

# Índice de Venta & Renta

Informe de mercado

 Ciudad de México

 Abril 2026

 **inmuebles24**





# Tendencias destacadas

## Venta

**El precio medio sube 0.3% en abril y acumula +1.7% en 2026**

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 50.992 por m<sup>2</sup>, sube 0.3% en abril. En 2026 acumula +1.7%, por debajo de la inflación (2.4%), derivando en una caída real de 0.7%. En los últimos 12 meses, el precio cae 2.5% en términos reales. Actualmente el precio medio en CDMX se ubica 38.6% por arriba de may'23 (cambio de tendencia).

La mayoría de las alcaldías registran incremento de precio interanual. La Magdalena Contreras es la alcaldía con mayor incremento: +9.6%

## Renta

**El precio medio sube 0.3% en abril y acumula +2.9% en 2026**

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 21.751 por mes, sube 0.3% en abril. En 2026, avanza por arriba de la inflación registrando un incremento real de 0.5%. En la comparación interanual, el precio sube 3.7% en términos reales. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +63%.

Hipódromo de la Condesa es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 38.151 por mes. Lomas Verdes 5ta Secc. es la más económica, MXN 11.912 por mes.

## Rentabilidad

**La rentabilidad se ubica en 7.62% bruto anual**

La relación renta anual/precio sube y se ubica en 7.62% anual. Se necesitan 13.1 años de renta para repagar la inversión de compra, 7.2% menos que un año atrás.

Campestre Churubusco 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**

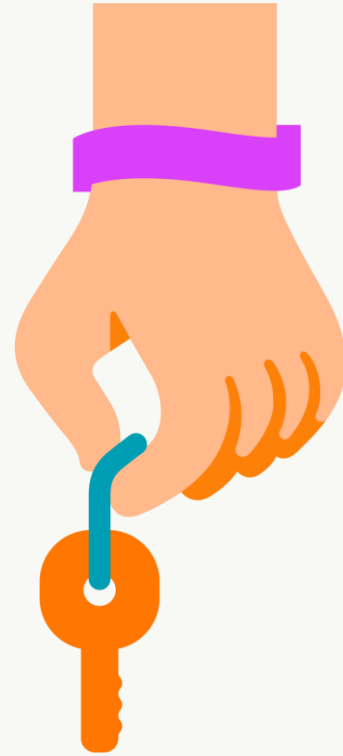
Cálculo y publicación mensual.

### **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.



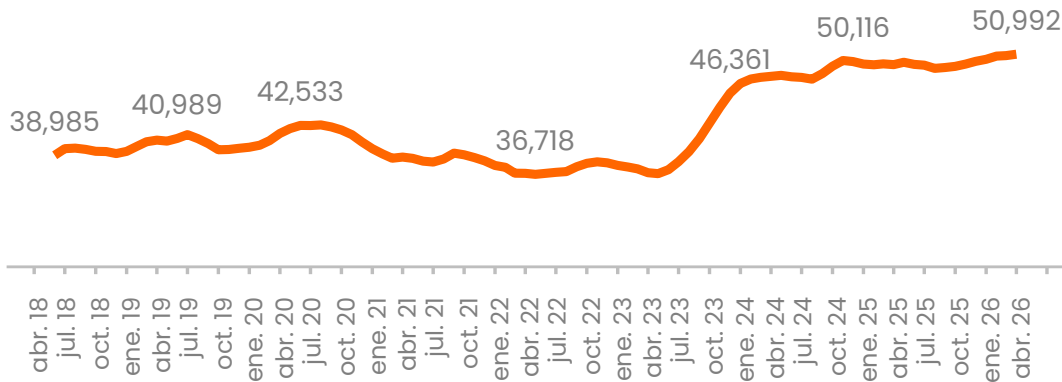
Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m<sup>2</sup> tiene un precio medio de MXN 3.55 millones.

El apartamento típico de tres recámaras y 100 m<sup>2</sup>, tiene un precio de MXN 4.73 millones.



# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



## VARIACIONES ACUMULADAS

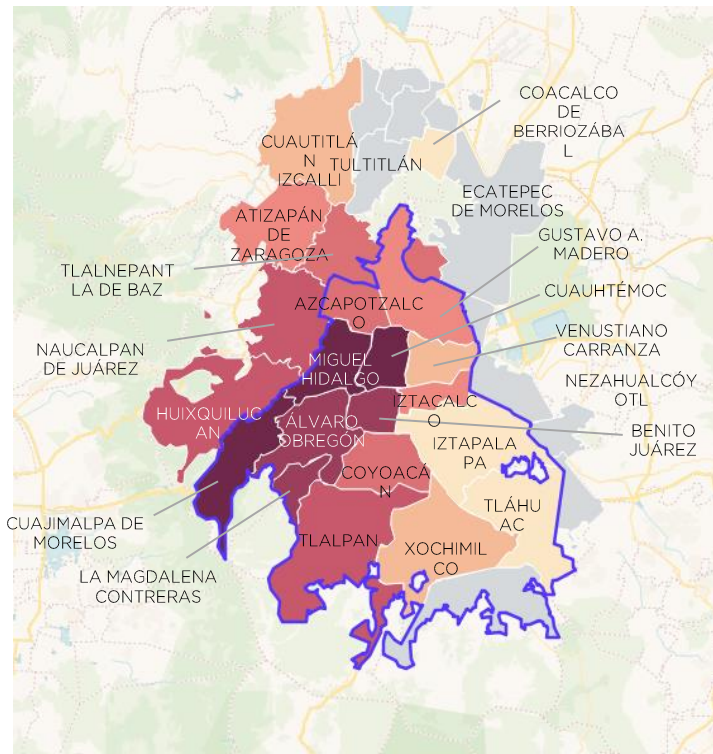
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	0.7%	2.4%	5.0%
CDMX INDEX	0.3%	1.7%	2.5%
TASA DE CAMBIO	-2.0%	-3.6%	-13.2%

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 50.992 por m2, sube 0.3% en abril. En 2026 acumula +1.7%, por debajo de la inflación (2.4%), derivando en una caída real de 0.7%. En los últimos 12 meses, el precio cae 2.5% en términos reales. Actualmente el precio medio en CDMX se ubica 38.6% por arriba de may'23 (cambio de tendencia).



# Precio según alcaldías de la ciudad.



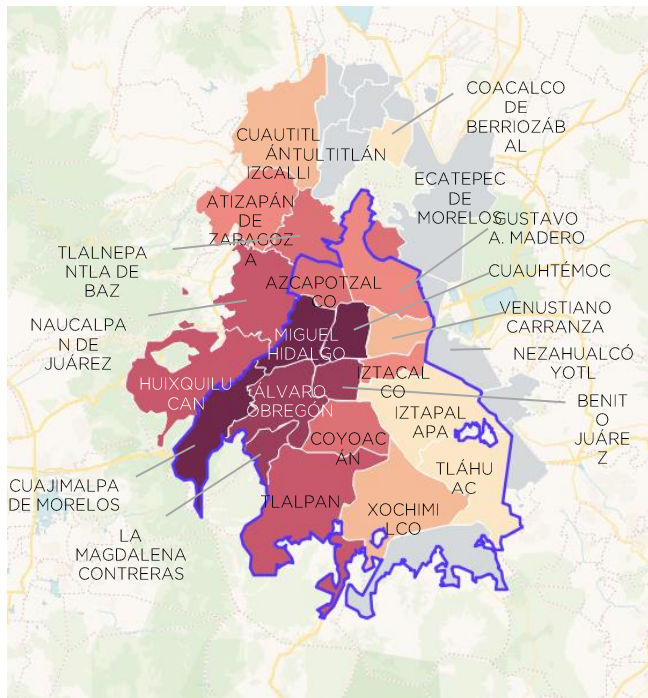
MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	68,530	-1.0%	0.2%
CUAUHTÉMOC	66,868	1.1%	7.3%
CUAJIMALPA DE MORELOS	54,973	-0.5%	2.3%
ÁLVARO OBREGÓN	53,641	1.0%	4.2%
CDMX INDEX	<b>50,992</b>	<b>0.3%</b>	<b>2.5%</b>
BENITO JUÁREZ	50,369	1.1%	5.5%
LA MAGDALENA CONTRERAS	46,074	1.5%	9.6%
HUIXQUILUCAN	45,001	0.3%	3.2%
TLALPAN	44,252	2.3%	1.2%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	40,843	0.1%	0.5%
COYOACÁN	40,533	0.8%	5.2%
TLALNEPANTLA DE BAZ	37,037	-0.2%	0.6%
AZCAPOTZALCO	35,602	0.2%	0.0%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	34,025	0.7%	4.4%
GUSTAVO A MADERO	33,912	-0.3%	1.4%
IZTACALCO	30,592	-0.2%	-3.4%
VENUSTIANO CARRANZA	27,597	-2.4%	-11.2%
CUAUTITLÁN IZCALLI	25,400	3.1%	-10.4%
XOCHIMILCO	23,205	-3.1%	-3.9%
IZTAPALAPA	22,404	-1.1%	-2.0%
TLÁHUAC	22,357	-1.6%	3.0%
COACALCO DE BERRIOZÁBAL	21,619	1.9%	-10.7%

