# Índice de Venta & Renta

## Informe de mercado

Ciudad de México

Octubre 2026

inmuebles24



# Tendencias destacadas

## Venta

**El precio medio cae 1.9% en octubre y acumula +1.6% en 2026**

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 50,924 por m2, baja 1.9% en octubre y acumula tres meses consecutivos de descenso. En los primeros diez meses de 2026, el precio sube 1.6%, frente a una caída de 1.1% en el mismo periodo de 2025. En los últimos 12 meses, registra un aumento nominal de 2.8% y una caída de 0.6% en términos reales.

La mayoría de las alcaldías registran incremento de precio interanual. Coacalco de Berriozábal es la alcaldía con mayor incremento: +23.6%

## Renta

**El precio medio cae 0.7% en octubre y acumula +4.2% en 2026**

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 22,019 por mes, baja 0.7% en octubre y acumula dos meses consecutivos de descenso. En los primeros diez meses de 2026, el precio sube 4.2%, por encima de la inflación del periodo, con un incremento real de 1.8%.

Hipódromo de la Condesa es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 36.211 por mes. Hacienda del Parque 1ra Secc. es la más económica, MXN 10.956 por mes.

## Rentabilidad

**La rentabilidad se ubica en 7.83% bruto anual**

La relación renta anual/precio sube levemente y se ubica en 7.83% anual. Se necesitan 12.8 años de renta para repagar la inversión de compra, 6.0% menos que un año atrás.

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

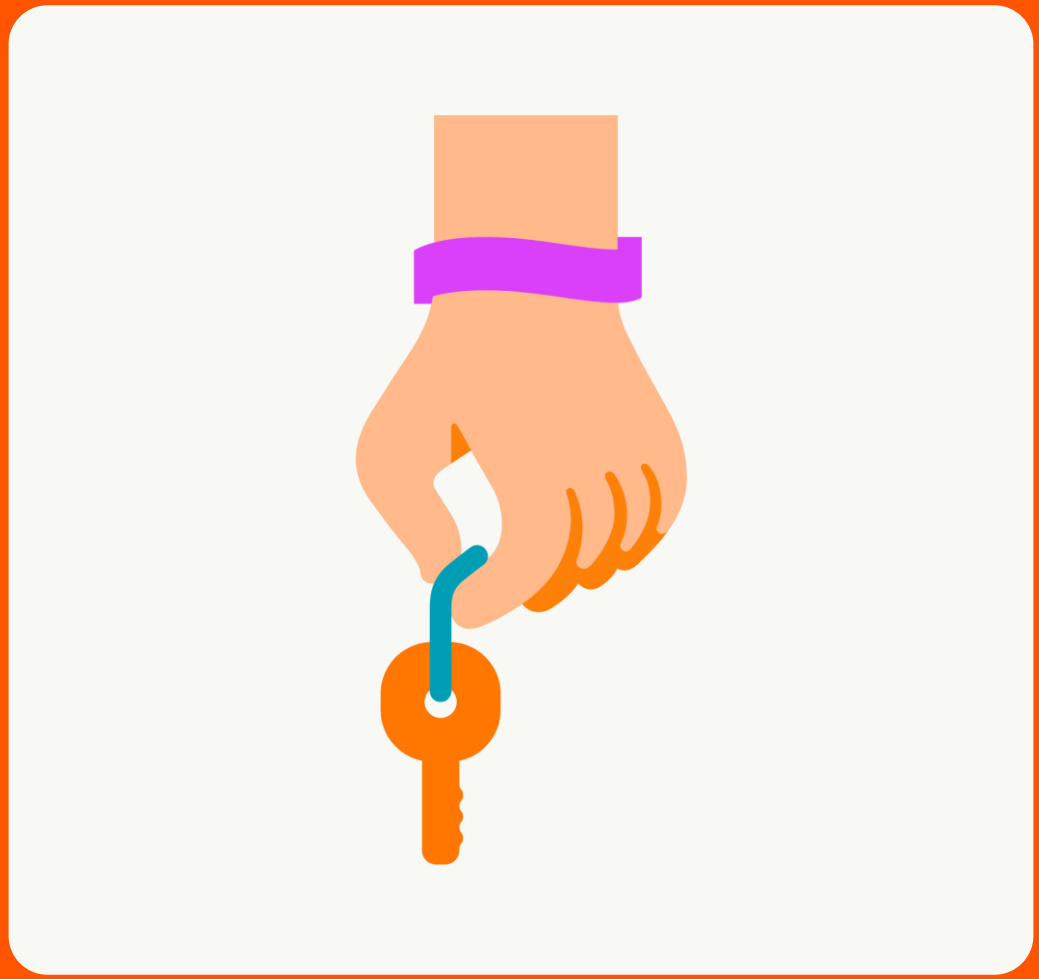
Cálculo y publicación mensual.

## Metodología

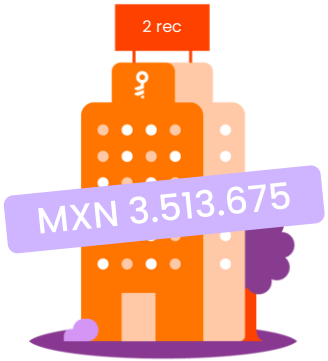
Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales.
Documento metodológico disponible en Inmuebles24.

