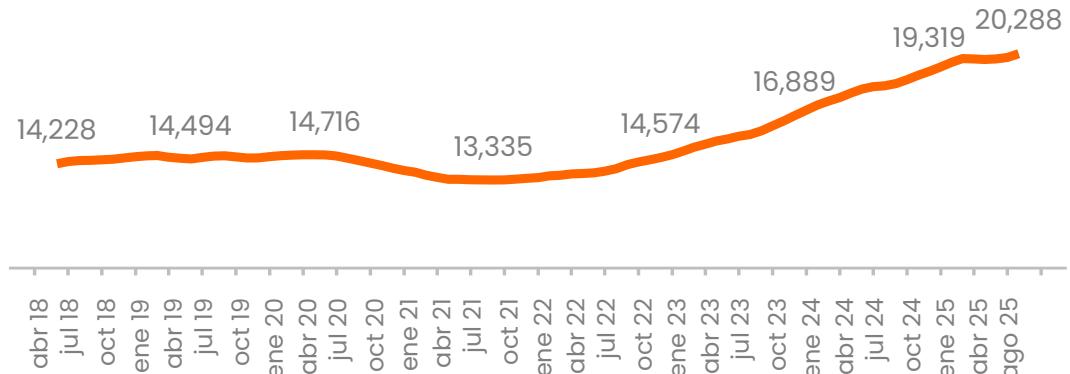
Sup. Cubierta 100m² – 3 Recámaras
Precio 281 MXN/m²/mes

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

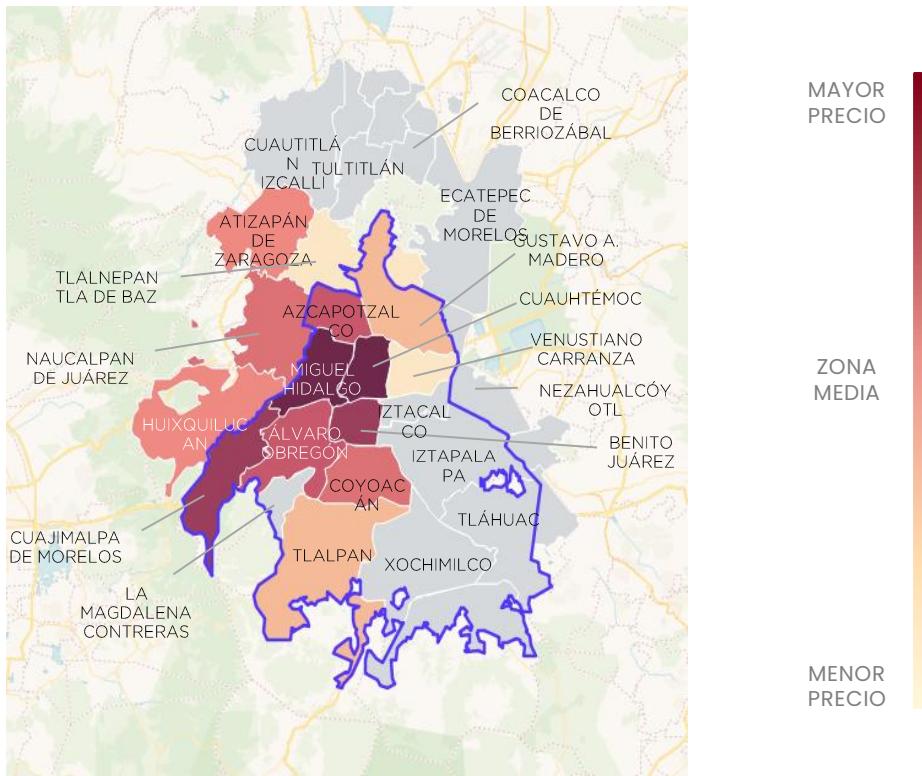
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.3%	2.3%	3.8%
CDMX INDEX	1.0%	5.0%	9.5%

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%.



