

# Índice de Venta & Renta

Informe de mercado

📍 Ciudad de México

📅 Octubre 2025

 inmuebles24





# Tendencias destacadas

## Venta

### El precio medio cae 0.3% en octubre y acumula -1.1% en 2025

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 49.546 por m<sup>2</sup>, cae 0.3% en octubre. En 2025 acumula un retroceso de 1.1%, lo que en términos reales implica un retroceso real de 3.8%. Los apartamentos usados son los de mayor caída de precio en el año. Actualmente el precio medio en CDMX se ubica 34.6% por arriba de may'23 (cambio de tendencia).

Casi todas las alcaldías registran incremento de precio interanual. Ecatepec de Morelos es la alcaldía con mayor incremento: +23.7%

## Renta

### El precio medio sube 1.2% en octubre y avanza por arriba de la inflación

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 20.578 por mes, sube 1.2% en octubre. En 2025 acumula +6.5%, por arriba de la inflación (2.7%) derivando en un incremento real de 3.8%. Los apartamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +54%.

Del Bosque es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 35.875 por mes. Colinas del Sur es la más económica, MXN 11.100 por mes.

## Rentabilidad

### La rentabilidad se ubica en 7.35% bruto anual

La relación renta anual/precio se mantiene en torno al 7.35% anual. Se necesitan 13.6 años de renta para repagar la inversión de compra, 10.0% menos que un año atrás.

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

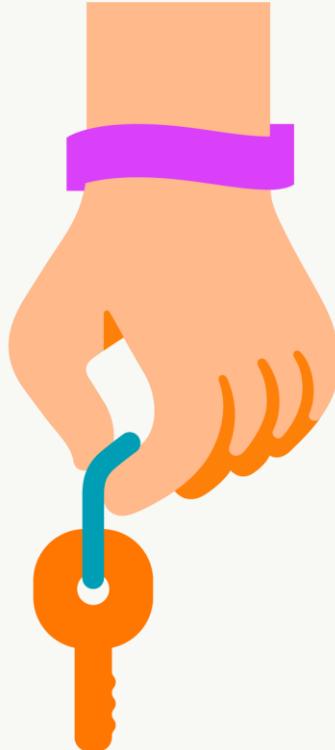
Cálculo y publicación mensual.

### 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.



MXN 3.425.114

Sup. Cubierta 65m<sup>2</sup> – 2 Recámaras  
Precio 52.694 MXN/m<sup>2</sup>



MXN 4.639.880

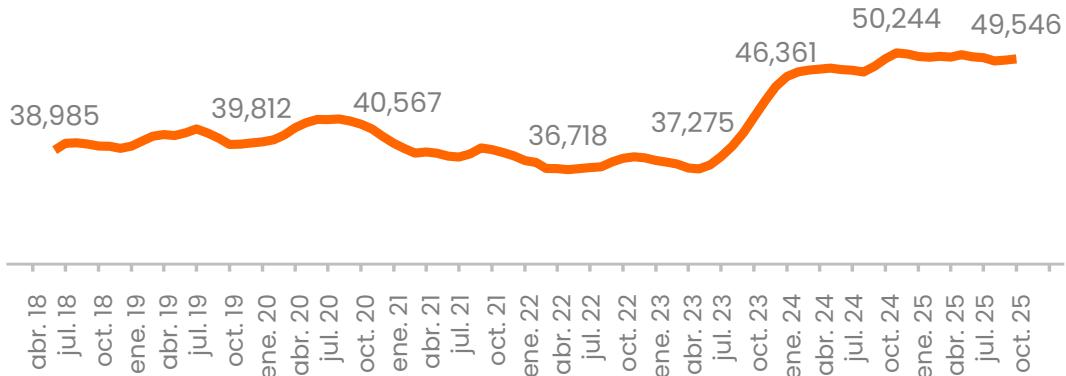
Sup. Cubierta 100m<sup>2</sup> – 3 Recámaras  
Precio 46.399 MXN/m<sup>2</sup>

Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m<sup>2</sup> tiene un precio medio de MXN 3.42 millones.  
El apartamento típico de tres recámaras y 100 m<sup>2</sup>, tiene un precio de MXN 4.64 millones.



# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

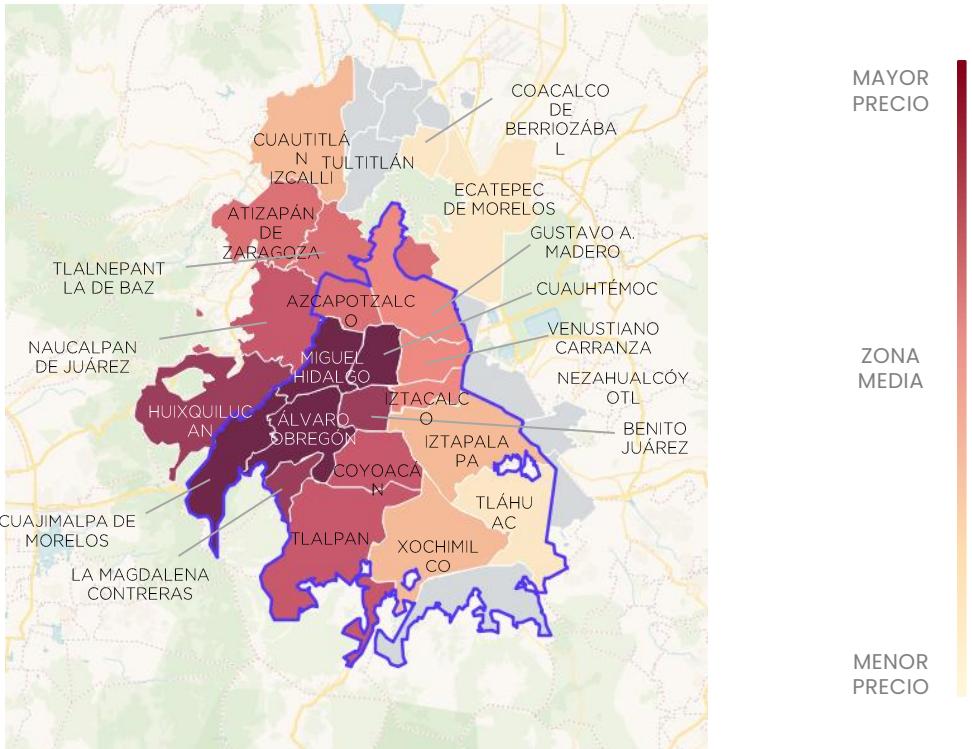
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.4%	2.7%	3.6%
CDMX INDEX	0.3%	-1.1%	0.0%
TASA DE CAMBIO	-0.4%	-8.9%	-6.5%