# Colonias con mayor y menos precio.



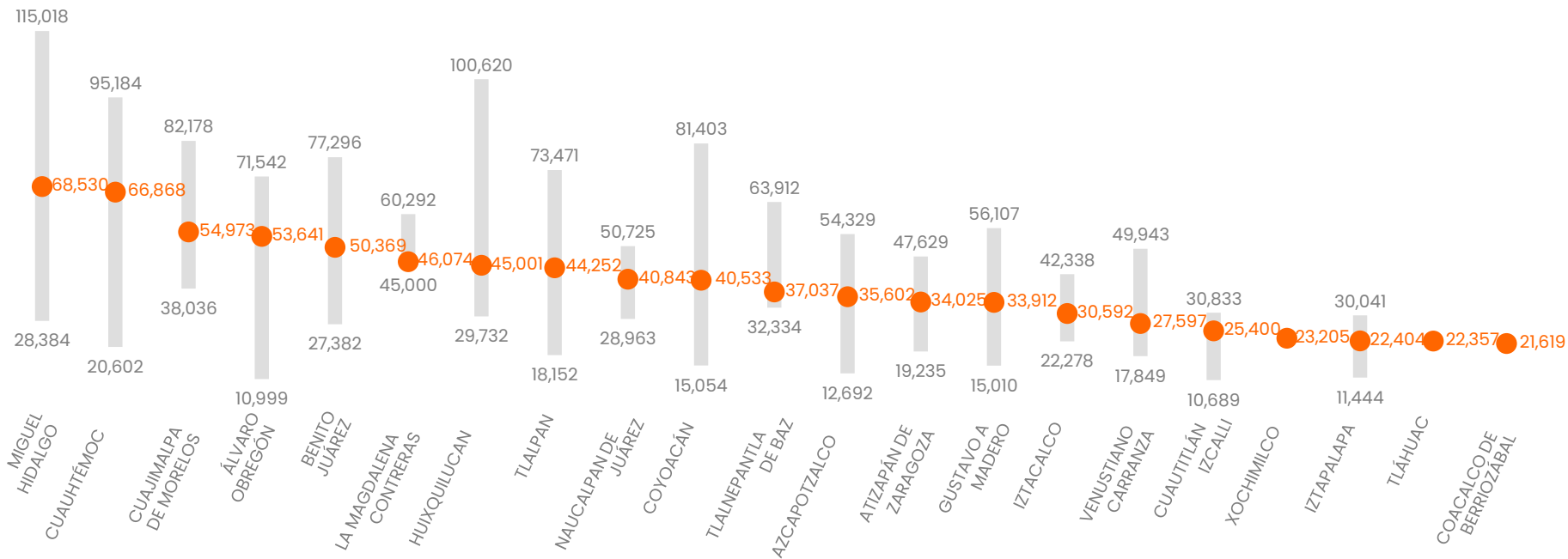
RANKING	COLONIA	MXN/M2
MAYOR PRECIO	RINCON DEL BOSQUE	115,018
	IRA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	114,052
	BOSQUES DE CHAPULTEPEC	109,213
ZONA MEDIA	LA ROSITA	53,547
	BUENOS AIRES	48,648
	ALBERT	44,817
	SAN MIGUEL TECAMACHALCO	41,758
	BOSQUES DE LA HERRADURA	35,590
MENOR PRECIO	ZONA URB STA MARTHA ACATITLA NORTE	11,444
	AGRICOLA	10,999
	JACARANDAS	10,689

Rincón del Bosque es la colonia con mayor precio de la ciudad.  
Jacarandás es la más económica.