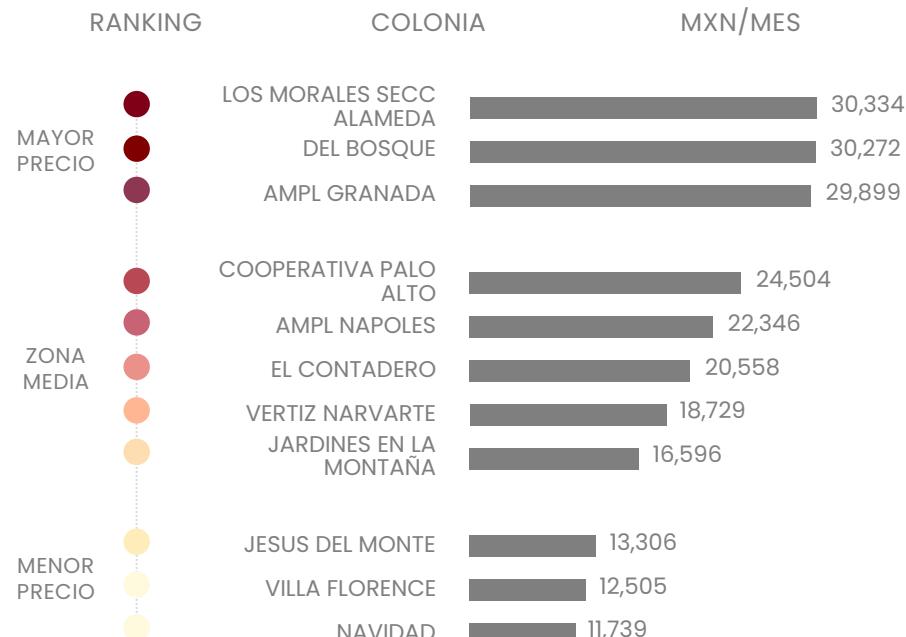
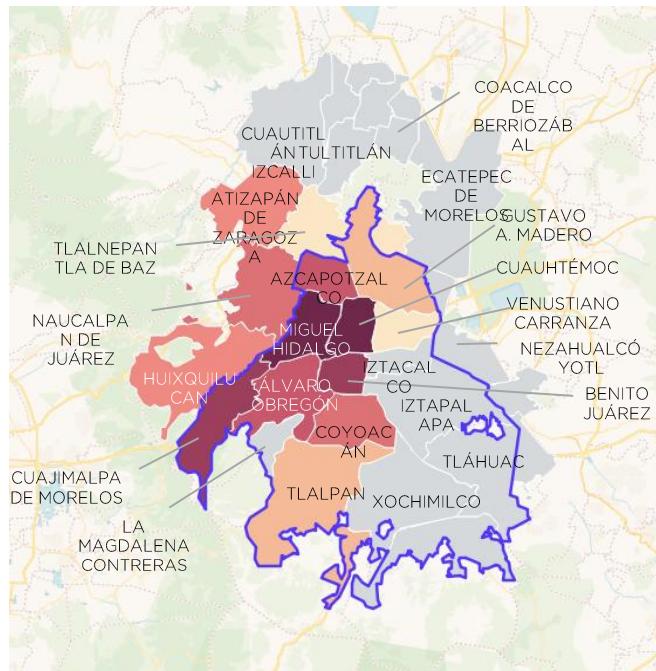
Precios según alcaldías de la ciudad



ALCALDIAS	MXN/MES	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN 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.