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 49.546 por m2, cae 0.3% en octubre. En 2025 acumula un retroceso de 1.1%, lo que en términos reales implica un retroceso real de 3.8%. Los apartamentos usados son los de mayor caída de precio en el año. Actualmente el precio medio en CDMX se ubica 34.6% por arriba de may'23 (cambio de tendencia).



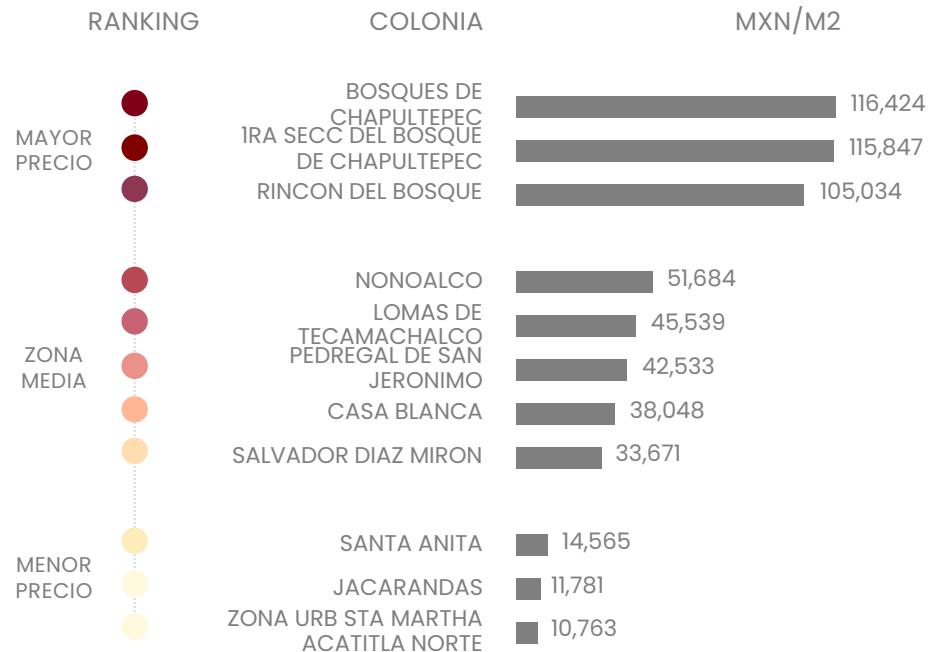
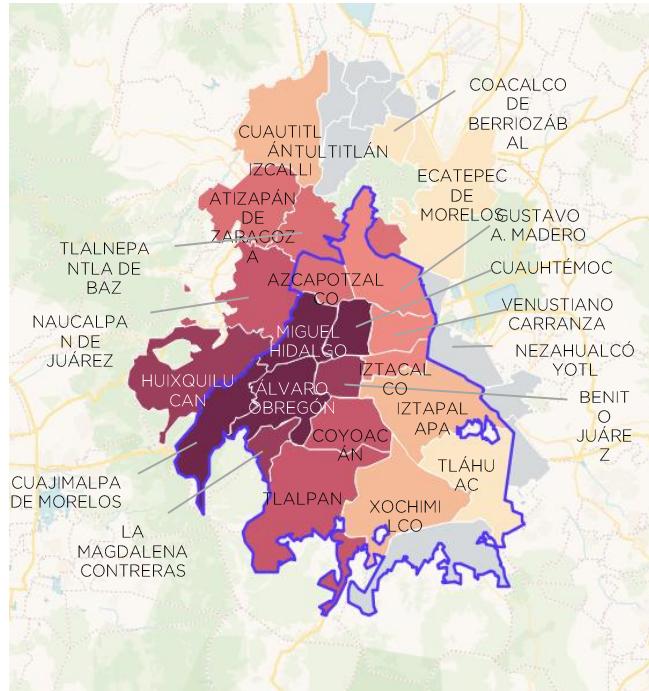
# Precio según alcaldías de la ciudad.



ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
MIGUEL HIDALGO	68,489	0.7%	1.7%
CUAUHTÉMOC	62,785	0.0%	2.4%
CUAJIMALPA DE MORELOS	54,668	0.6%	3.3%
ÁLVARO OBREGÓN	50,728	0.3%	-1.1%
CDMX INDEX	49,546	0.3%	0.0%
BENITO JUÁREZ	48,475	0.8%	0.1%
HUIXQUILUCAN	44,321	0.5%	2.2%
LA MAGDALENA CONTRERAS	42,979	-0.5%	6.4%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	40,617	0.2%	2.7%
TLALPAN	40,354	1.1%	-7.3%
COYOACÁN	37,795	0.1%	-3.1%
TLALNEPANTLA DE BAZ	34,282	0.8%	0.3%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	33,457	1.1%	5.7%
AZCAPOTZALCO	33,201	-0.5%	-8.9%
GUSTAVO A MADERO	32,861	-1.4%	-3.9%
IZTACALCO	28,530	-1.3%	-7.6%
VENUSTIANO CARRANZA	28,244	-1.7%	-10.2%
CUAUHTLÁN IZCALLI	25,110	-2.2%	-3.4%
XOCIMILCO	24,449	-3.9%	-2.9%
IZTAPALAPA	22,522	-2.7%	1.2%
TLÁHUAC	21,882	-1.3%	-11.5%
ECATEPEC DE MORELOS	20,477	-0.6%	23.7%
COACALCO DE BERRIÓZBAL	19,645	-5.6%	-13.7%



## Colonias con mayor y menos precio.

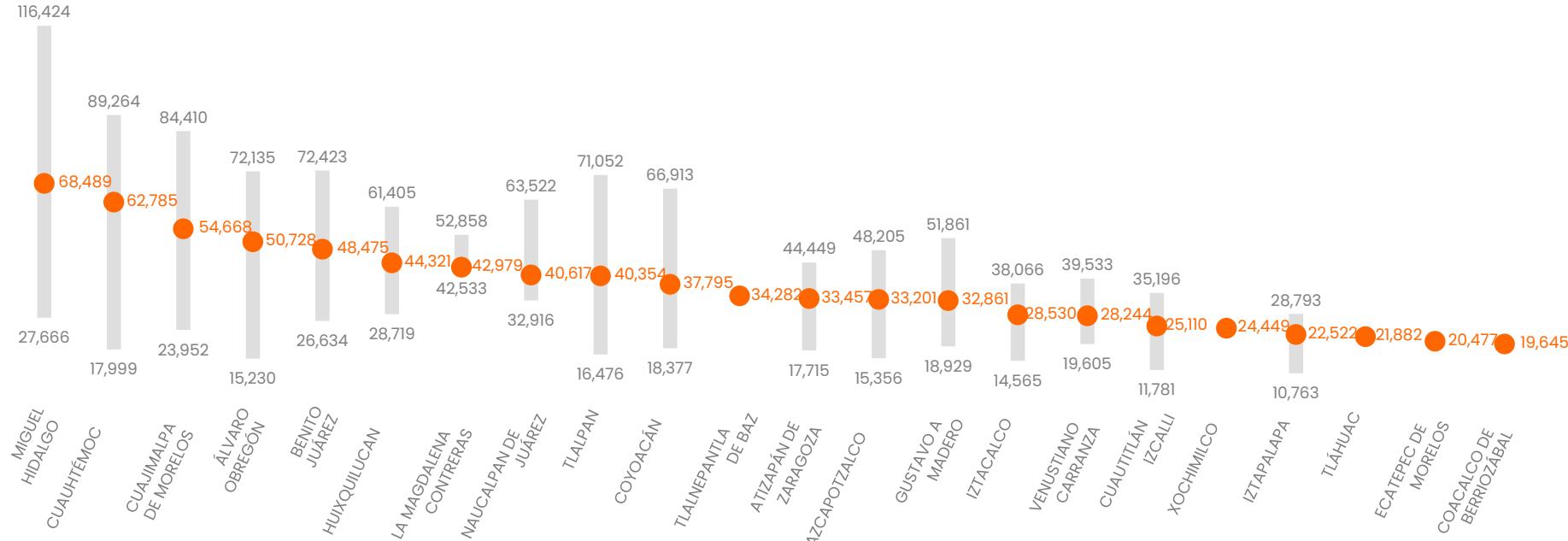


Bosques de Chapultepec es la colonia con mayor precio de la ciudad.  
Zona Urbana Santa Martha Acatitla Norte es la más económica.



