

# 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 Boque 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

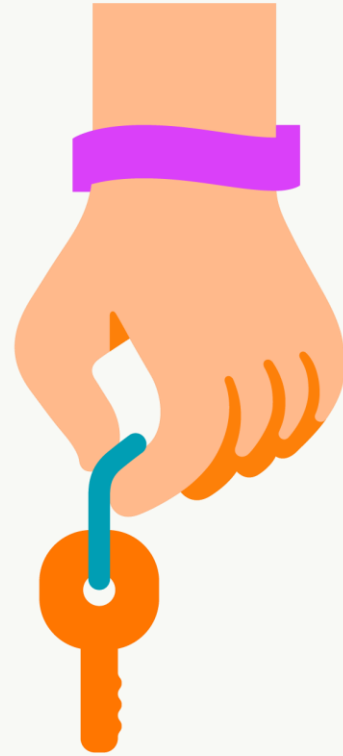
Cálculo y publicación mensual.

## 🔍 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.

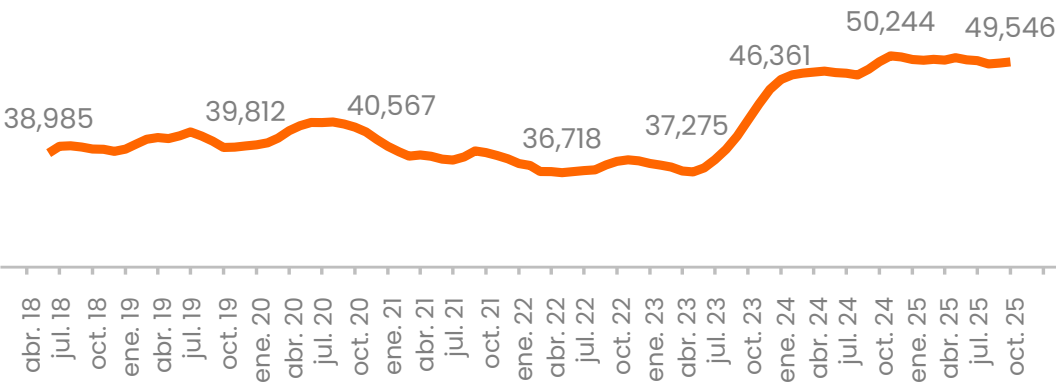


Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m<sup>2</sup> tiene un precio medio de MXN 3.42 millones.  
El apartamento típico de tres recámaras y 100 m<sup>2</sup>, tiene un precio de MXN 4.64 millones.



# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



## VARIACIONES ACUMULADAS

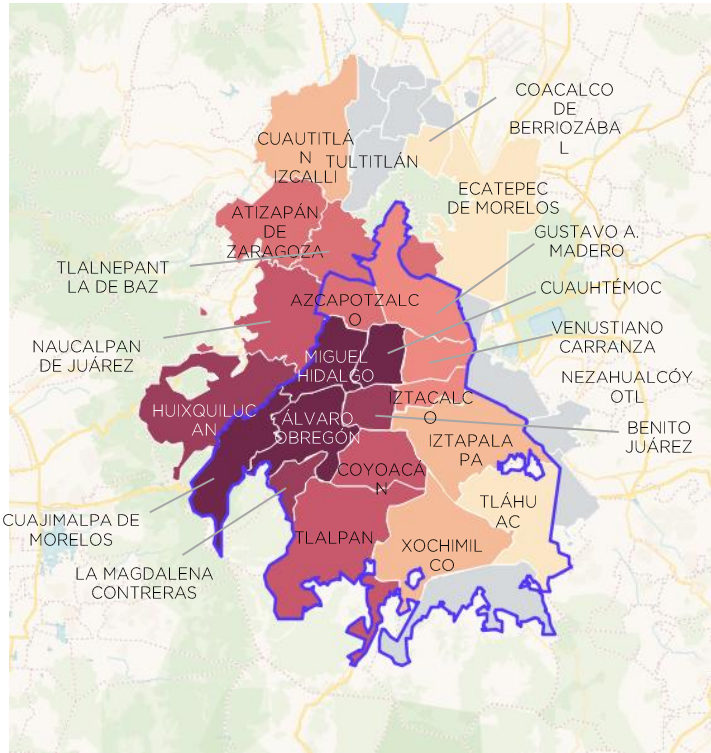
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.4%	2.7%	3.6%
CDMX INDEX	0.3%	-1.1%	0.0%
TASA DE CAMBIO	-0.4%	-8.9%	-6.5%

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.