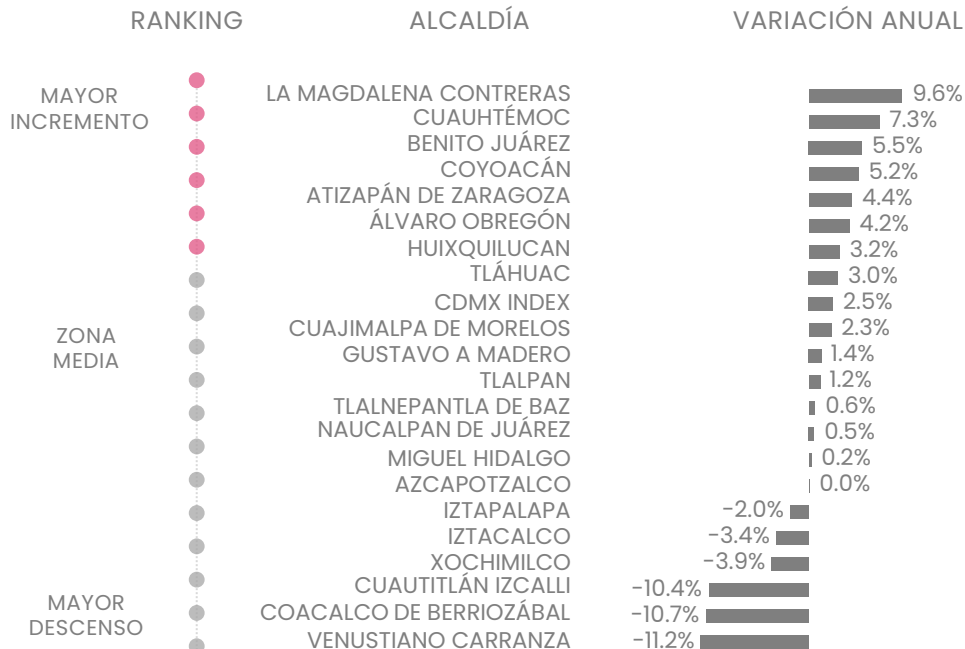
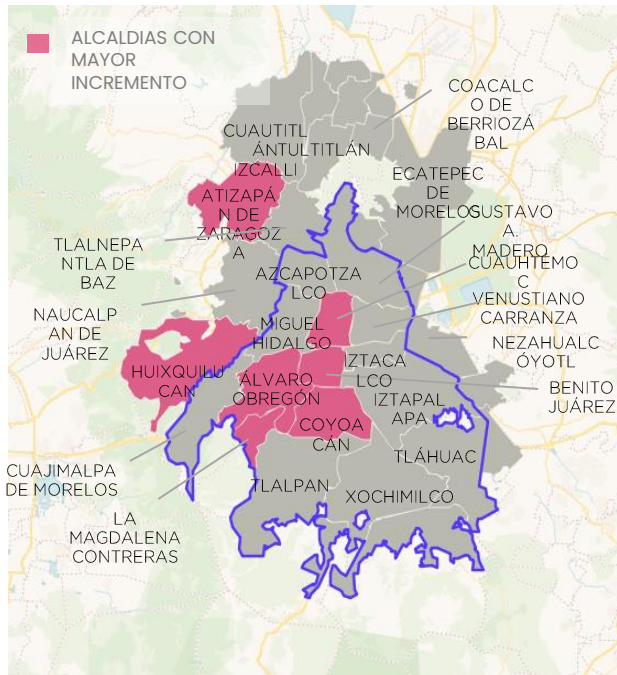


# Rango de precio según alcaldías de la ciudad

PRECIOS MEDIOS DE LAS **ALCALDÍAS**. PRECIOS MEDIOS DE **COLONIAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN MXN/M<sup>2</sup>



# Heat map variación de precios.



La mayoría de las alcaldías registran incremento de precio interanual. La Magdalena Contreras es la alcaldía con mayor incremento: +9.6%

# 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.



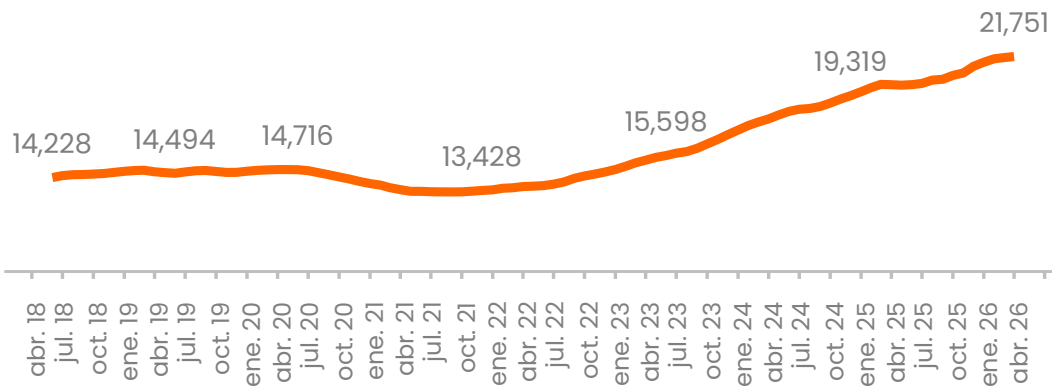
La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 21.751, o MXN 334 por m<sup>2</sup>.