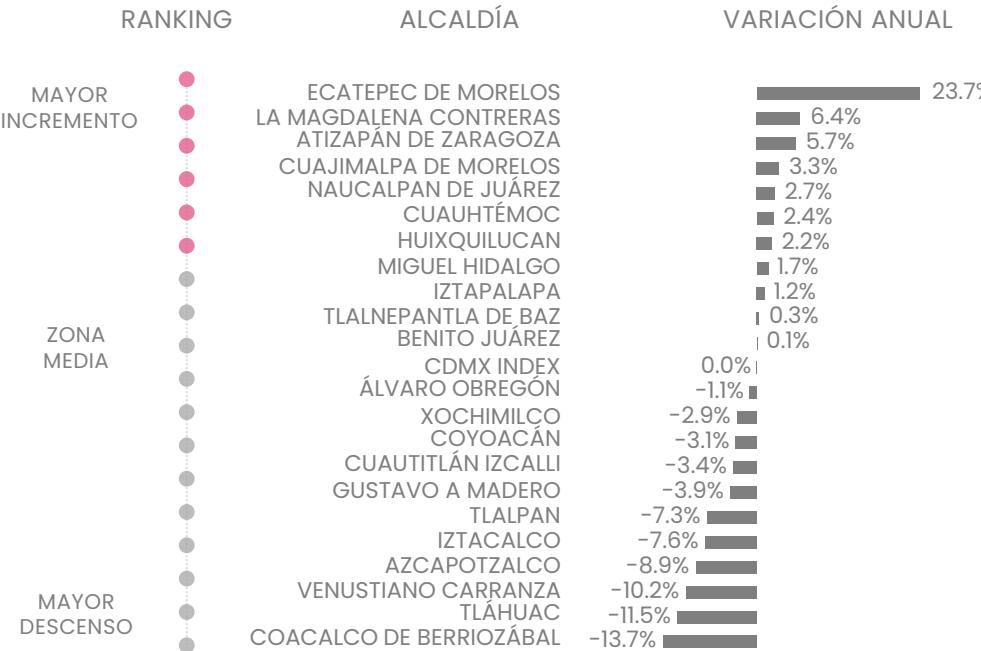
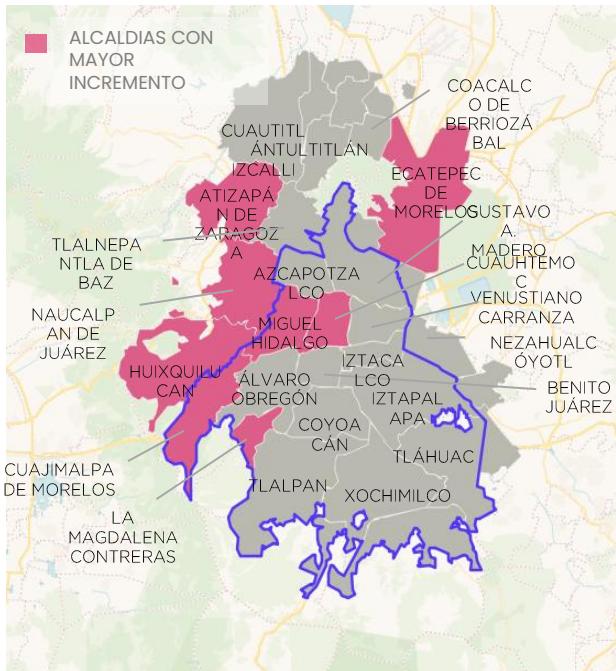
# Rango de precio según alcaldías de la ciudad

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: +23.7%

# Precios de renta

Precio de renta mensual  
de un apartamento de  
2 recámaras y 50 m<sup>2</sup> de  
superficie cubierta





## Unidad media. Precio y superficie.



Sup. Cubierta 65m<sup>2</sup> – 2 Recámaras  
Precio 316 MXN/m<sup>2</sup>/mes



Sup. Cubierta 100m<sup>2</sup> – 3 Recámaras  
Precio 285 MXN/m<sup>2</sup>/mes

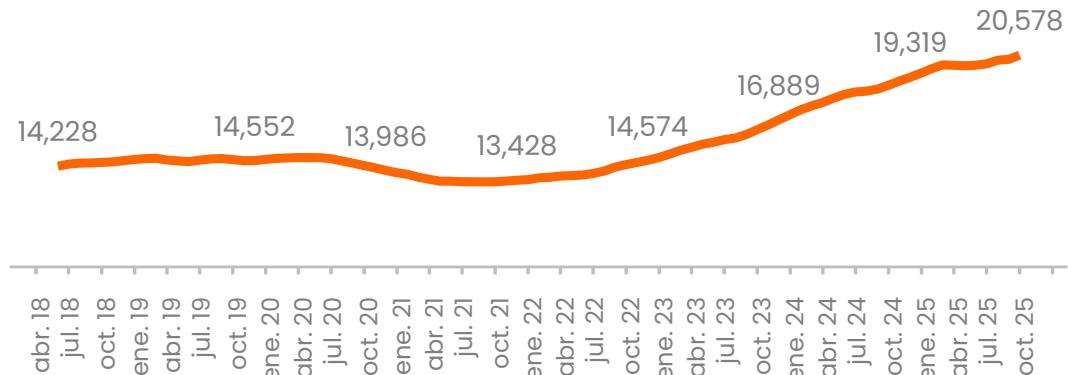
La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 20.578, o MXN 316 por m<sup>2</sup>.

La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 28.536.



# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES



VARIACIONES ACUMULADAS

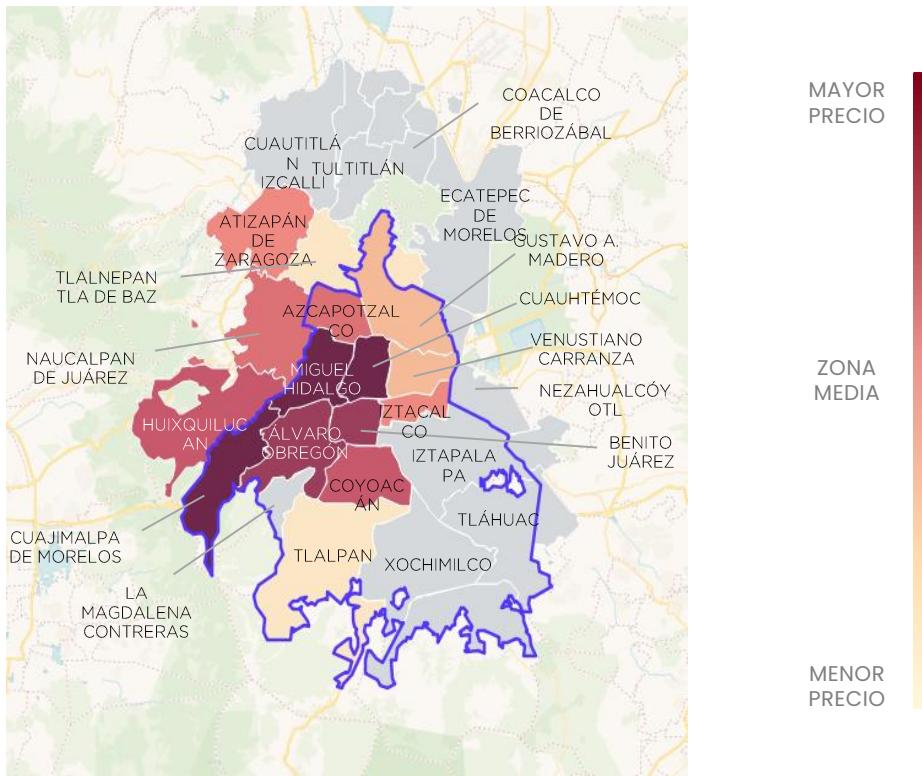
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.4%	2.7%	3.6%
CDMX INDEX	1.2%	6.5%	9.1%

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 20.578 por mes, sube 1.2% en octubre. En 2025 acumula +6.5%, por arriba de la inflación (2.7%) derivando en un incremento real de 3.8%. Los apartamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +54%.



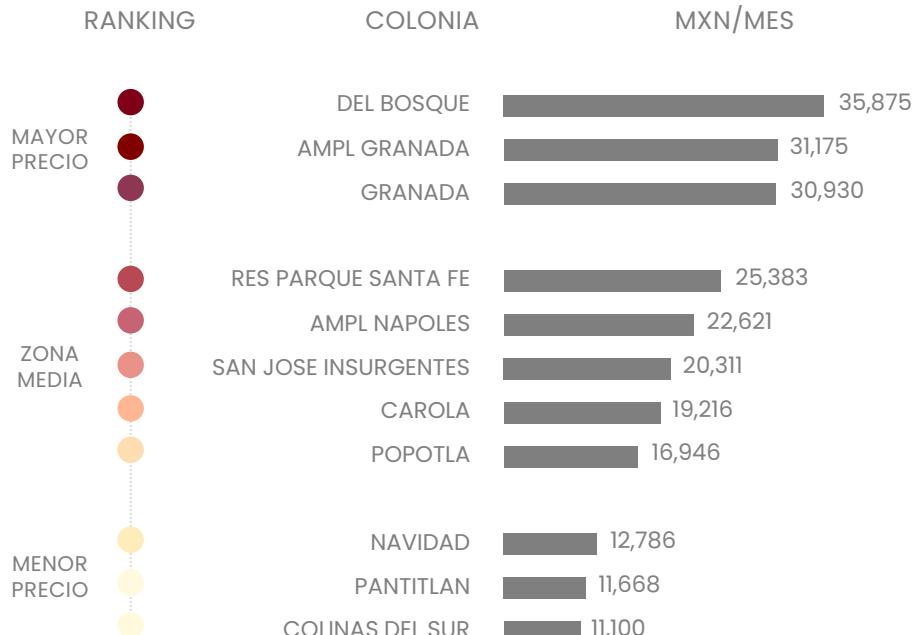
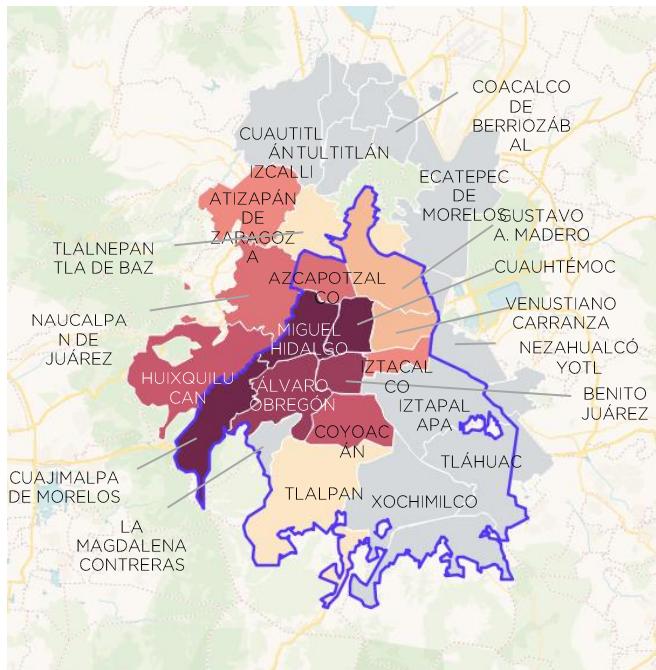
# Precios según alcaldías de la ciudad



ALCALDIAS	MXN/MES	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
CUAUHTÉMOC	26,435	0.8%	7.0%
MIGUEL HIDALGO	26,371	2.2%	13.3%
CDMX INDEX	20,578	1.2%	9.1%
CUAJIMALPA DE MORELOS	19,973	0.7%	11.5%
BENITO JUÁREZ	19,402	0.4%	10.8%
ÁLVARO OBREGÓN	18,442	-0.4%	4.8%
HUIXQUILUCAN	15,483	4.3%	18.9%
COYOACÁN	15,386	1.3%	2.2%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	14,881	0.1%	23.1%
AZCAPOTZALCO	14,590	0.4%	6.2%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	14,068	1.5%	19.2%
IZTACALCO	12,951	2.0%	13.7%
GUSTAVO A MADERO	12,725	1.2%	-3.7%
VENUSTIANO CARRANZA	12,667	1.1%	9.9%
TLALPAN	12,632	0.8%	-1.3%
TLALNEPANTLA DE BAZ	11,190	1.6%	-4.5%