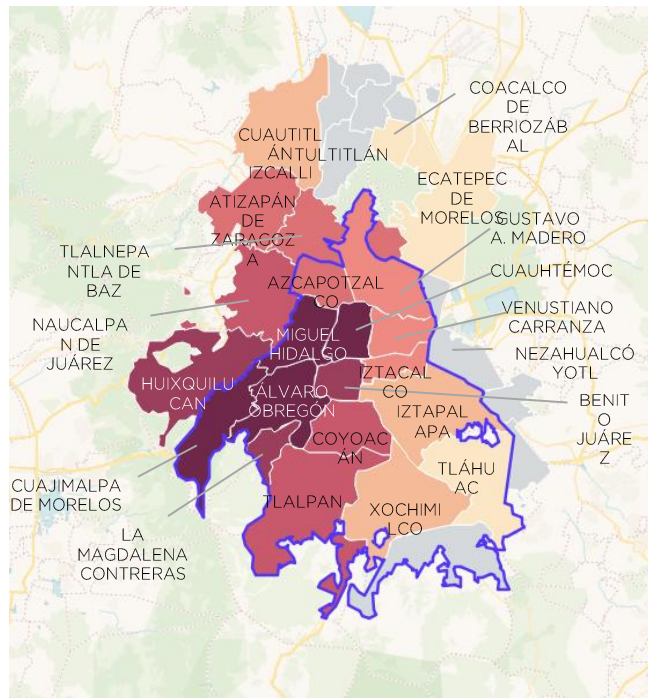
MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	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%
CUAUTITLÁN IZCALLI	25,110	-2.2%	-3.4%
XOCHIMILCO	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 BERRIOZÁBAL	19,645	-5.6%	-13.7%