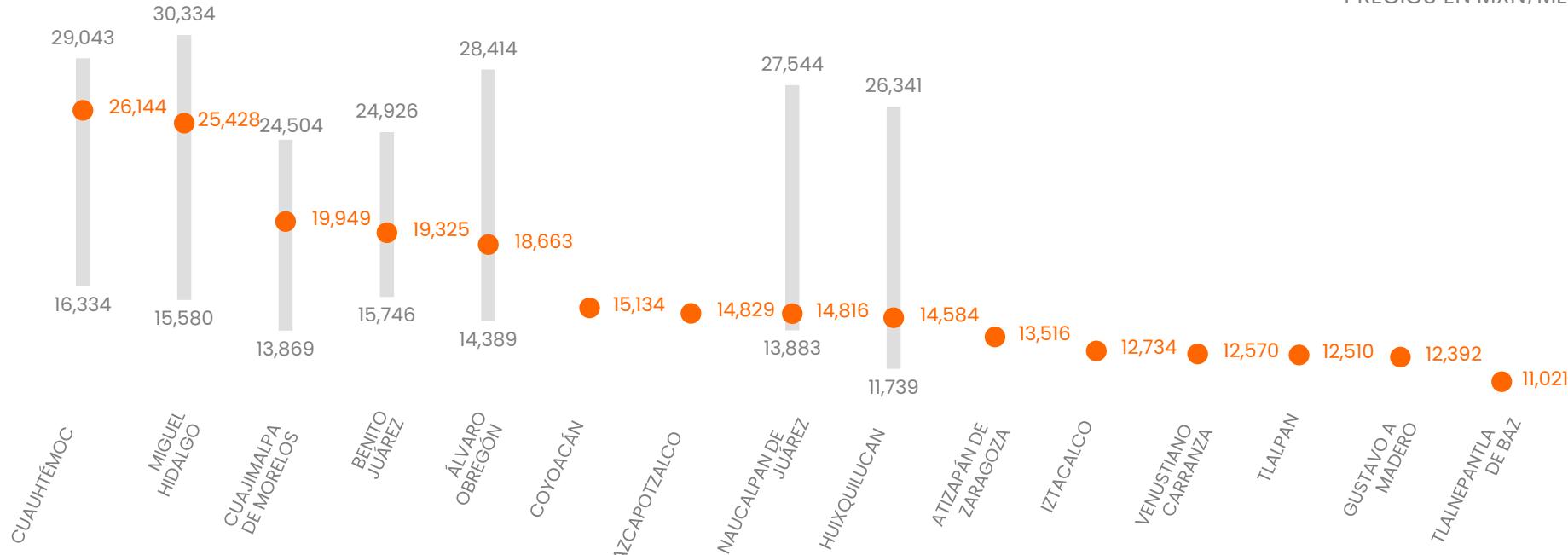


Los Morales Secc. Alameda es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 30.334 por mes. Navidad es la más económica, MXN 11.739 por mes.



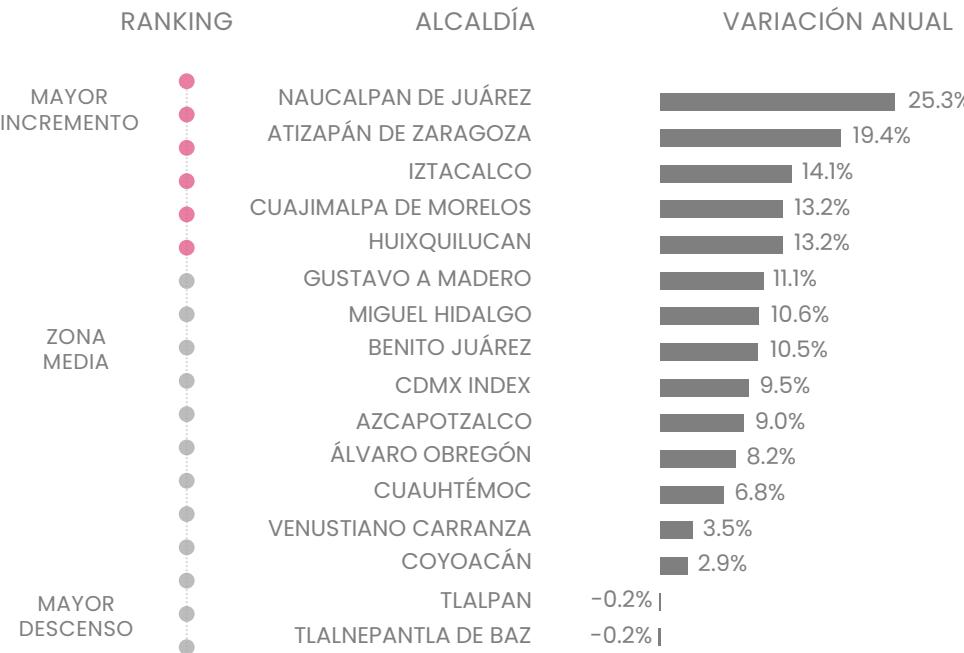
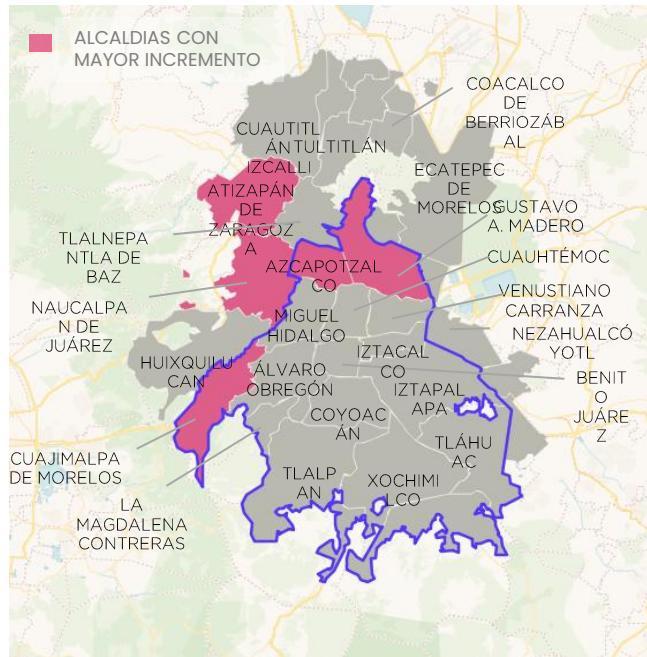
Rango de precios según alcaldías de la ciudad

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





Heat map variación de precios anual.



