


Índice de Venta & Renta

Informe de mercado

 Ciudad de México

 Enero 2026

 **inmuebles24**





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.5% en enero, en línea con la inflación

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 50.386 por m², sube 0.5% en enero, en línea con la inflación. El precio acumula cinco meses consecutivos de incremento. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio interanual. Actualmente el precio medio en CDMX se ubica 36.9% por arriba de may'23 (cambio de tendencia).

Casi todas las alcaldías registran incremento de precio interanual. La Magdalena Contreras es la alcaldía con mayor incremento: +6.3%

Renta

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

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 21.398 por mes, sube 1.2% en enero. En el primer mes del año, el precio registra un incremento real de 0.7%. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +60%.

Del Boque es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 34.417 por mes. Pantitlán es la más económica, MXN 10.819 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 7.55% bruto anual

La relación renta anual/precio sube y se ubica en 7.55% anual. Se necesitan 13.2 años de renta para repagar la inversión de compra, 4.3% 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

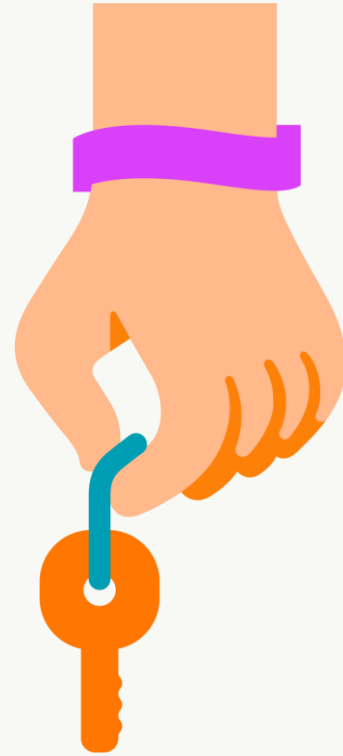
Cálculo y publicación mensual.

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.



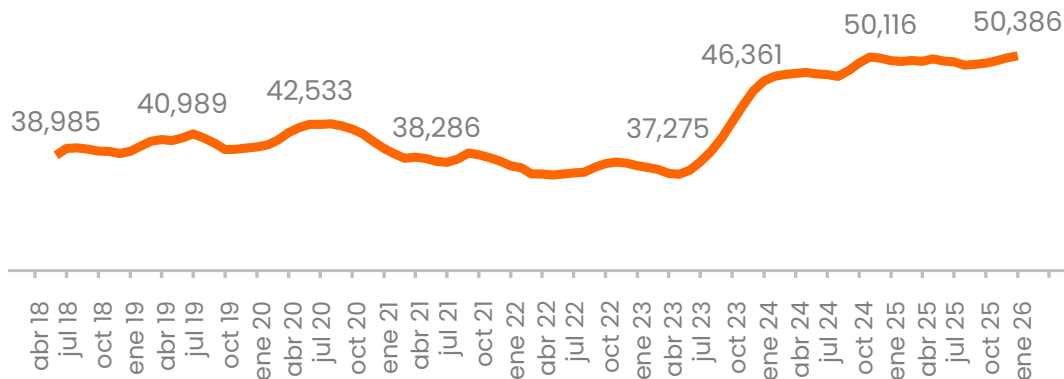
Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m² tiene un precio medio de MXN 3.49 millones.

El apartamento típico de tres recámaras y 100 m², tiene un precio de MXN 4.70 millones.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