## Colonias con mayor y menos precio.



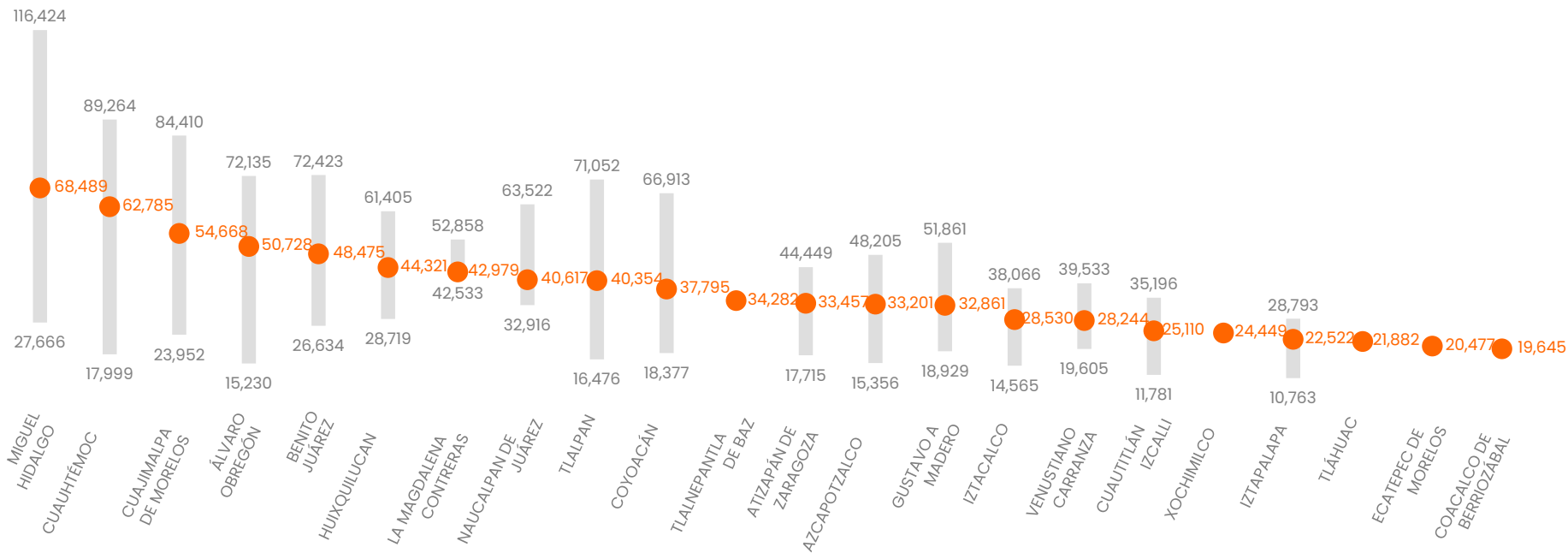
	RANKING	COLONIA	MXN/M2
MAYOR PRECIO	1	BOSQUES DE CHAPULTEPEC	116,424
	2	IRA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	115,847
	3	RINCON DEL BOSQUE	105,034
ZONA MEDIA	4	NONOALCO	51,684
	5	LOMAS DE TECAMACHALCO	45,539
	6	PEDREGAL DE SAN JERONIMO	42,533
	7	CASA BLANCA	38,048
	8	SALVADOR DIAZ MIRÓN	33,671
MENOR PRECIO	9	SANTA ANITA	14,565
	10	JACARANDAS	11,781
	11	ZONA URB STA MARTHA ACATITLA NORTE	10,763

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

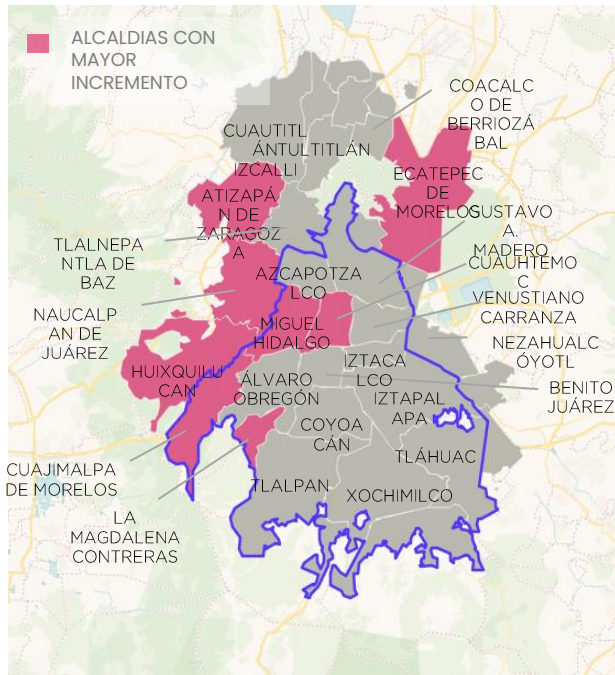


# Rango de precio según alcaldías de la ciudad

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



# Heat map variación de precios.



RANKING	ALCALDÍA	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	ECATEPEC DE MORELOS	23.7%
	LA MAGDALENA CONTRERAS	6.4%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	5.7%
	CUAJIMALPA DE MORELOS	3.3%
	NAUCALPAN DE JUÁREZ	2.7%
	CUAUHTÉMOC	2.4%
	HUIXQUILUCAN	2.2%
	MIGUEL HIDALGO	1.7%
	IZTAPALAPA	1.2%
ZONA MEDIA	TLALNEPANTLA DE BAZ	0.3%
	BENITO JUÁREZ	0.1%
	CDMX INDEX	0.0%
	ÁLVARO OBREGÓN	-1.1%
	XOCHIMILCO	-2.9%
	COYOACÁN	-3.1%
	CUAUTITLÁN IZCALLI	-3.4%
	GUSTAVO A MADERO	-3.9%
	TLALPAN	-7.3%
	IZTACALCO	-7.6%
	AZCAPOTZALCO	-8.9%
	VENUSTIANO CARRANZA	-10.2%
	TLÁHUAC	-11.5%
MAYOR DESCENSO	COACALCO DE BERRIOZÁBAL	-13.7%