# Precios de venta

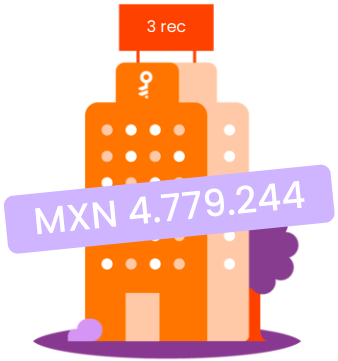
Tendencias de precios en el mercado



# Unidad media. Precio y superficie.




Sup. Cubierta 65m2 - 2 Recámaras
Precio 54.057 MXN/m2



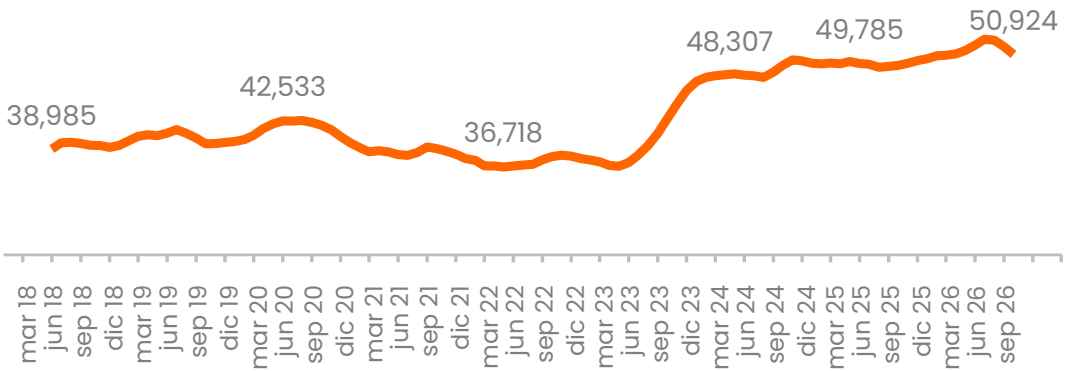

Sup. Cubierta 100m2 - 3 Recámaras
Precio 47.792 MXN/m2

Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 3.51 millones.

El apartamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 4.77 millones.

# Precio medio de la ciudad. Evolución.

## EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



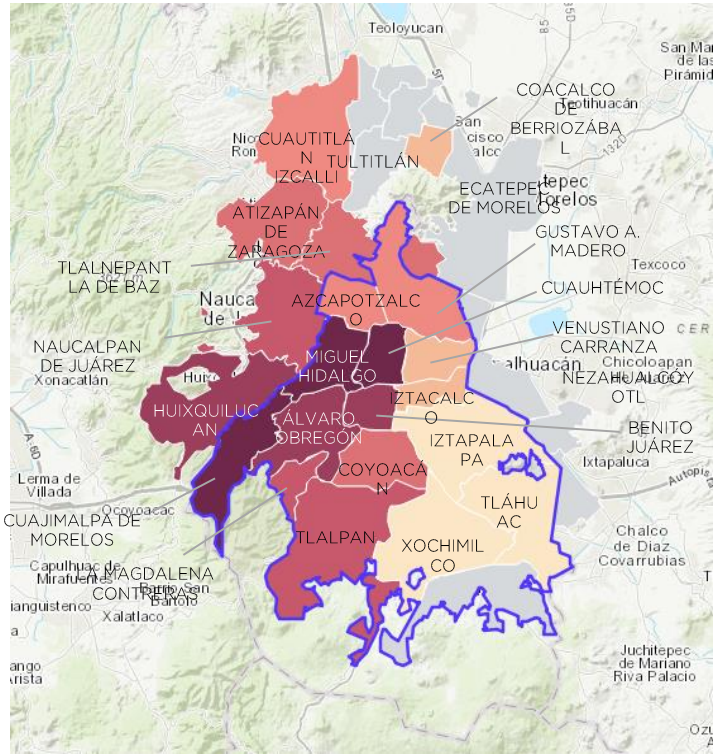

## VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE | MES | 2026 | ANUAL |
|---|---|---|---|
| INFLACION | 0.3% | 2.4% | 3.4% |
| CDMX INDEX | -1.9% | 1.6% | 2.8% |
| TASA DE CAMBIO | 6.8% | 2.0% | 0.1% |

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 50,924 por m2, baja 1.9% en octubre y acumula tres meses consecutivos de descenso. En los primeros diez meses de 2026, el precio sube 1.6%, frente a una caída de 1.1% en el mismo periodo de 2025. En los últimos 12 meses, registra un aumento nominal de 2.8% y una caída de 0.6% en términos reales.