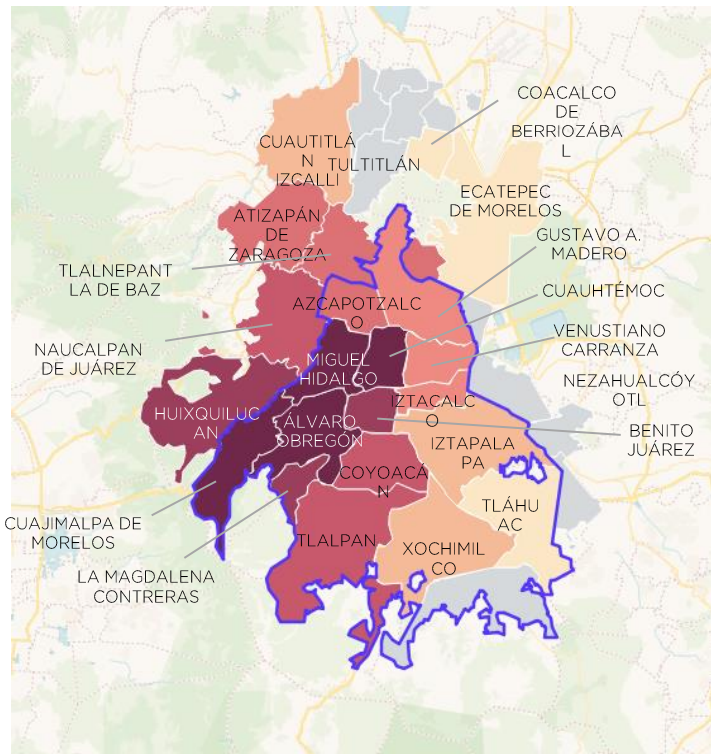
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	0.5%	0.5%	3.9%
CDMX INDEX	0.5%	0.5%	1.1%
TASA DE CAMBIO	-2.4%	-2.4%	-14.2%

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 50.386 por m2, sube 0.5% en enero, en línea con la inflación. El precio acumula cinco meses consecutivos de incremento. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio interanual. Actualmente el precio medio en CDMX se ubica 36.9% por arriba de may'23 (cambio de tendencia).



Precio según alcaldías de la ciudad.



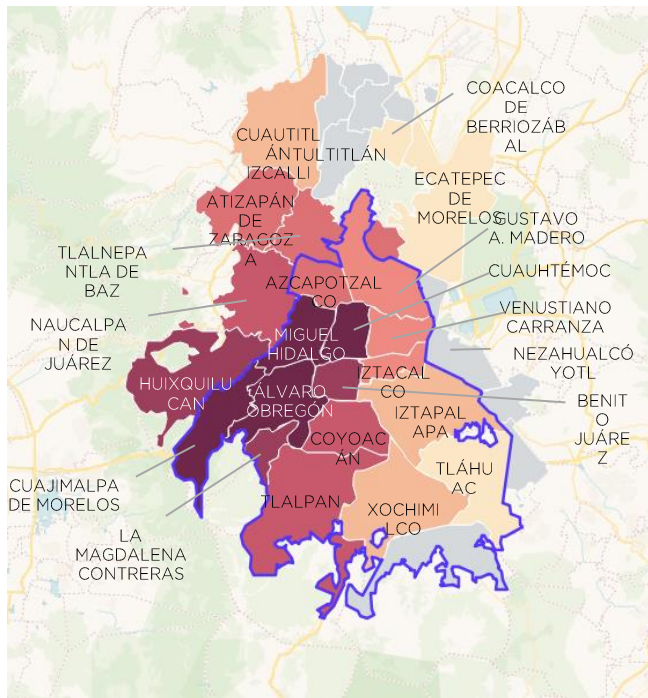
MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	69,221	-0.1%	0.9%
CUAUHTÉMOC	64,726	1.1%	5.6%
CUAJIMALPA DE MORELOS	55,344	0.0%	2.8%
ÁLVARO OBREGÓN	51,871	1.0%	1.1%
CDMX INDEX	50,386	0.5%	1.1%
BENITO JUÁREZ	49,169	0.0%	2.6%
HUIXQUILUCAN	44,612	0.2%	2.8%
LA MAGDALENA CONTRERAS	43,545	1.1%	6.3%
TLALPAN	41,434	1.0%	-7.3%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	40,674	-0.1%	1.5%
COYOACÁN	38,953	1.7%	-1.9%
TLALNEPANTLA DE BAZ	36,504	1.2%	3.8%
AZCAPOTZALCO	34,104	1.4%	-4.4%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	33,471	-0.3%	2.8%
GUSTAVO A MADERO	32,648	0.6%	-2.9%
IZTACALCO	28,924	1.8%	-7.7%
VENUSTIANO CARRANZA	27,871	0.0%	-11.7%
CUAUTITLÁN IZCALLI	24,717	-1.4%	-6.2%
XOCHIMILCO	24,588	0.1%	-4.1%
IZTAPALAPA	22,537	1.4%	-1.3%
TLÁHUAC	21,951	3.3%	-13.8%
COACALCO DE BERRIOZÁBAL	19,548	2.2%	-19.8%
ECATEPEC DE MORELOS	18,836	-2.8%	4.6%

Colonias con mayor y menos precio.