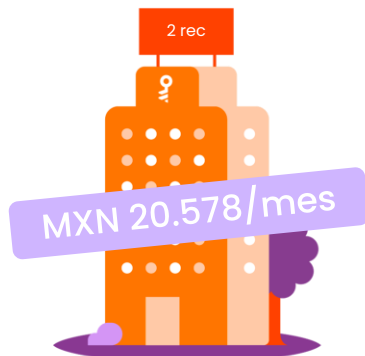
Casi todas las alcaldías registran incremento de precio interanual. Ecatepec de Morelos es la alcaldía con mayor incremento: +23.7%

# Precios de renta

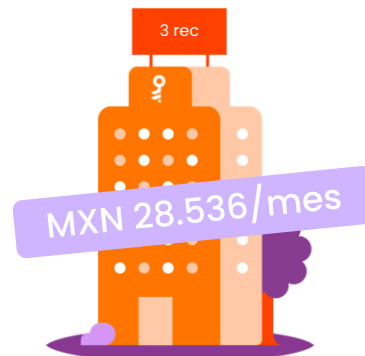
Precio de renta mensual  
de un apartamento de  
2 recámaras y 50 m<sup>2</sup> de  
superficie cubierta



## Unidad media. Precio y superficie.



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



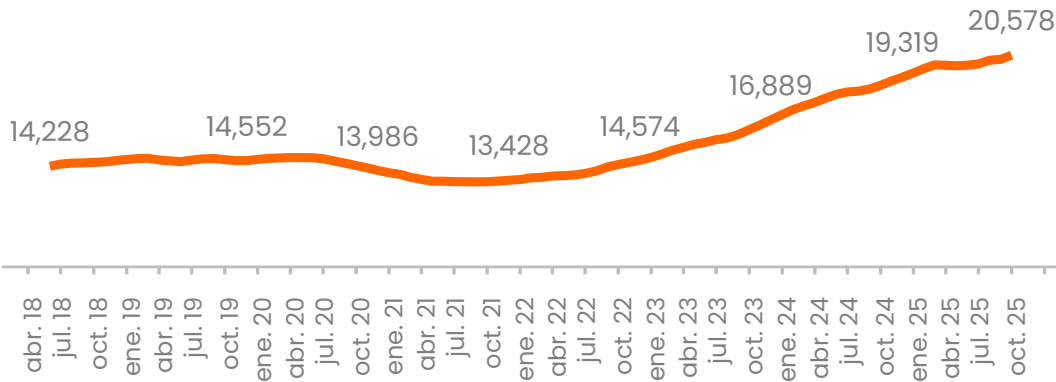
Sup. Cubierta 100m<sup>2</sup> – 3 Recámaras  
Precio 285 MXN/m<sup>2</sup>/mes