La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 30.355.



# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES



VARIACIONES ACUMULADAS

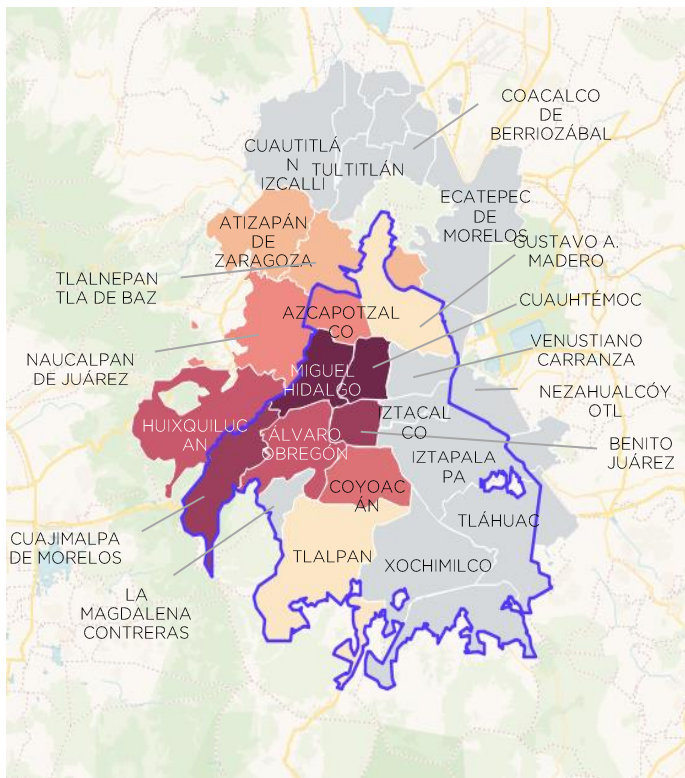
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	0.7%	2.4%	5.0%
CDMX INDEX	0.3%	2.9%	8.7%

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 21.751 por mes, sube 0.3% en abril. En 2026, avanza por arriba de la inflación registrando un incremento real de 0.5%. En la comparación interanual, el precio sube 3.7% en términos reales. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +63%.



# Precios según alcaldías de la ciudad



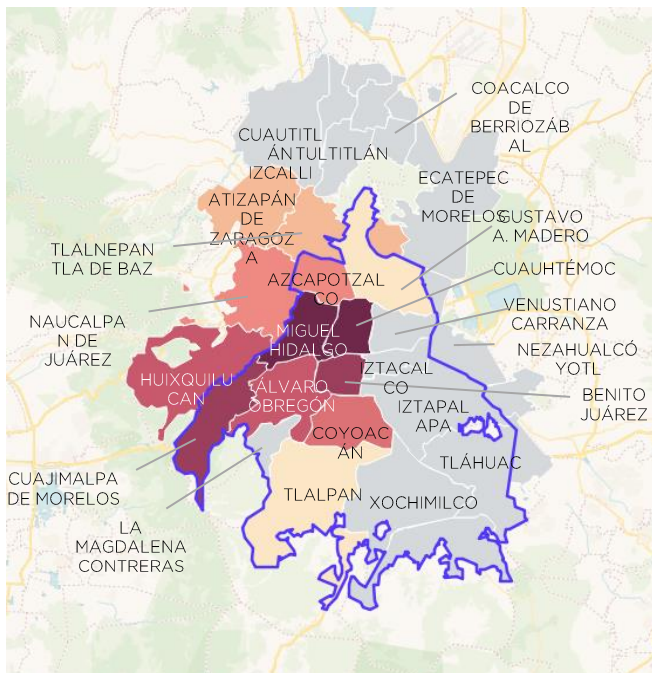
MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/MES	VARIACIÓN MES ANUAL
CUAUHTÉMOC	29,718	0.4% 14.7%
MIGUEL HIDALGO	27,553	0.6% 10.5%
CDMX INDEX	<b>21,751</b>	<b>0.3% 8.7%</b>
CUAJIMALPA DE MORELOS	21,213	0.9% 11.5%
BENITO JUÁREZ	20,291	-0.6% 6.9%
ÁLVARO OBREGÓN	19,676	-0.1% 7.2%
HUIXQUILUCAN	16,834	1.6% 23.8%
COYOACÁN	16,716	0.1% 10.0%
AZCAPOTZALCO	15,857	1.9% 7.4%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	15,363	0.2% 5.7%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	14,904	0.0% 15.9%
TLALNEPANTLA DE BAZ	13,742	-0.2% 25.1%
TLALPAN	13,092	0.2% -3.0%
GUSTAVO A MADERO	12,740	-0.8% -6.3%