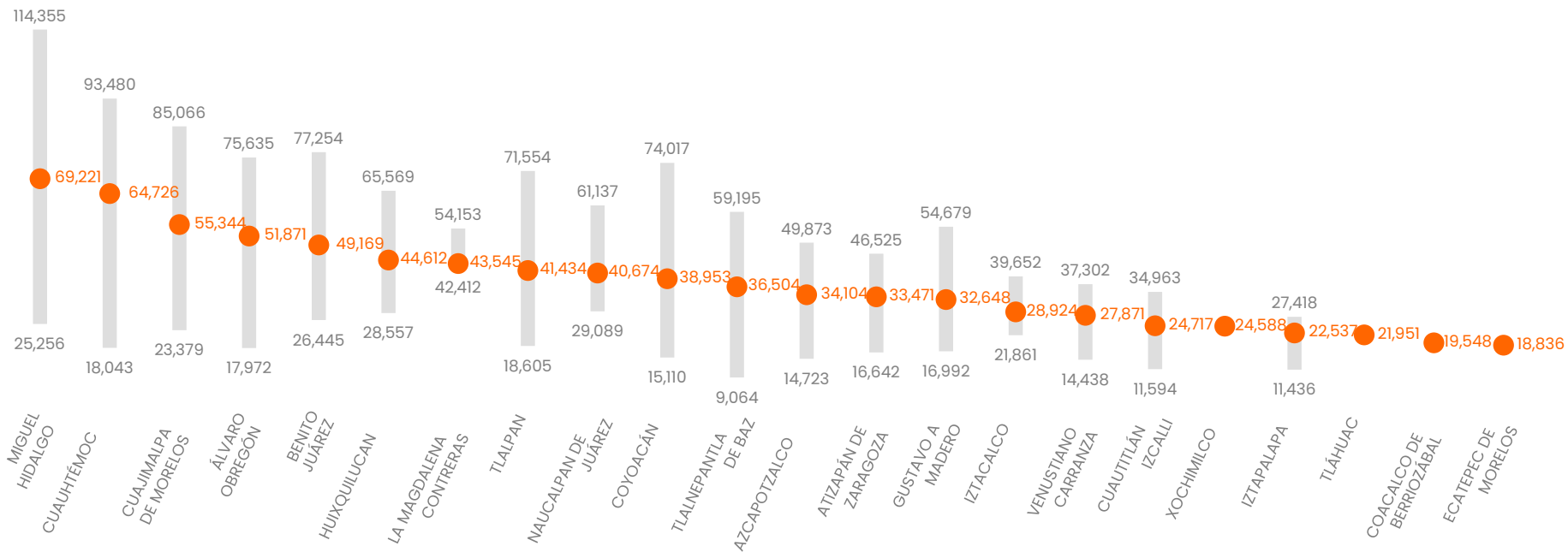
RANKING	COLONIA	MXN/M2
MAYOR PRECIO	BOSQUES DE CHAPULTEPEC	114,355
	IRA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	114,049
	RINCON DEL BOSQUE	105,270
ZONA MEDIA	SAN JUAN	52,754
	AHUIZOTLA	45,707
	BARRIO JAGUEY	42,489
	TACUBAYA	38,572
	CONJUNTO INFONAVIT CUEMANCO	33,399
MENOR PRECIO	JACARANDAS	11,594
	UNIDAD HAB CARLOS JONGITUD BARRIOS	11,436
	JARDINES DE SANTA CECILIA	9,064

Bosques de Chapultepec es la colonia con mayor precio de la ciudad.
 Jardines de Santa Cecilia es la más económica.