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

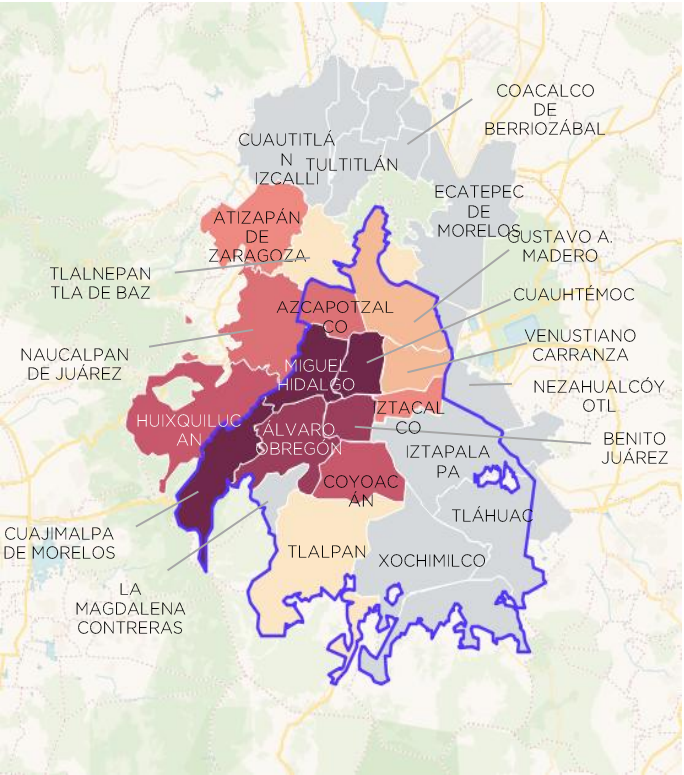
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.4%	2.7%	3.6%
CDMX INDEX	1.2%	6.5%	9.1%

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



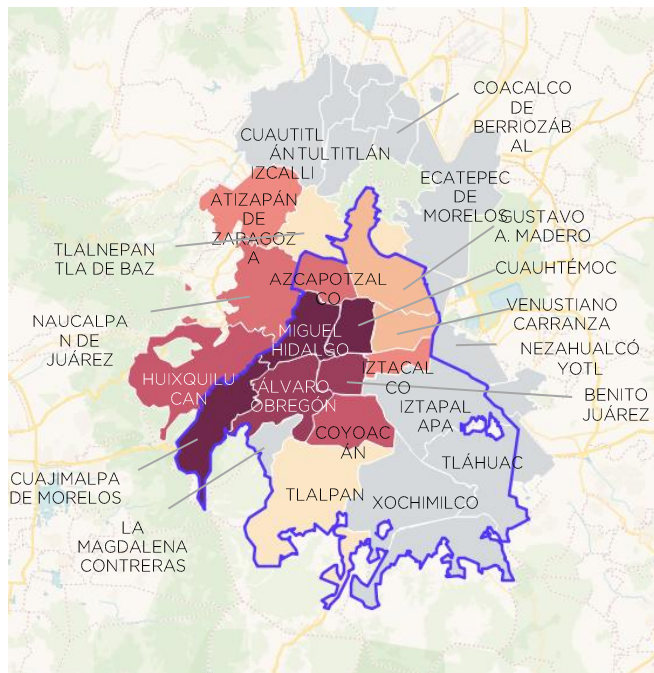
MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/MES	VARIACIÓN MES 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.