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

Rentabilidad inmobiliaria

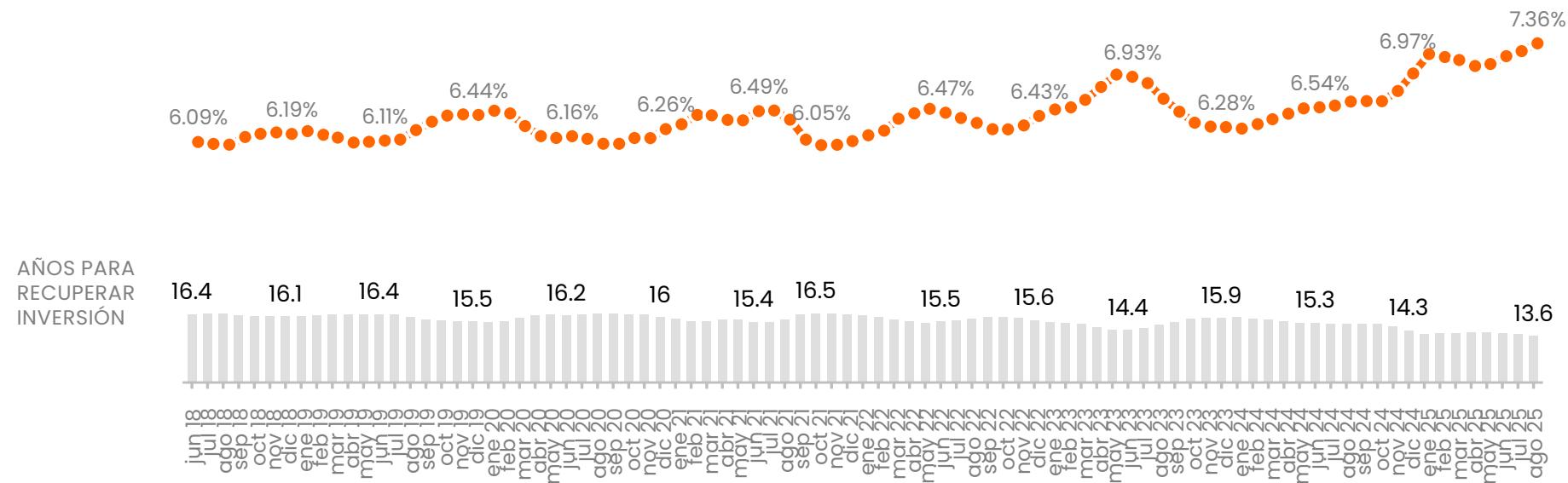
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual de la renta.

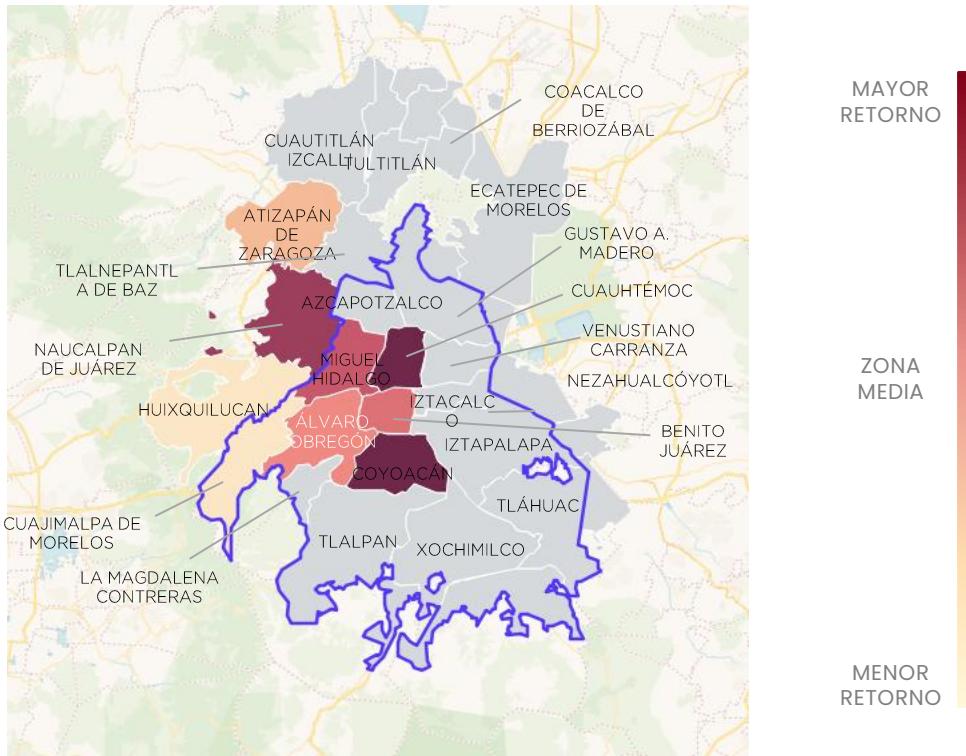
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