## Colonias con mayor y menor precio.

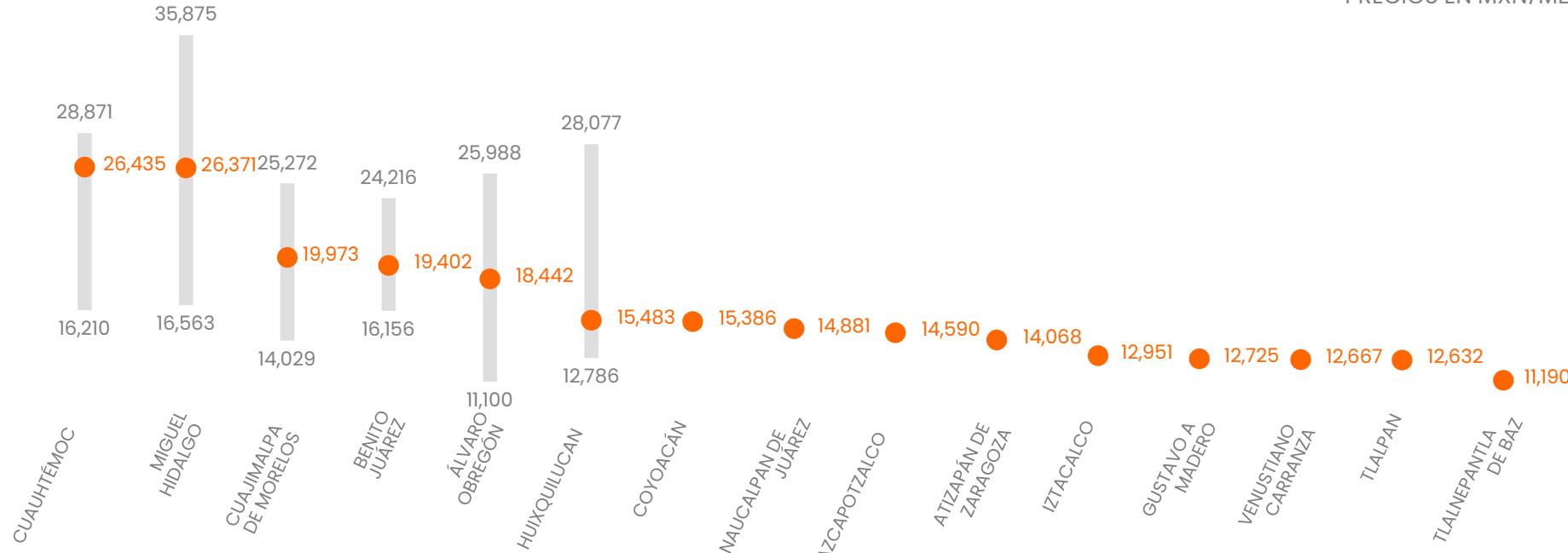


Del Bosque es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 35.875 por mes. Colinas del Sur es la más económica, MXN 11.100 por mes.



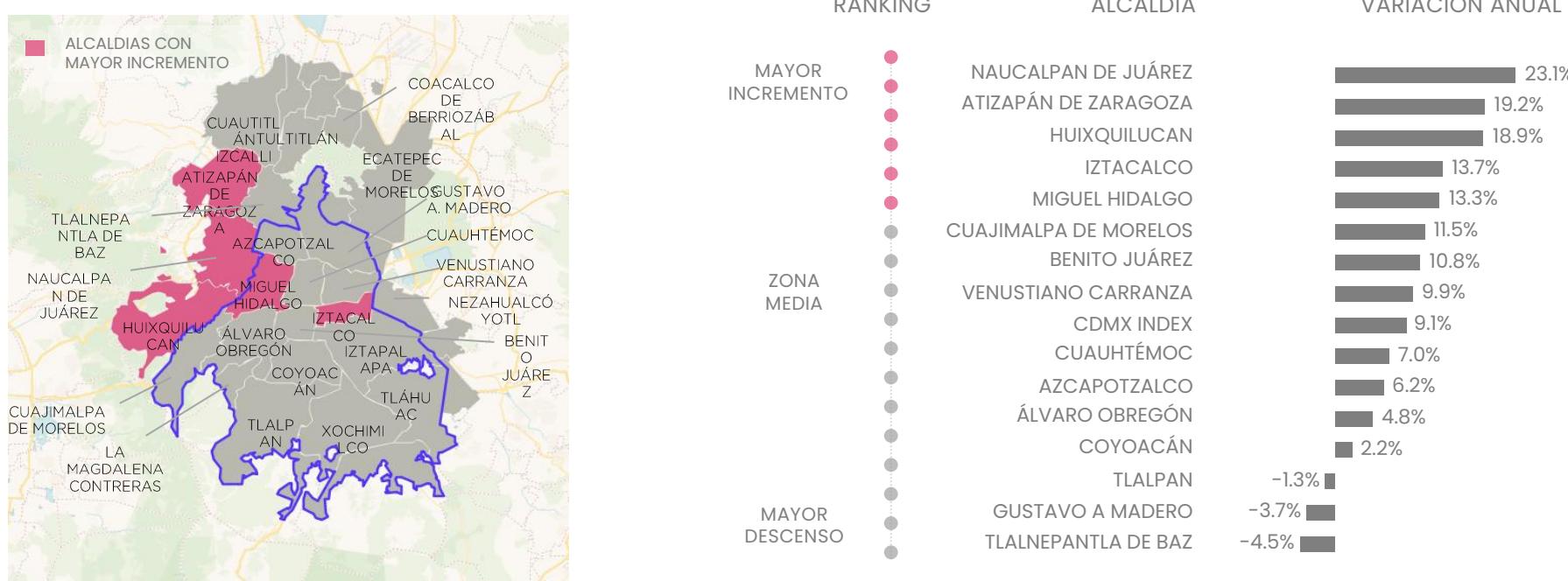
# Rango de precios según alcaldías de la ciudad