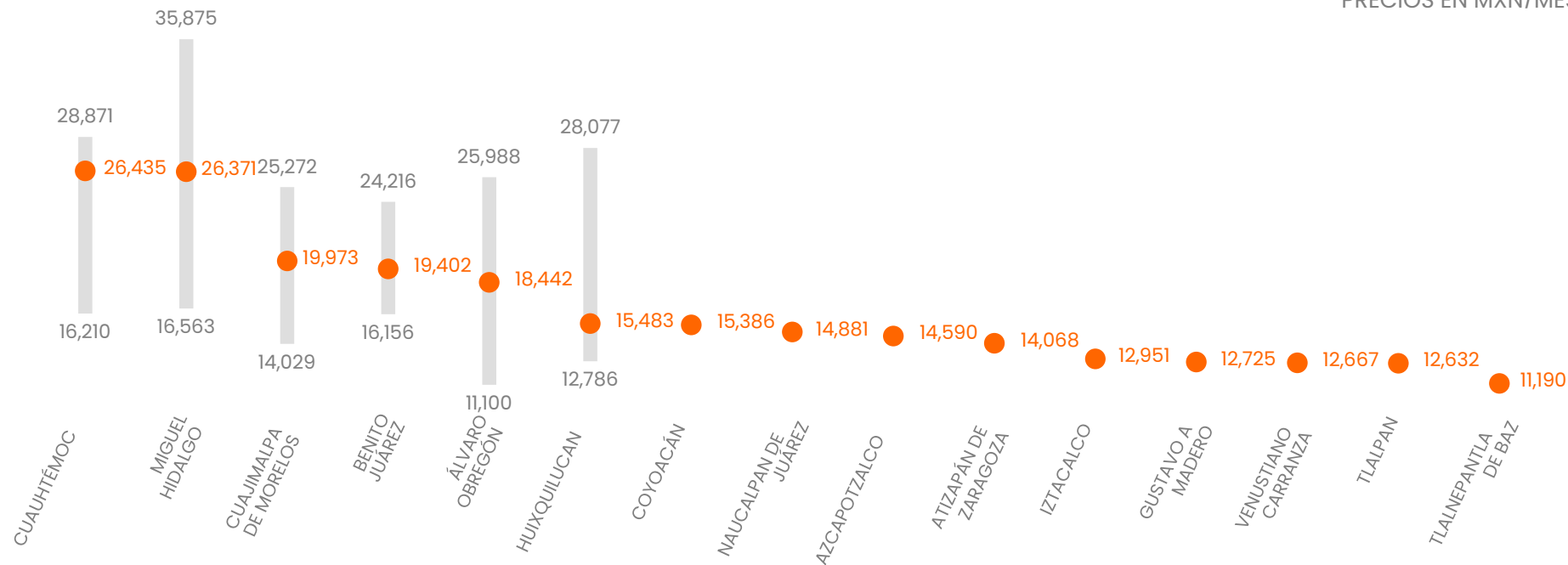
	RANKING	COLONIA	MXN/MES
MAYOR PRECIO	●	DEL BOSQUE	35,875
	●	AMPL GRANADA	31,175
	●	GRANADA	30,930
ZONA MEDIA	●	RES PARQUE SANTA FE	25,383
	●	AMPL NAPOLES	22,621
	●	SAN JOSE INSURGENTES	20,311
	●	CAROLA	19,216
	●	POPOTLA	16,946
MENOR PRECIO	●	NAVIDAD	12,786
	●	PANTITLAN	11,668
	●	COLINAS DEL SUR	11,100

Del Boque 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.