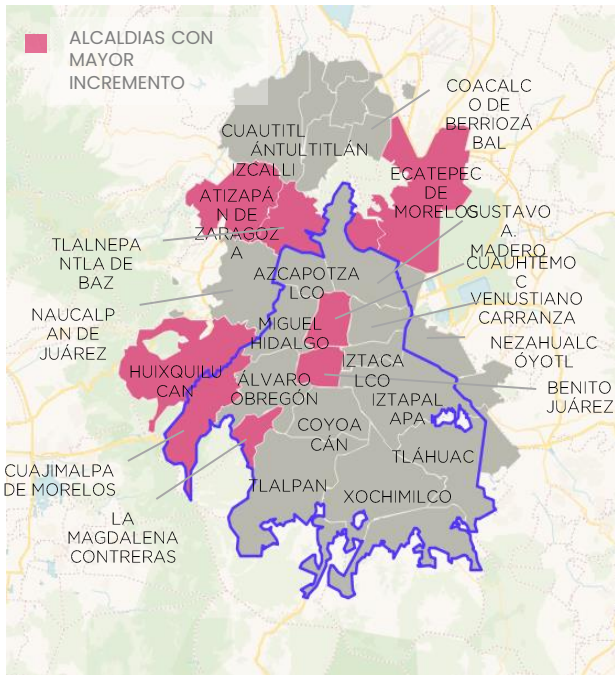


Rango de precio según alcaldías de la ciudad

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	LA MAGDALENA CONTRERAS	6.3%
	CUAUHTÉMOC	5.6%
	ECATEPEC DE MORELOS	4.6%
	TLALNEPANTLA DE BAZ	3.8%
	CUAJIMALPA DE MORELOS	2.8%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	2.8%
	HUIXQUILUCÁN	2.8%
	BENITO JUÁREZ	2.6%
	NAUCALPAN DE JUÁREZ	1.5%
	CDMX INDEX	1.1%
ZONA MEDIA	ÁLVARO OBREGÓN	1.1%
	MIGUEL HIDALGO	0.9%
	IZTAPALAPA	-1.3%
	COYOACÁN	-1.9%
	GUSTAVO A MADERO	-2.9%
	XOCHIMILCO	-4.1%
	AZCAPOTZALCO	-4.4%
	CUAUTITLÁN IZCALLI	-6.2%
	TLALPAN	-7.3%
	IZTACALCO	-7.7%
	VENUSTIANO CARRANZA	-11.7%
	TLÁHUAC	-13.8%
MAYOR DESCENSO	COACALCO DE BERRIOZÁBAL	-19.8%

Casi todas las alcaldías registran incremento de precio interanual. La Magdalena Contreras es la alcaldía con mayor incremento: +6.3%

Precios de renta

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



Unidad media. Precio y superficie.



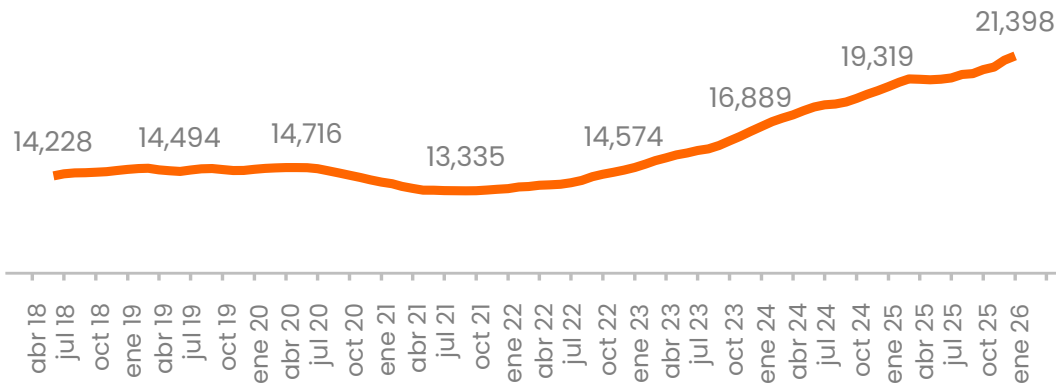
La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 21.398, o MXN 329 por m².

La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 29.994.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES



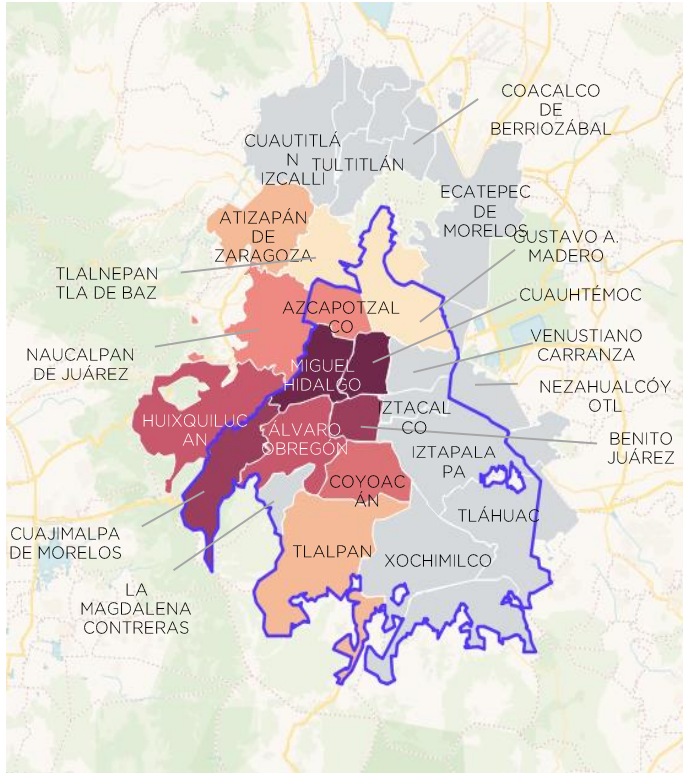
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	0.5%	0.5%	3.9%
CDMX INDEX	1.2%	1.2%	9.4%