# Precio según alcaldías de la ciudad.



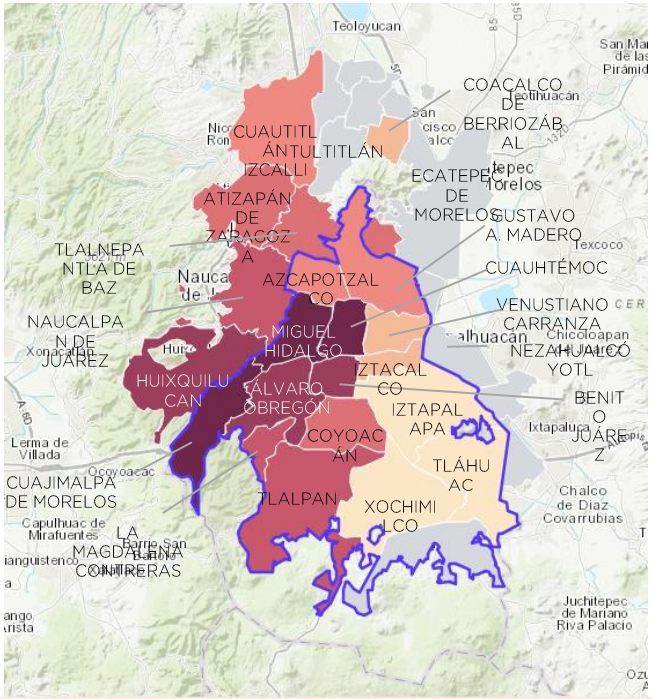

MAYOR PRECIO

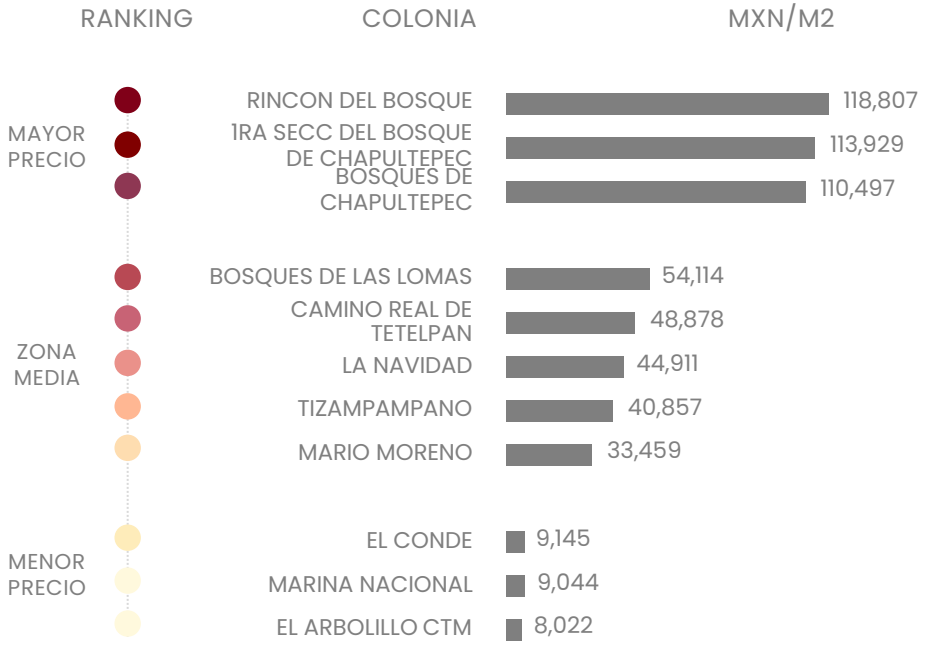
ZONA MEDIA

MENOR PRECIO

| ALCALDIAS | MXN/M2 | VARIACIÓN MES | VARIACIÓN ANUAL |
|---|---|---|---|
| CUAUHTÉMOC | 67,304 | -2.1% | 7.2% |
| MIGUEL HIDALGO | 67,189 | -0.8% | -1.9% |
| CUAJIMALPA DE MORELOS | 55,207 | 0.4% | 1.0% |
| ÁLVARO OBREGÓN | 54,528 | 0.1% | 7.5% |
| BENITO JUÁREZ | 51,376 | -3.7% | 6.0% |
| CDMX INDEX | 50,924 | -1.9% | 2.8% |
| HUIXQUILUCAN | 45,550 | 0.0% | 2.8% |
| LA MAGDALENA CONTRERAS | 45,049 | -2.7% | 4.8% |
| TLALPAN | 44,665 | -1.3% | 10.7% |
| NAUCALPAN DE JUÁREZ | 41,329 | -0.5% | 1.8% |
| COYOACÁN | 40,998 | -3.6% | 8.5% |
| TLALNEPANTLA DE BAZ | 36,738 | 0.4% | 7.2% |
| ATIZAPÁN DE ZARAGOZA | 36,377 | 0.4% | 8.7% |
| GUSTAVO A MADERO | 31,551 | 0.7% | -4.0% |
| AZCAPOTZALCO | 30,598 | -5.8% | -7.8% |
| CUAUTITLÁN IZCALLI | 26,683 | -2.2% | 6.3% |
| IZTACALCO | 25,167 | -5.4% | -11.8% |
| VENUSTIANO CARRANZA | 24,323 | -1.6% | -13.9% |
| COACALCO DE BERRIOZÁBAL | 24,279 | 1.2% | 23.6% |
| XOCHIMILCO | 23,823 | -2.7% | -2.6% |
| IZTAPALAPA | 20,229 | -4.4% | -10.2% |
| TLÁHUAC | 18,960 | -0.1% | -13.4% |