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: +23.1%.

# Rentabilidad inmobiliaria

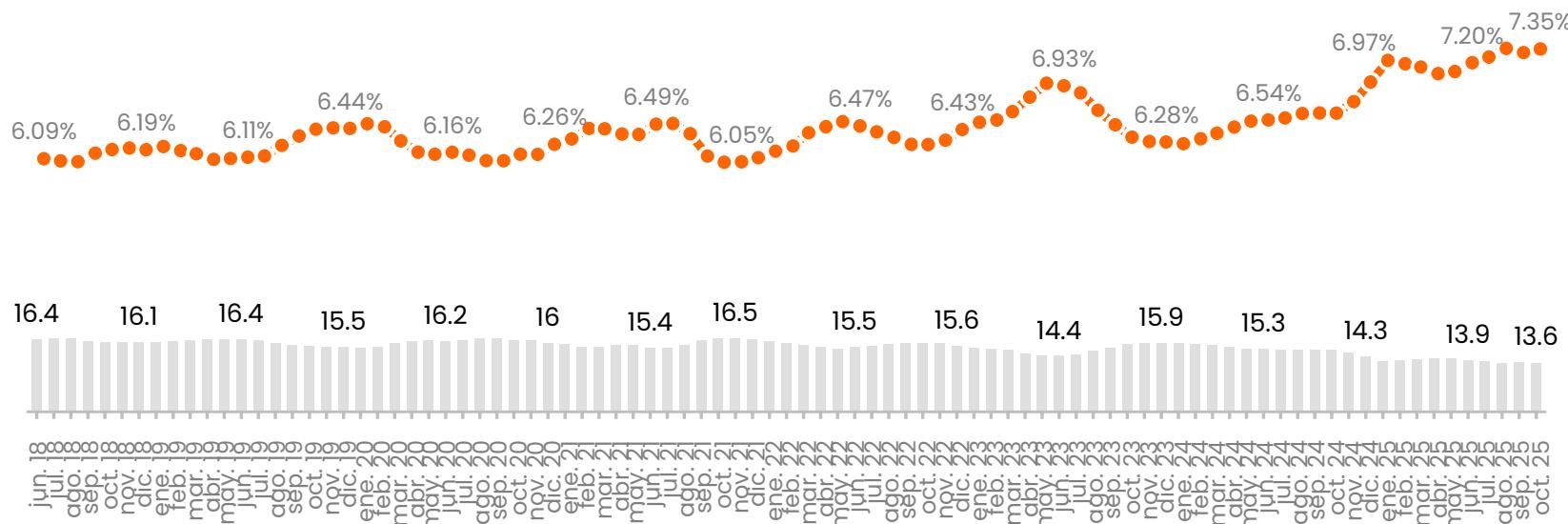
Retorno bruto anual,  
porcentaje de la inversión





## Retorno bruto anual de la renta.

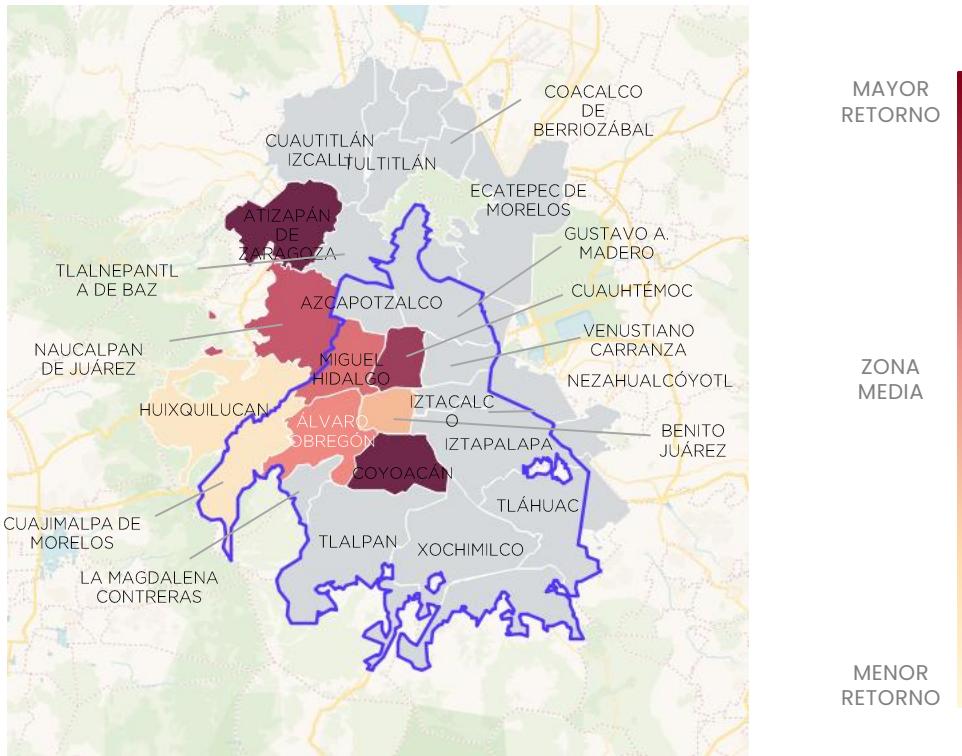
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación renta anual/precio se mantiene en torno al 7.35% anual.  
Se necesitan 13.6 años de renta para repagar la inversión de compra, 10.0% menos que un año atrás.