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.



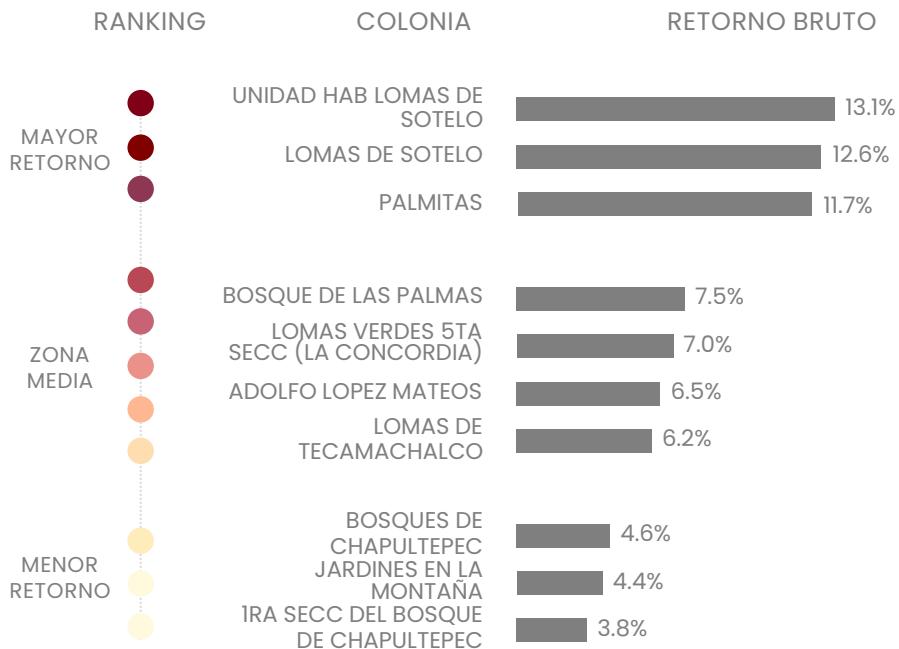
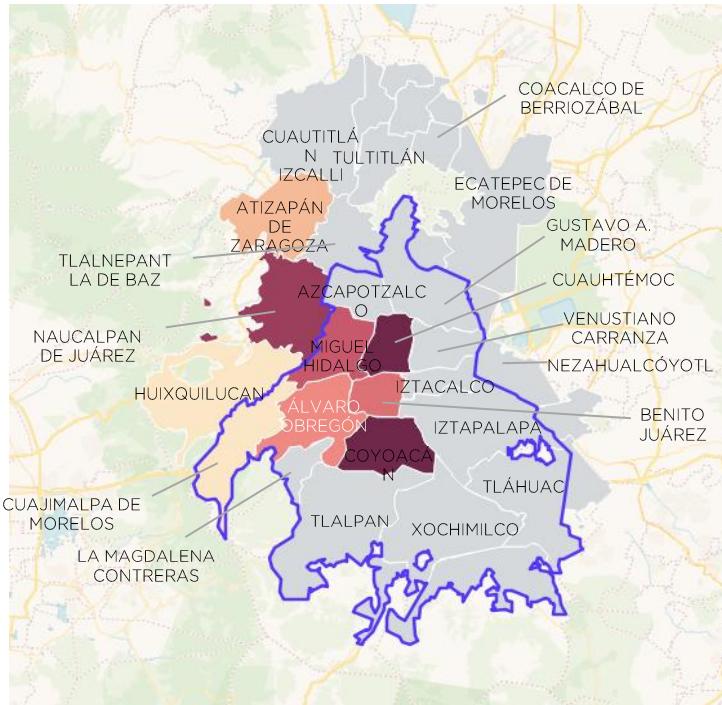
Retorno bruto anual según alcaldía



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.



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**

inmuebles24.com

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com