# Colonias con mayor y menor precio.



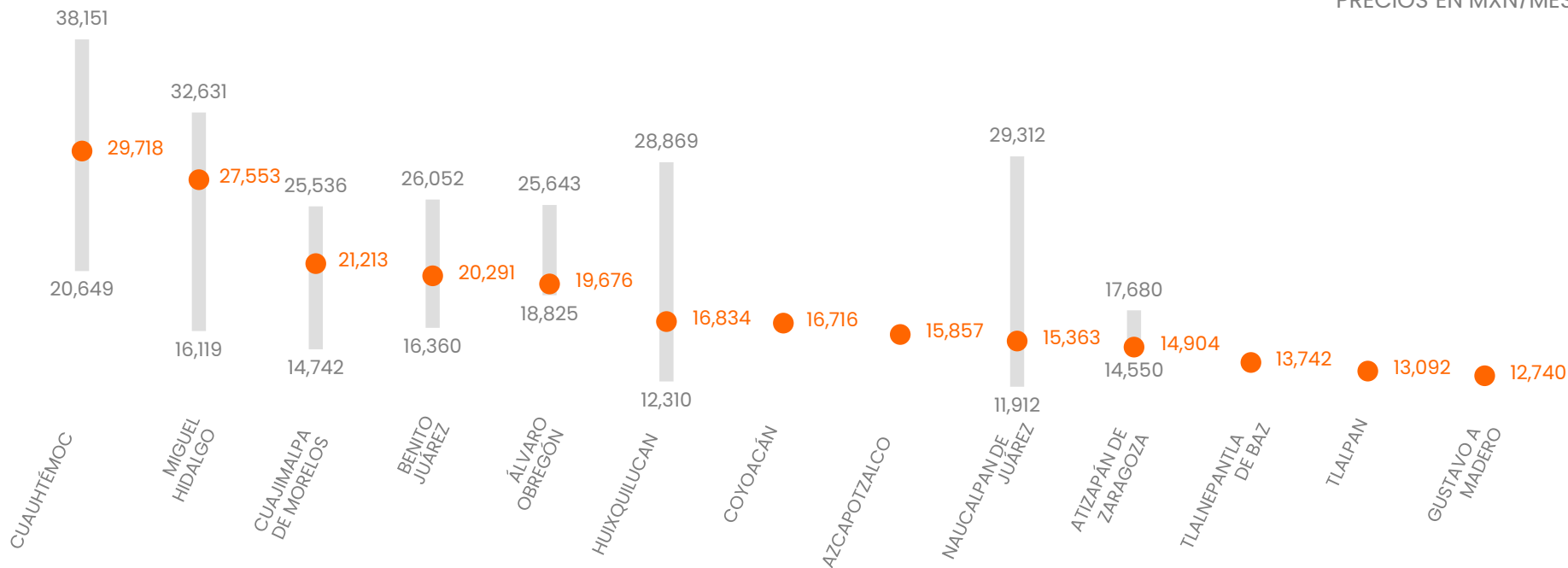
RANKING	COLONIA	MXN/MES
MAYOR PRECIO	HIPODROMO DE LA CONDESA	38,151
	JUAREZ	36,707
	SAN RAFAEL	33,790
ZONA MEDIA	IRRIGACION	26,656
	COOPERATIVA PALO ALTO	23,547
	SAN JOSE INSURGENTES	21,986
	RES PARQUE SANTA FE	20,095
	ADOLFO LOPEZ MATEOS	17,630
MENOR PRECIO	VILLA FLORENCE	12,310
	PANTITLAN	12,207
	LOMAS VERDES 5TA SECC (LA CONCORDIA)	11,912

Hipódromo de la Condesa es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 38.151 por mes.  
Lomas Verdes 5ta Secc. es la más económica, MXN 11.912 por mes.