# Colonias con mayor y menos precio.

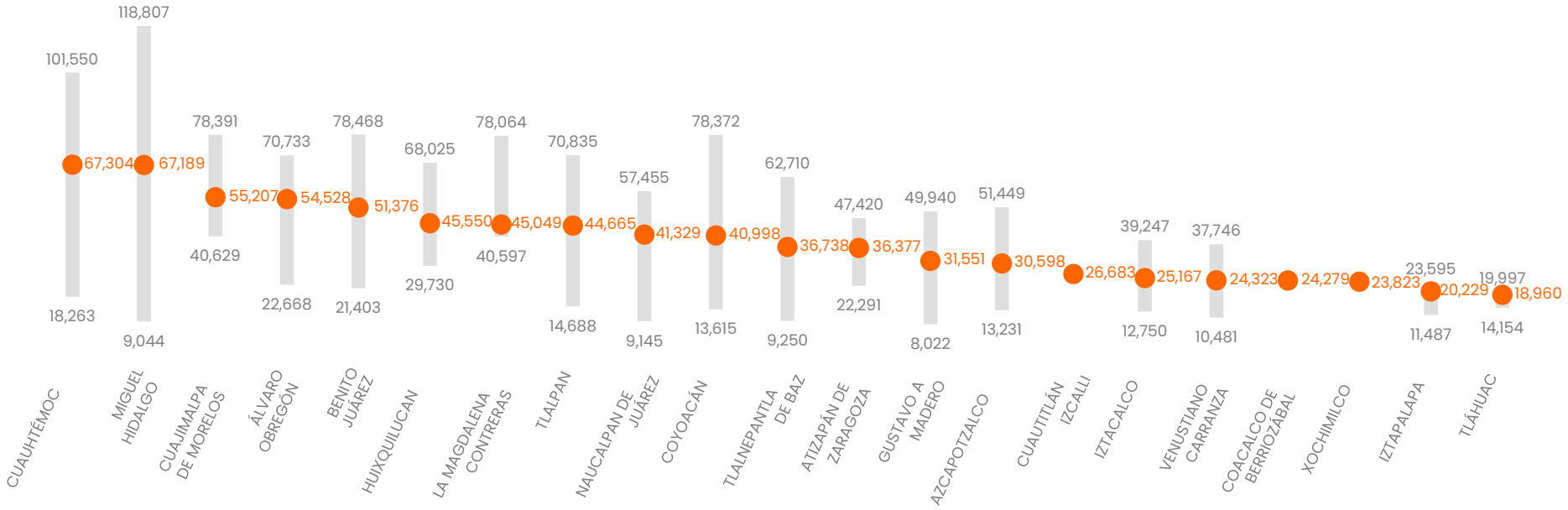


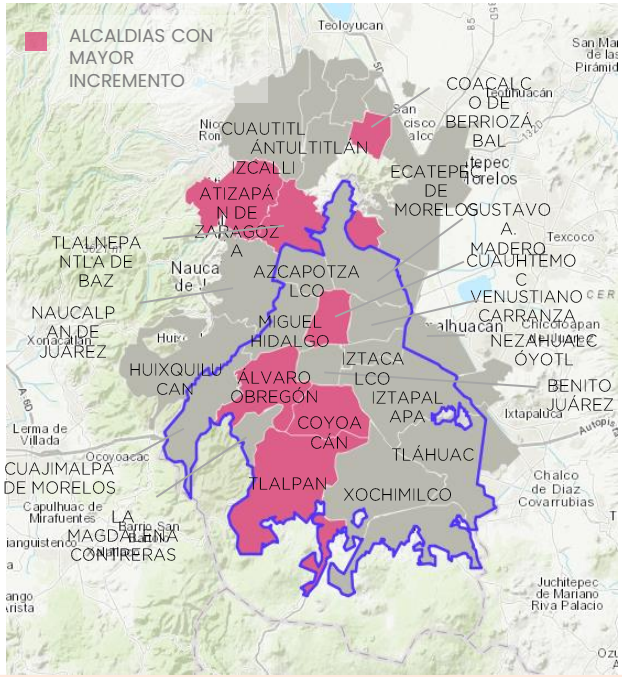

Rincón del Bosque es la colonia con mayor precio de la ciudad.
El Arbolillo CTM es la más económica.

# 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 | COACALCO DE BERRIOZÁBAL | 23.6% |
| | TLALPAN | 10.7% |
| | ATIZAPÁN DE ZARAGOZA | 8.7% |
| | COYOACÁN | 8.5% |
| | ÁLVARO OBREGÓN | 7.5% |
| | CUAUHTÉMOC | 7.2% |
| | TLALNEPANTLA DE BAZ | 7.2% |
| ZONA MEDIA | CUAUTITLÁN IZCALLI | 6.3% |
| | BENITO JUÁREZ | 6.0% |
| | LA MAGDALENA CONTRERAS | 4.8% |
| | CDMX INDEX | 2.8% |
| | HUIXQUILUCAN | 2.8% |
| | NAUCALPAN DE JUÁREZ | 1.8% |
| | CUAJIMALPA DE MORELOS | 1.0% |
| | MIGUEL HIDALGO | -1.9% |
| | XOCHIMILCO | -2.6% |
| | GUSTAVO A MADERO | -4.0% |
| | AZCAPOTZALCO | -7.8% |
| | IZTAPALAPA | -10.2% |
| | IZTACALCO | -11.8% |
| MAYOR DESCENSO | TLÁHUAC | -13.4% |
| | VENUSTIANO CARRANZA | -13.9% |

La mayoría de las alcaldías registran incremento de precio interanual. Coacalco de Berriozábal es la alcaldía con mayor incremento: +23.6%

# Precios de renta

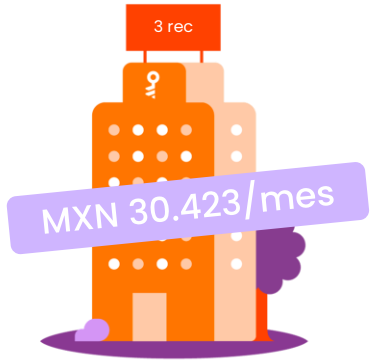
Precio de renta mensual de un apartamento de 2 recámaras y 50 m2 de superficie cubierta