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 21.398 por mes, sube 1.2% en enero. En el primer mes del año, el precio registra un incremento real de 0.7%. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +60%.

Precios según alcaldías de la ciudad



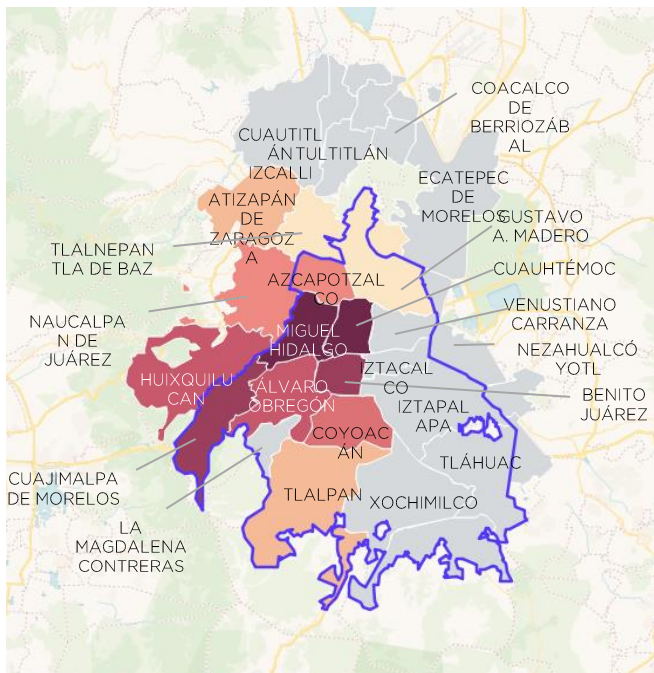
MAYOR PRECIO

ZONA MEDIA

MENOR PRECIO

ALCALDIAS	MXN/MES	VARIACIÓN MES ANUAL	
CUAUHTÉMOC	28,373	3.4%	10.0%
MIGUEL HIDALGO	26,986	0.4%	12.2%
CDMX INDEX	21,398	1.2%	9.4%
CUAJIMALPA DE MORELOS	20,540	1.1%	11.0%
BENITO JUÁREZ	20,367	2.0%	10.3%
ÁLVARO OBREGÓN	19,764	2.0%	10.2%
HUIXQUILUCAN	16,507	0.4%	24.4%
COYOACÁN	16,290	2.5%	8.2%
AZCAPOTZALCO	15,504	1.6%	6.5%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	15,225	-0.1%	16.8%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	13,965	1.2%	11.7%
TLALPAN	13,248	-0.7%	0.1%
GUSTAVO A MADERO	12,964	1.2%	-14.7%
TLALNEPANTLA DE BAZ	12,495	6.1%	9.6%

Colonias con mayor y menor precio.