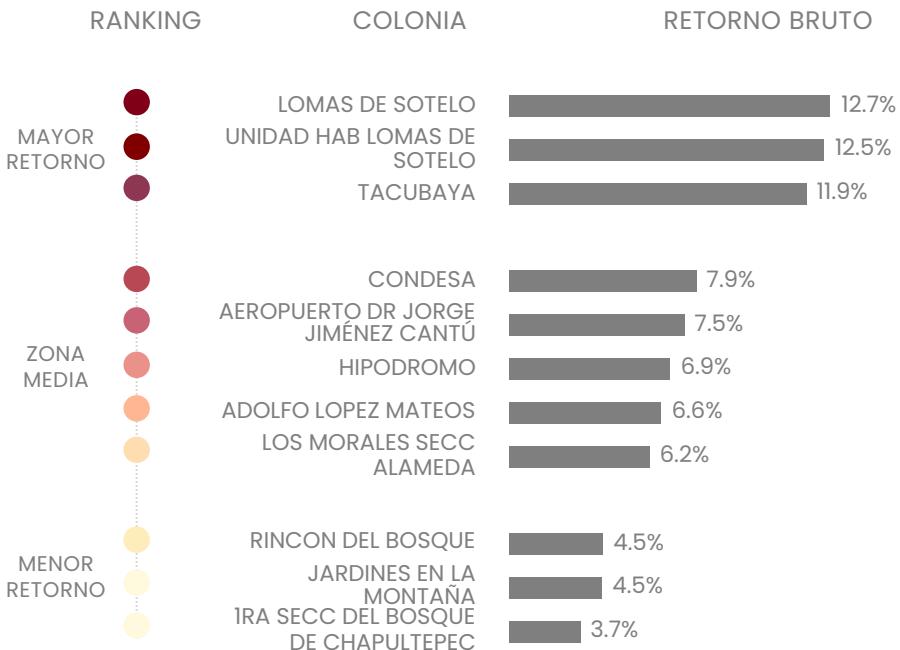
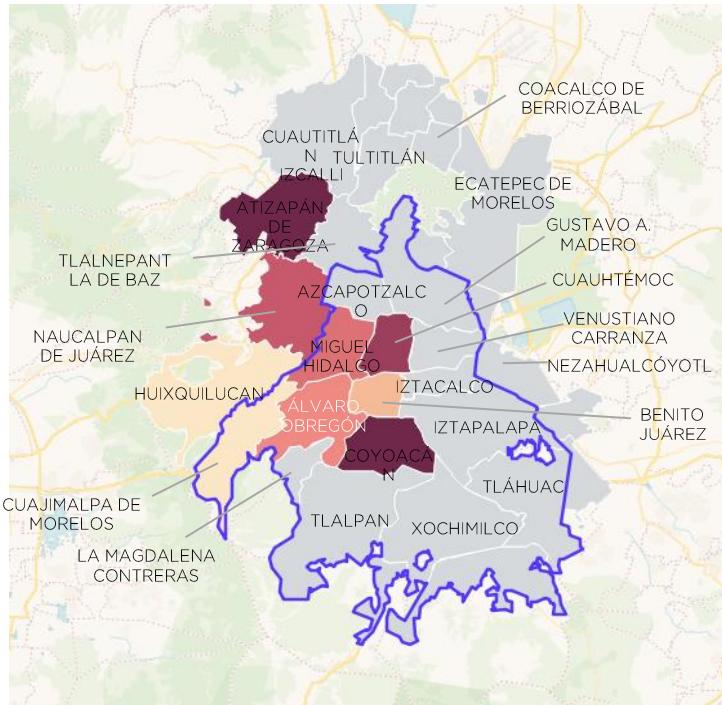
# Retorno bruto anual según alcaldía



ALCALDIA	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL
COYOACÁN	8.9%	▼ ▲
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	8.2%	▲ ▲
CUAUHTÉMOC	8.0%	▼ ▲
NAUCALPAN DE JUÁREZ	7.7%	= ▲
MIGUEL HIDALGO	7.5%	▲ ▲
CDMX INDEX	7.4%	= ▲
ÁLVARO OBREGÓN	7.3%	▲ ▲
BENITO JUÁREZ	7.2%	= ▲
HUIXQUILUCAN	7.1%	▲ ▲
CUAJIMALPA DE MORELOS	6.7%	= ▲



## Retorno según colonias.



Lomas de Sotelo es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.

# Informe de mercado

*Ciudad de México*

 **inmuebles24**

[inmuebles24.com](http://inmuebles24.com)

**Grupo  
QuintoAndar**

[grupoquintoandar.com](http://grupoquintoandar.com)