# Unidad media. Precio y superficie.




Sup. Cubierta 65m2 - 2 Recámaras
Precio 339 MXN/m2/mes



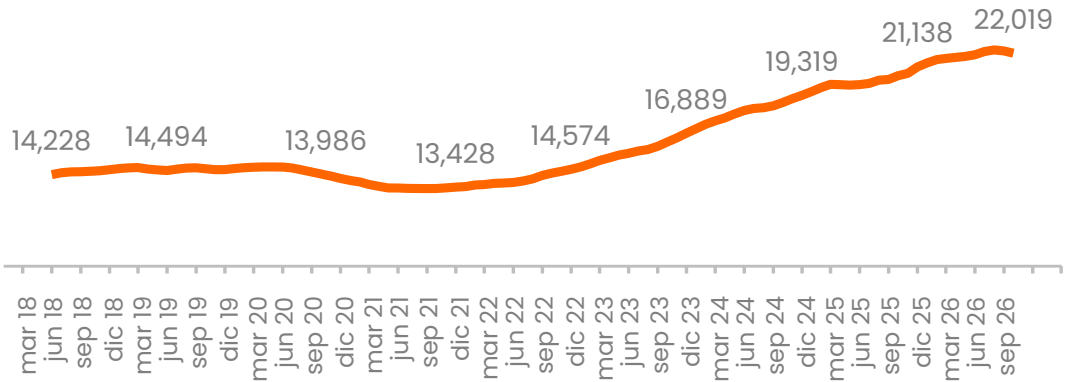

Sup. Cubierta 100m2 - 3 Recámaras
Precio 304 MXN/m2/mes

La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 22.019, o MXN 338 por m2.

La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 30.423.

# Precio medio de la ciudad. Evolución.

## EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES



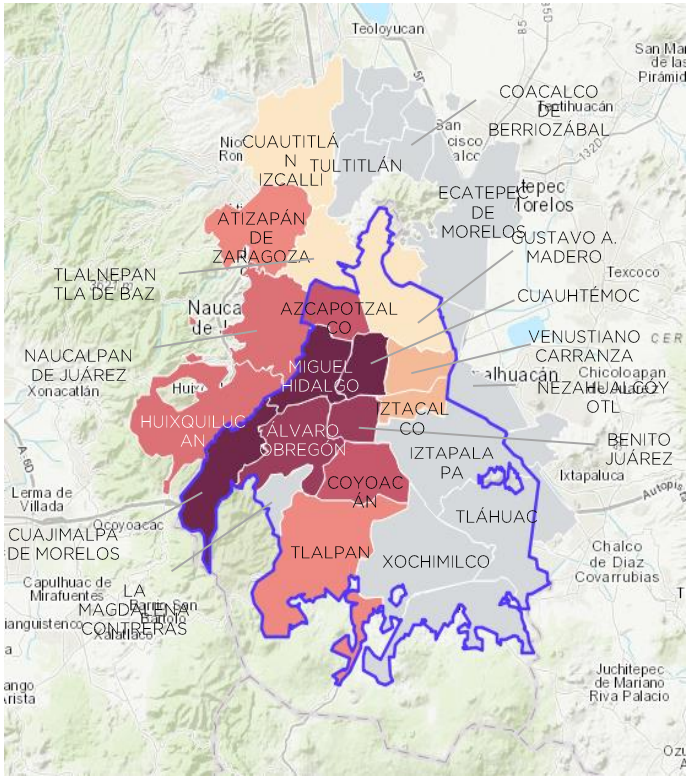

## VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE | MES | 2026 | ANUAL |
|---|---|---|---|
| INFLACION | 0.3% | 2.4% | 3.4% |
| CDMX INDEX | -0.7% | 4.2% | 7.0% |

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 22,019 por mes, baja 0.7% en octubre y acumula dos meses consecutivos de descenso. En los primeros diez meses de 2026, el precio sube 4.2%, por encima de la inflación del periodo, con un incremento real de 1.8%. En los últimos 12 meses, registra un aumento de 7.0% nominal y de 3.6% en términos reales.