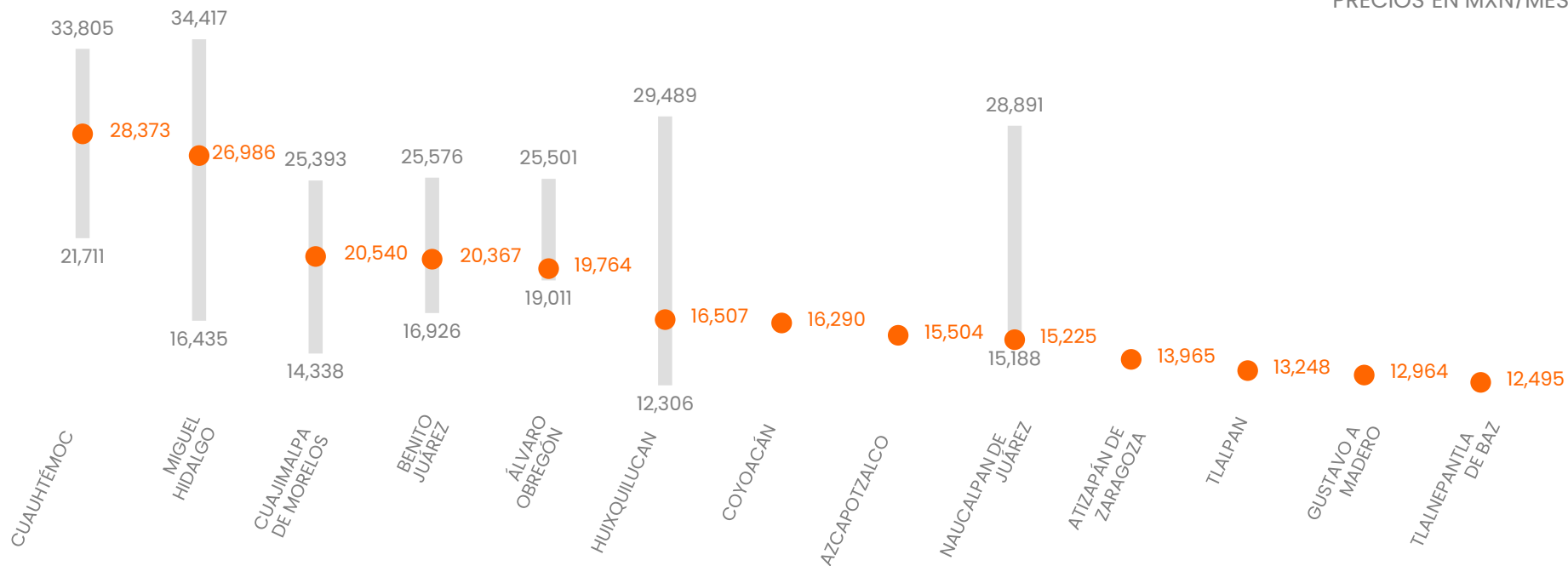
RANKING	COLONIA	MXN/MES
MAYOR PRECIO	DEL BOSQUE	34,417
	SAN RAFAEL	33,805
	ANAHUAC DOS LAGOS	32,768
ZONA MEDIA	HIPODROMO DE LA CONDESA	26,183
	LOMAS DE CHAPULTEPEC	23,666
	CENTRO COMERCIAL SANTA FE	21,946
	LETRAN VALLE	20,506
	LAS TINAJAS	18,125
MENOR PRECIO	LINDAVISTA	12,350
	VILLA FLORENCE	12,306
	PANTITLAN	10,819

Del Boque es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 34.417 por mes. Pantitlán es la más económica, MXN 10.819 por mes.

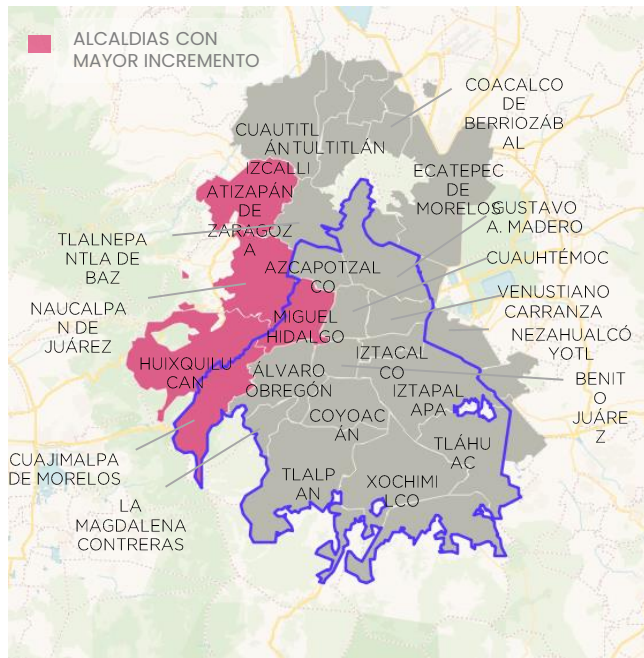


Rango de precios según alcaldías de la ciudad

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	HUIXQUILUCAN	24.4%
	NAUCALPAN DE JUÁREZ	16.8%
	MIGUEL HIDALGO	12.2%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	11.7%
	CUAJIMALPA DE MORELOS	11.0%
	BENITO JUÁREZ	10.3%
ZONA MEDIA	ÁLVARO OBREGÓN	10.2%
	CUAUHTÉMOC	10.0%
	TLALNEPANTLA DE BAZ	9.6%
	CDMX INDEX	9.4%
	COYOACÁN	8.2%
	AZCAPOTZALCO	6.5%
	TLALPAN	0.1%
MAYOR DESCENSO	GUSTAVO A MADERO	-14.7%