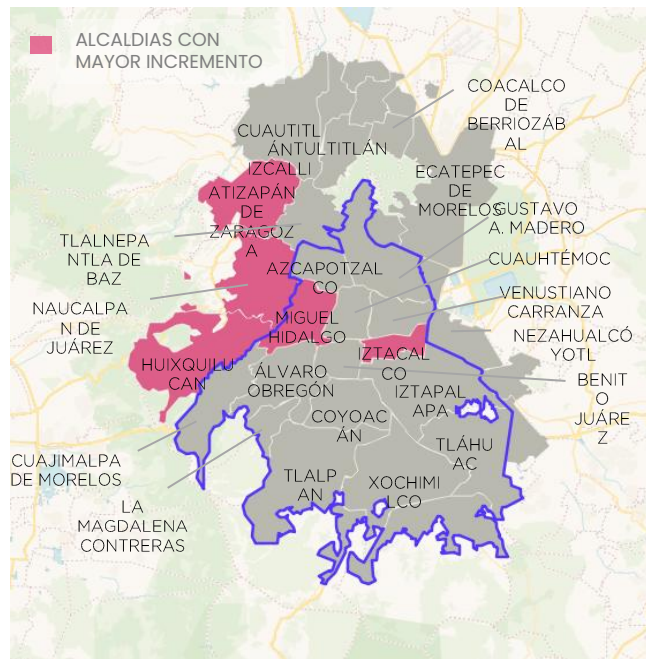


# Rango de precios según alcaldías de la ciudad

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



# Heat map variación de precios anual.



RANKING	ALCALDÍA	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	NAUCALPAN DE JUÁREZ	23.1%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	19.2%
	HUIXQUILUCAN	18.9%
	IZTACALCO	13.7%
	MIGUEL HIDALGO	13.3%
ZONA MEDIA	CUAJIMALPA DE MORELOS	11.5%
	BENITO JUÁREZ	10.8%
	VENUSTIANO CARRANZA	9.9%
	CDMX INDEX	9.1%
	CUAUHTÉMOC	7.0%
	AZCAPOTZALCO	6.2%
	ÁLVARO OBREGÓN	4.8%
	COYOACÁN	2.2%
	TLALPAN	-1.3%
	GUSTAVO A MADERO	-3.7%
MAYOR DESCENSO	TLALNEPANTLA DE BAZ	-4.5%

Casi todas las alcaldías registran incremento interanual de precio. Naucalpan de Juárez es la de mayor incremento: +23.1%.

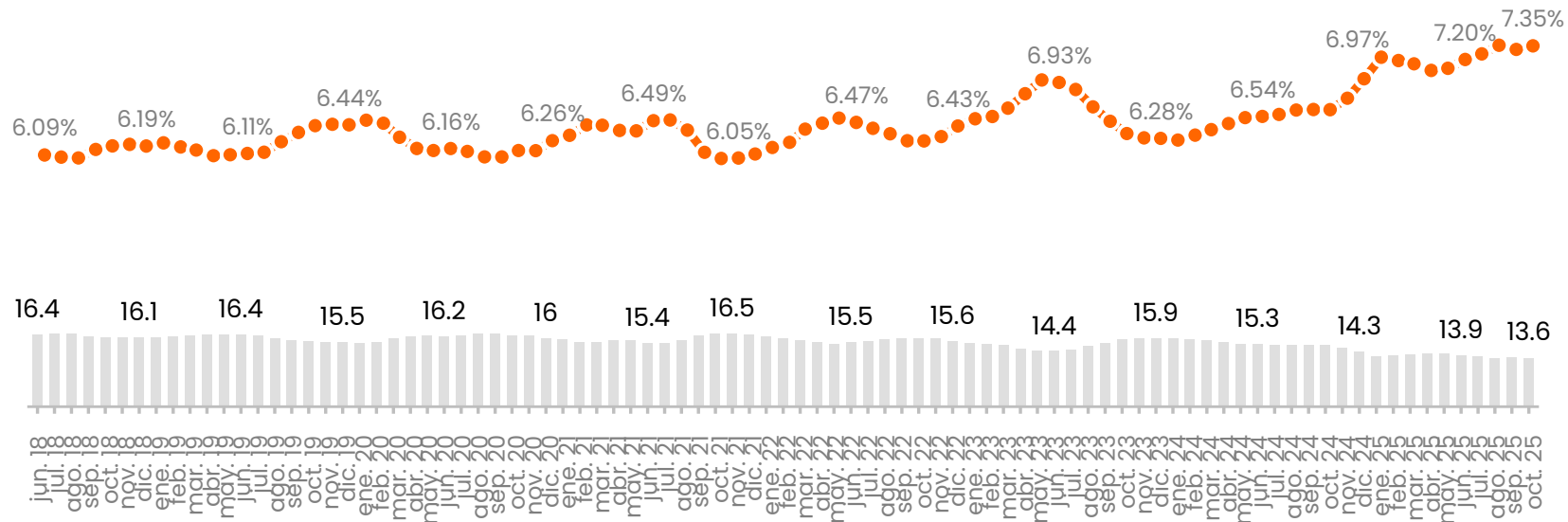
# Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual,  
porcentaje de la inversión