# Precios según alcaldías de la ciudad



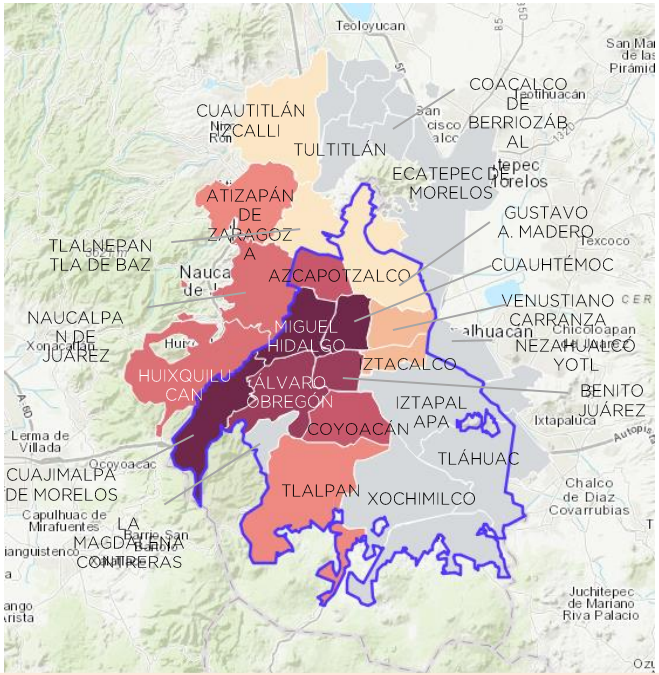

MAYOR PRECIO

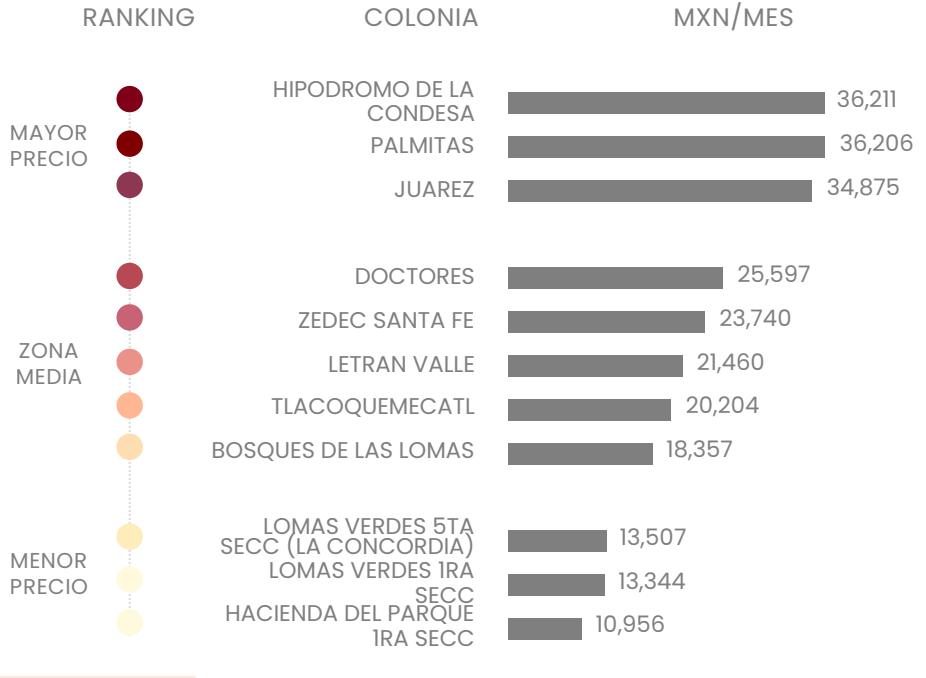
ZONA MEDIA

MENOR PRECIO

| ALCALDIAS | MXN/MES | VARIACIÓN MES | VARIACIÓN ANUAL |
|---|---|---|---|
| CUAUHTÉMOC | 29,722 | 0.0% | 12.4% |
| MIGUEL HIDALGO | 27,402 | -1.4% | 3.9% |
| CDMX INDEX | 22,019 | -0.7% | 7.0% |
| CUAJIMALPA DE MORELOS | 21,260 | 0.9% | 6.4% |
| ÁLVARO OBREGÓN | 20,525 | 0.4% | 11.3% |
| BENITO JUÁREZ | 20,519 | -1.7% | 5.8% |
| COYOACÁN | 17,876 | -0.4% | 16.2% |
| AZCAPOTZALCO | 17,140 | 0.0% | 17.5% |
| HUIXQUILUCAN | 17,090 | 0.7% | 10.4% |
| NAUCALPAN DE JUÁREZ | 15,612 | 2.7% | 4.9% |
| ATIZAPÁN DE ZARAGOZA | 14,702 | -1.4% | 4.5% |
| TLALPAN | 14,671 | -1.0% | 16.1% |
| VENUSTIANO CARRANZA | 14,311 | 0.1% | 13.0% |
| IZTACALCO | 13,775 | -4.0% | 6.4% |
| GUSTAVO A MADERO | 13,473 | -0.7% | 5.9% |
| TLALNEPANTLA DE BAZ | 13,080 | 0.5% | 16.9% |
| CUAUTITLÁN IZCALLI | 10,262 | -4.0% | 4.6% |