Casi todas las alcaldías registran incremento interanual de precio. Huixquilucan es la de mayor incremento: +24.4%.

Rentabilidad inmobiliaria

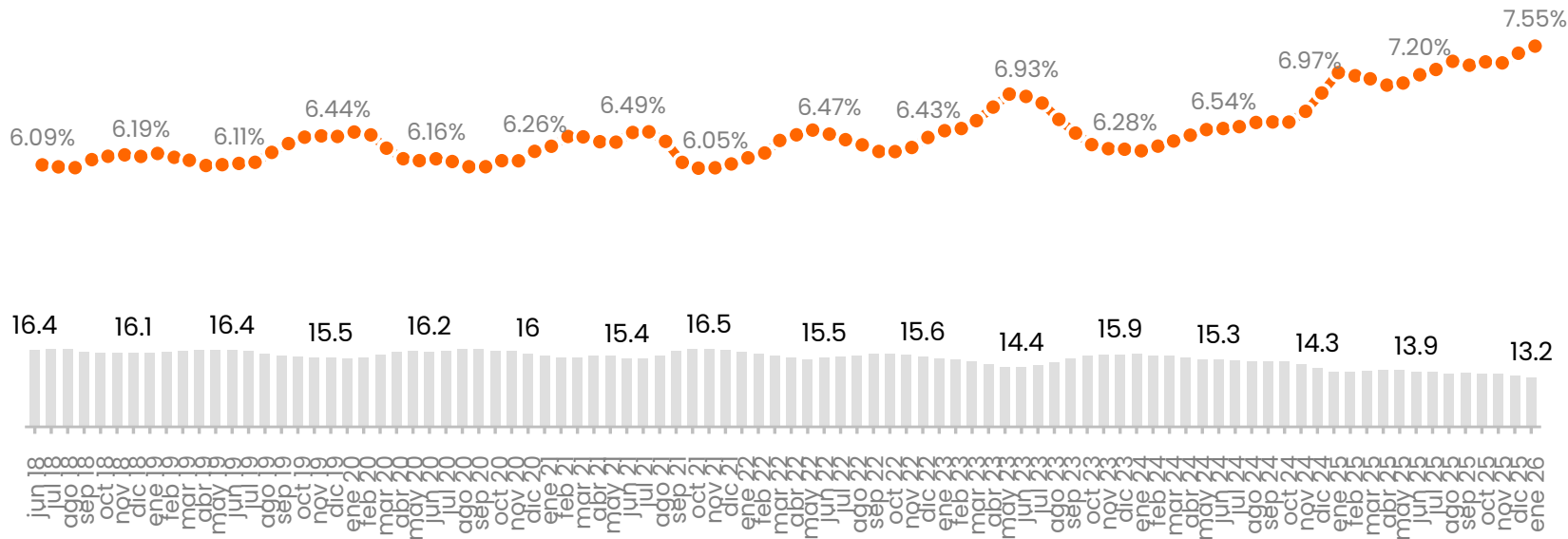
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual de la renta.