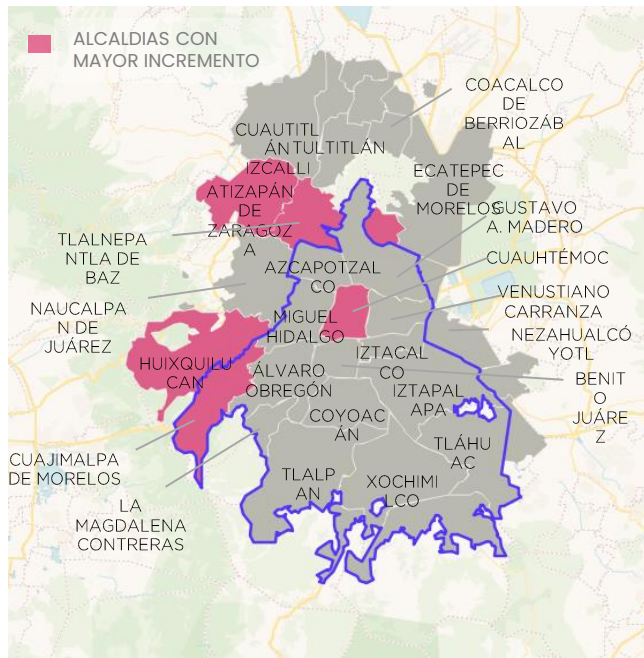


# Rango de precios según alcaldías de la ciudad

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	TLALNEPANTLA DE BAZ	25.1%
	HUIXQUILUCAN	23.8%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	15.9%
	CUAUHTÉMOC	14.7%
	CUAJIMALPA DE MORELOS	11.5%
ZONA MEDIA	MIGUEL HIDALGO	10.5%
	COYOACÁN	10.0%
	CDMX INDEX	8.7%
	AZCAPOTZALCO	7.4%
	ÁLVARO OBREGÓN	7.2%
MAYOR DESCENSO	BENITO JUÁREZ	6.9%
	NAUCALPAN DE JUÁREZ	5.7%
	TLALPAN	-3.0%
	GUSTAVO A MADERO	-6.3%

Casi todas las alcaldías registran incremento interanual de precio. Tlalnepantla de Baz es la de mayor incremento: +25.1%.

# Rentabilidad inmobiliaria

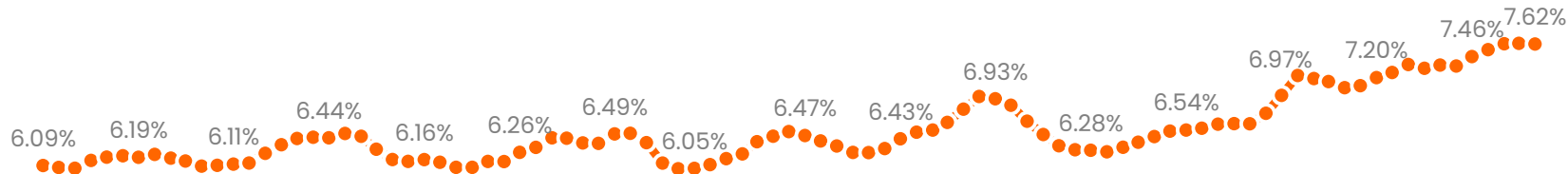
Retorno bruto anual,  
porcentaje de la inversión