# Colonias con mayor y menor precio.

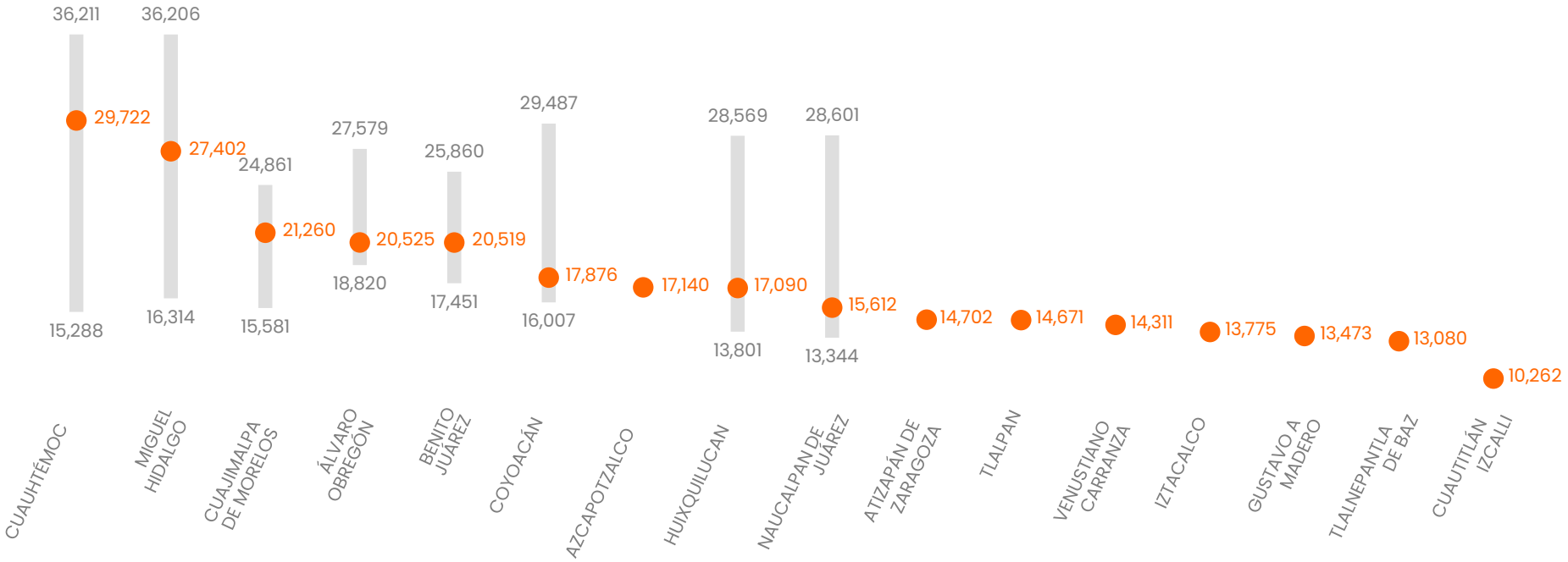


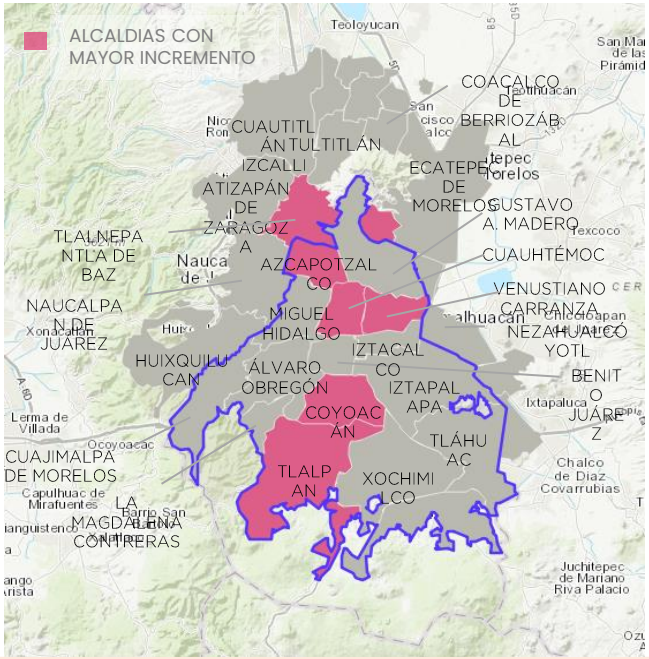

Hipódromo de la Condesa es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 36.211 por mes.
Hacienda del Parque 1ra Secc. es la más económica, MXN 10.956 por mes.

# 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 | AZCAPOTZALCO | 17.5% |
| | TLALNEPANTLA DE BAZ | 16.9% |
| | COYOACÁN | 16.2% |
| | TLALPAN | 16.1% |
| | VENUSTIANO CARRANZA | 13.0% |
| | CUAUHTÉMOC | 12.4% |
| ZONA MEDIA | ÁLVARO OBREGÓN | 11.3% |
| | HUIXQUILUCAN | 10.4% |
| | CDMX INDEX | 7.0% |
| | CUAJIMALPA DE MORELOS | 6.4% |
| | IZTACALCO | 6.4% |
| | GUSTAVO A MADERO | 5.9% |
| | BENITO JUÁREZ | 5.8% |
| | NAUCALPAN DE JUÁREZ | 4.9% |
| | CUAUTITLÁN IZCALLI | 4.6% |
| MAYOR DESCENSO | ATIZAPÁN DE ZARAGOZA | 4.5% |
| | MIGUEL HIDALGO | 3.9% |

Todas las alcaldías registran incremento interanual de precio. Azcapotzalco es la de mayor incremento: +17.5%.

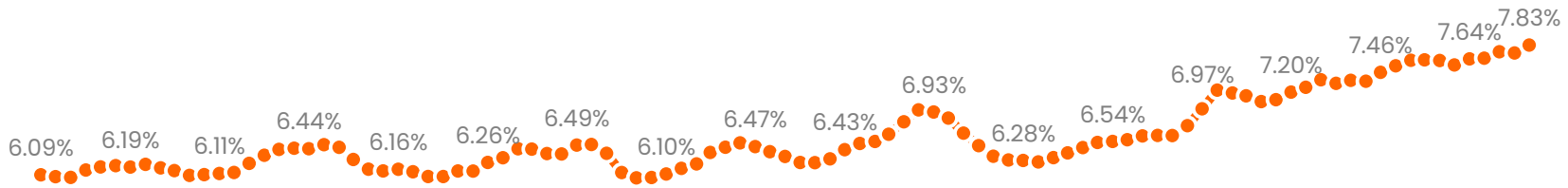
# Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