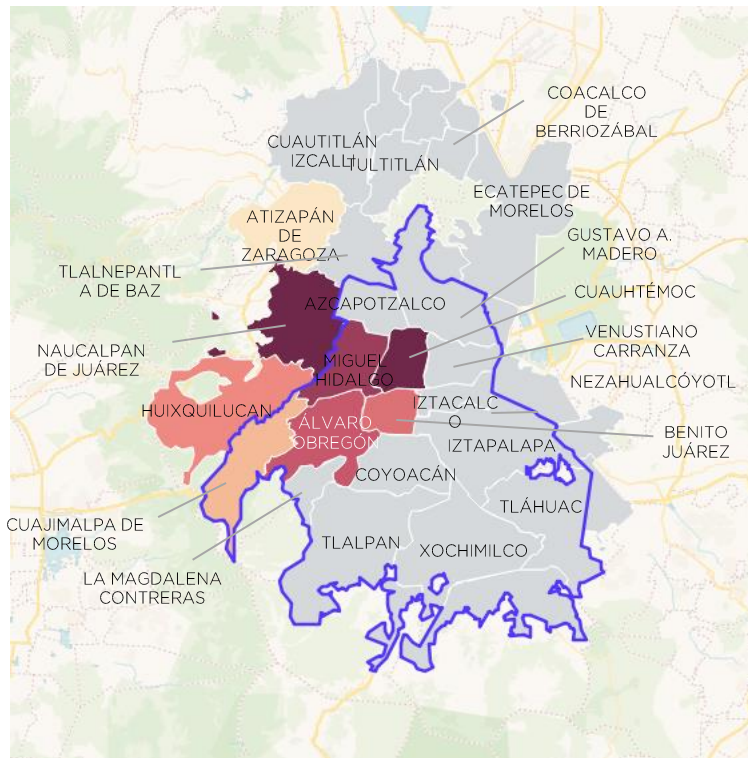
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación renta anual/precio sube y se ubica en 7.55% anual.
 Se necesitan 13.2 años de renta para repagar la inversión de compra, 4.3% menos que un año atrás.



Retorno bruto anual según alcaldía



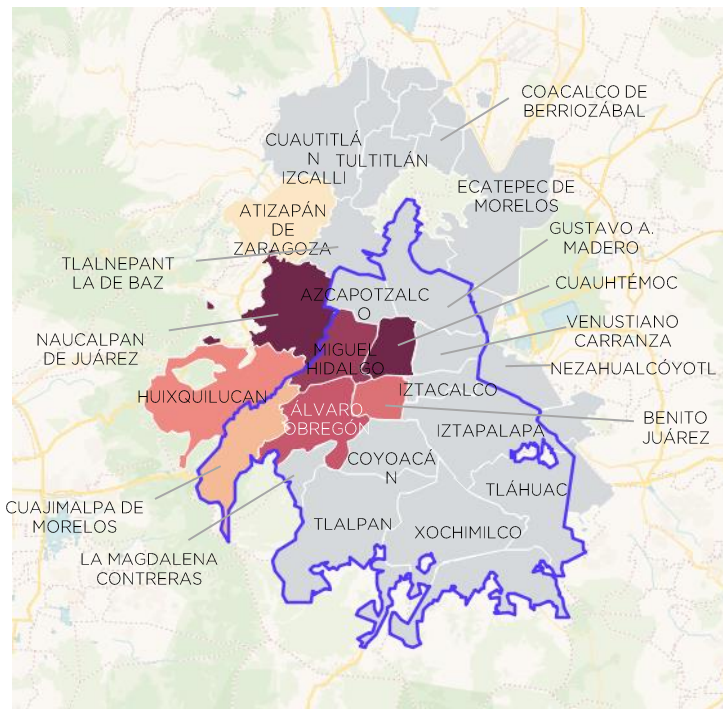
MAYOR
RETORNO

ZONA
MEDIA

MENOR
RETORNO

ALCALDIA	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL
CUAUHTÉMOC	8.4%	▲ ▲
NAUCALPAN DE JUÁREZ	7.7%	= ▲
MIGUEL HIDALGO	7.7%	▲ ▲
ÁLVARO OBREGÓN	7.6%	▼ ▼
CDMX INDEX	7.5%	▲ ▲
BENITO JUÁREZ	7.4%	▲ ▲
HUIXQUILUCAN	7.1%	= ▲
CUAJIMALPA DE MORELOS	6.9%	▲ ▲
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	6.9%	▼ ▲

Retorno según colonias.



RANKING	COLONIA	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	LOMAS DE SOTELO	14.3%
	UNIDAD HAB LOMAS DE SOTELO	13.1%
	LA HERRADURA	12.0%
ZONA MEDIA	AMPL NAPOLES	8.2%
	LOMAS DE CHAPULTEPEC	7.4%
	INSURGENTES MIXCOAC	7.0%
	HIPODROMO	6.8%
	HACIENDA DE LAS PALMAS	6.2%
MENOR RETORNO	JARDINES EN LA MONTAÑA	4.6%
	RINCON DEL BOSQUE	4.6%
	IRA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	4.5%

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