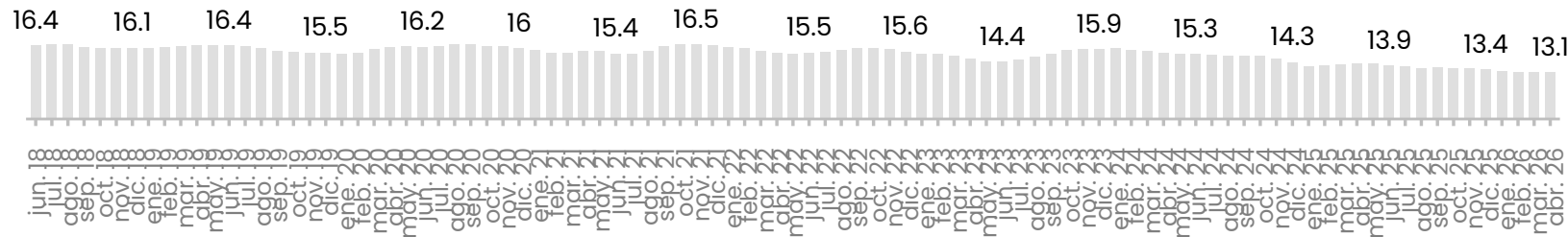


# Retorno bruto anual de la renta.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



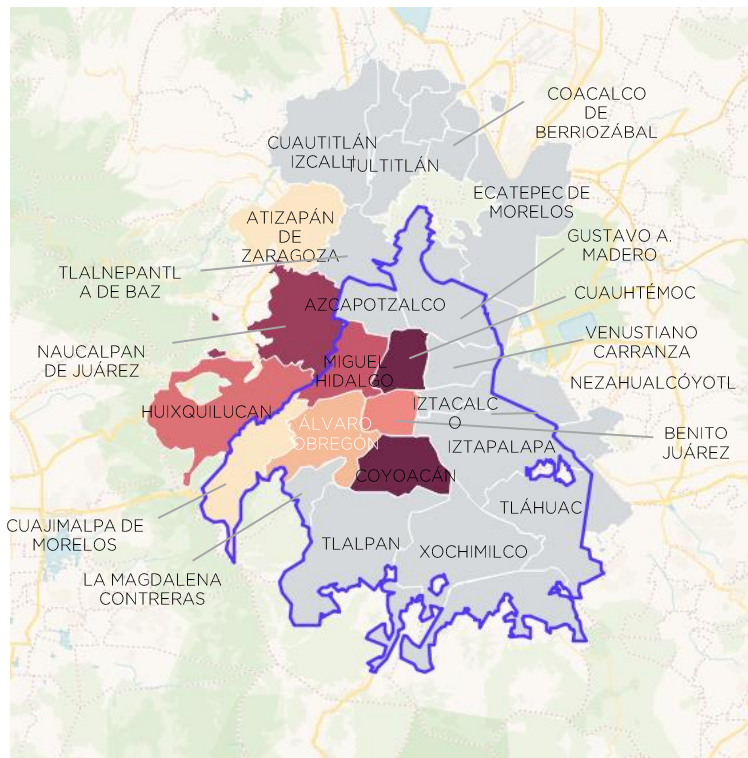
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN



La relación renta anual/precio sube y se ubica en 7.62% anual.  
Se necesitan 13.1 años de renta para repagar la inversión de compra, 7.2% menos que un año atrás.



# Retorno bruto anual según alcaldía



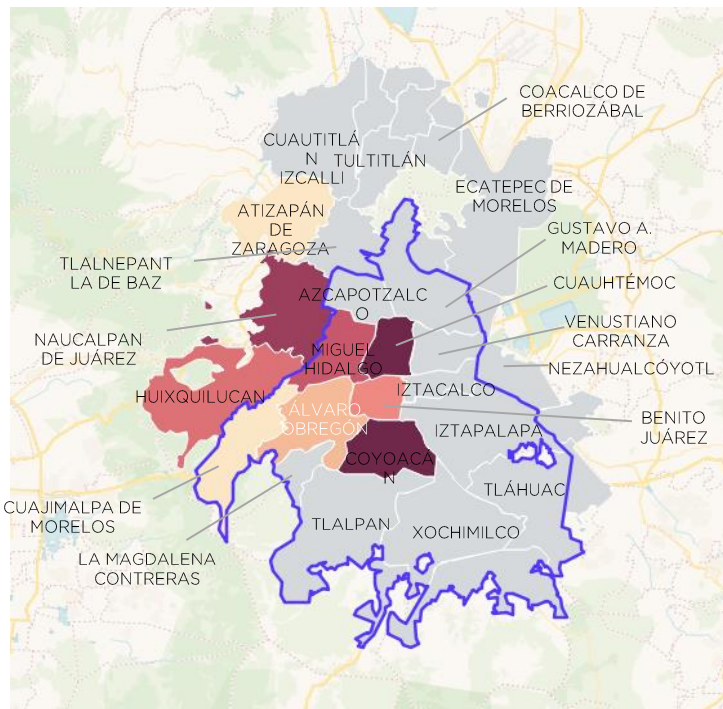
MAYOR  
RETORNO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
RETORNO

ALCALDIA	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL	
COYOACÁN	10.7%	▼	▲
CUAUHTÉMOC	8.2%	▼	▲
NAUCALPAN DE JUÁREZ	8.0%	▼	▲
MIGUEL HIDALGO	7.8%	▲	▲
CDMX INDEX	7.6%	=	▲
HUIXQUILUCAN	7.6%	▲	▲
BENITO JUÁREZ	7.5%	▼	▲
ÁLVARO OBREGÓN	7.3%	▼	=
CUAJIMALPA DE MORELOS	7.0%	=	▲
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	7.0%	▼	▲

## Retorno según colonias.



RANKING	COLONIA	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	CAMPESTRE CHURUBUSCO	13.9%
	LA HERRADURA	12.0%
	LOMAS DE SOTELO	12.0%
ZONA MEDIA	SAN JOSE INSURGENTES	7.4%
	JUAREZ	7.1%
	LOMAS DE TECAMACHALCO	6.9%
	SAN LUCAS	6.5%
	TEPETLALCALCO	6.5%
MENOR RETORNO	JARDINES EN LA MONTAÑA	4.7%
	RINCON DEL BOSQUE	4.3%
	IRA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	4.3%

Campestre Churubusco 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)