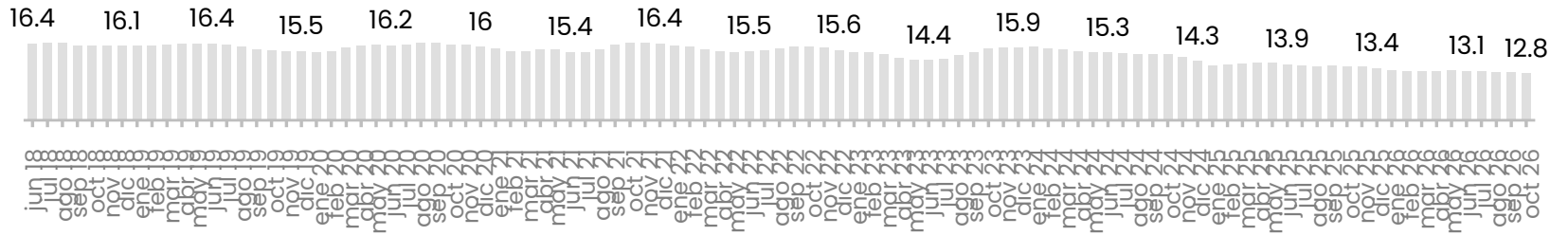


# Retorno bruto anual de la renta.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

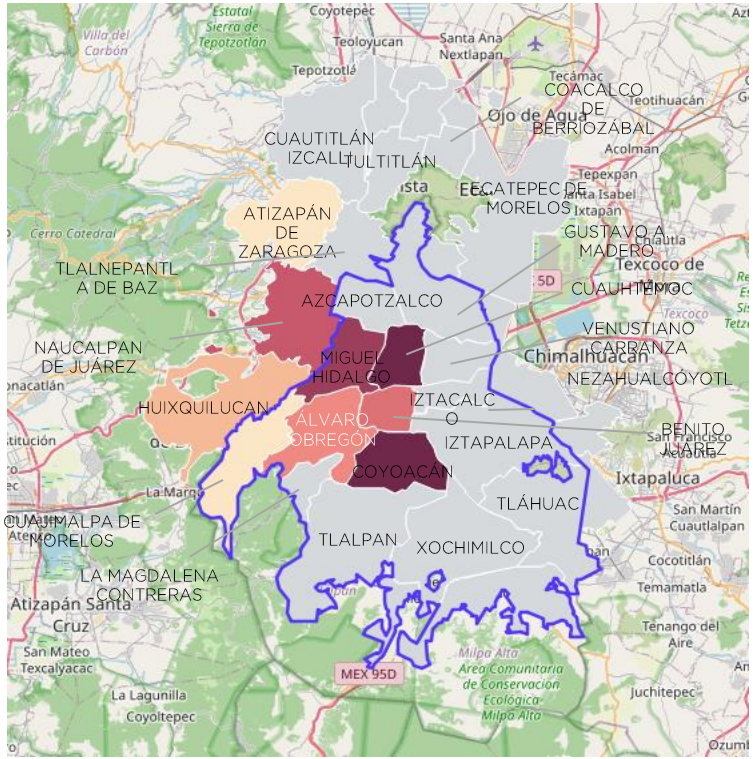



AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN




La relación renta anual/precio sube levemente y se ubica en 7.83% anual.
Se necesitan 12.8 años de renta para repagar la inversión de compra, 6.0% menos que un año atrás.

# Retorno bruto anual según alcaldía



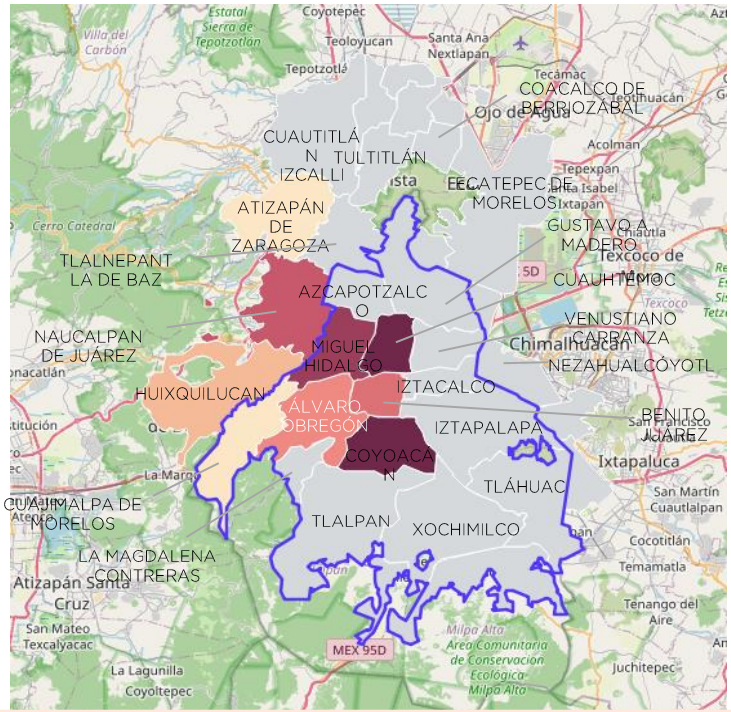

MAYOR RETORNO

ZONA MEDIA

MENOR RETORNO

| ALCALDIA | RETORNO | VARIACIÓN MES | VARIACIÓN ANUAL |
|---|---|---|---|
| CUAUHTÉMOC | 8.6% | ▲ | ▲ |
| COYOACÁN | 8.6% | ▲ | ▼ |
| MIGUEL HIDALGO | 8.1% | ▲ | ▲ |
| CDMX INDEX | 7.8% | ▲ | ▲ |
| NAUCALPAN DE JUÁREZ | 7.8% | ▲ | = |
| BENITO JUÁREZ | 7.4% | ▲ | ▲ |
| ÁLVARO OBREGÓN | 7.3% | = | = |
| HUIXQUILUCAN | 7.3% | = | ▲ |
| CUAJIMALPA DE MORELOS | 7.2% | ▲ | ▲ |
| ATIZAPÁN DE ZARAGOZA | 6.8% | ▼ | ▼ |

# Retorno según colonias.




| RANKING | COLONIA | RETORNO BRUTO |
|---|---|---|
| MAYOR RETORNO | UNIDAD HAB LOMAS DE SOTELO | 17.8% |
| | SAN SIMON TOLNAHUAC | 16.4% |
| | TACUBAYA | 14.1% |
| ZONA MEDIA | NAPOLES | 8.4% |
| | ESCANDON | 7.5% |
| | MANZANASTITLA | 7.2% |
| | LOMAS DE TECAMACHALCO | 6.9% |
| | LOMAS DE BEZARES | 6.5% |
| MENOR RETORNO | BOSQUES DE CHAPULTEPEC | 4.9% |
| | LOMAS DE REFORMA | 4.6% |
| | 1RA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC | 3.7% |

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