# Retorno bruto anual de la renta.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

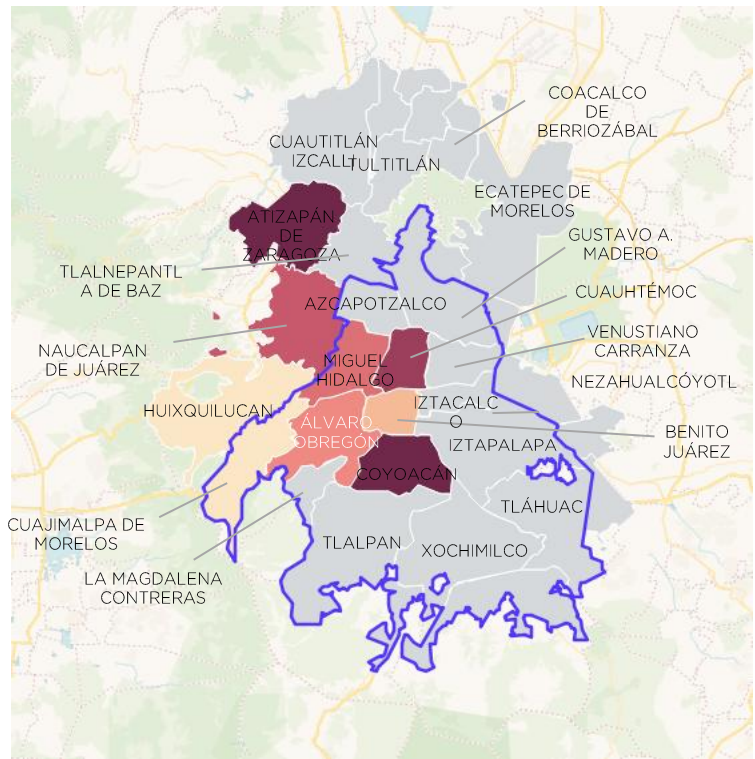


AÑOS PARA  
RECUPERAR  
INVERSIÓN

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



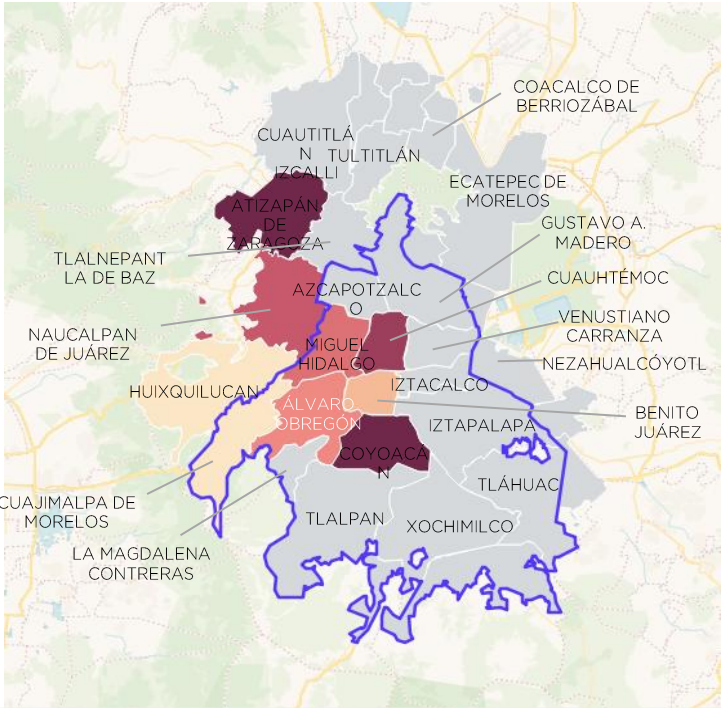
MAYOR  
RETORNO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
RETORNO

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.



RANKING	COLONIA	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	LOMAS DE SOTELO	12.7%
	UNIDAD HAB LOMAS DE SOTELO	12.5%
	TACUBAYA	11.9%
ZONA MEDIA	CONDESA	7.9%
	AEROPUERTO DR JORGE JIMÉNEZ CANTÚ	7.5%
	HIPODROMO	6.9%
	ADOLFO LOPEZ MATEOS	6.6%
	LOS MORALES SECC ALAMEDA	6.2%
	RINCON DEL BOSQUE	4.5%
MENOR RETORNO	JARDINES EN LA MONTAÑA	4.5%
	IRA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	3.7%

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

# Informe de mercado

*Ciudad de México*



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

Grupo  
QuintoAndar

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

