



# INMUEBLES24 INDEX

REPORTE DE MERCADO DE CDMX Y VALLE  
ABRIL 2023

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### Precios caen 3.1% en 2023

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 36.914 m2. En abril la caída de precio se acelera registrando -1.2% en el mes. En 2023 el precio retrocede 3.1%, por debajo del avance de la inflación pero por encima de la variación de la tasa de cambio, lo que implica un aumento del precio medido en dólares. Los apartamentos nuevos son los que más resisten la caída de precio.

1ra Secc. del Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 108.909 por m2. Fracc. San Isidro es la más económica, MXN 7.034 por m2.

### RENTA

#### Precios suben por encima de la inflación

Precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX sube 1.1% en abril y se ubica en MXN 15.307 por mes, nuevo máximo desde el inicio de la serie (enero 2017). Desde comienzos de 2023 el incremento de precio se acelera y acumula +5.0% en el año, 3.1 p.p. por encima de la inflación. En los últimos doce meses el precio medio de renta sube 5.3% en términos reales.

Condesa es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 25.782 por mes. México Nuevo es la más económica, MXN 7.751 por mes.

### RENTABILIDAD

#### Retorno 6.80% anual

La relación renta anual / precio sube levemente y se ubica en 6.80% anual. Se necesitan 14.7 años de renta para repagar la inversión de compra, 5.0% menos que un año atrás.

Las alcaldías del norte de CDMX son las de mayor retorno. Paseos de Taxqueña es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.

# INMUEBLES24 INDEX

## TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN INMUEBLES24.COM



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES.

01

# PRECIOS DE VENTA

# VENTA

## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



2 RECÁMARAS

PRECIO 39.919 MXN/M2/MES



3 RECÁMARAS

PRECIO 33.909 MXN/M2/MES

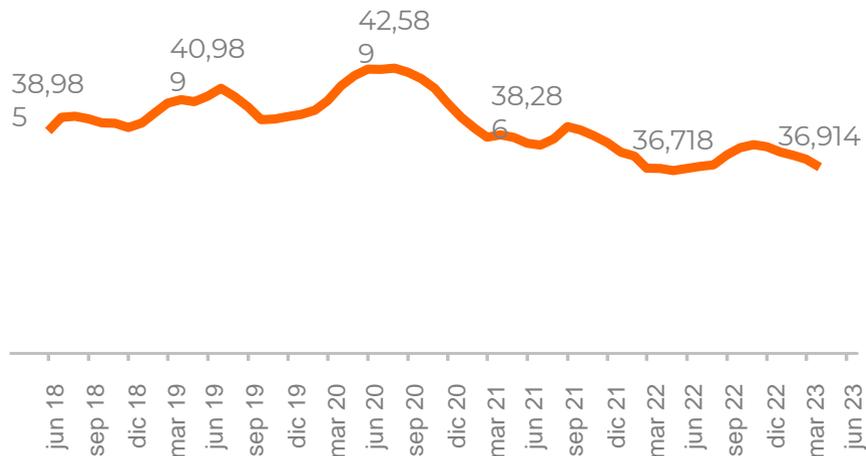
Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 2.59 millones.

El apartamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 3.39 millones.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

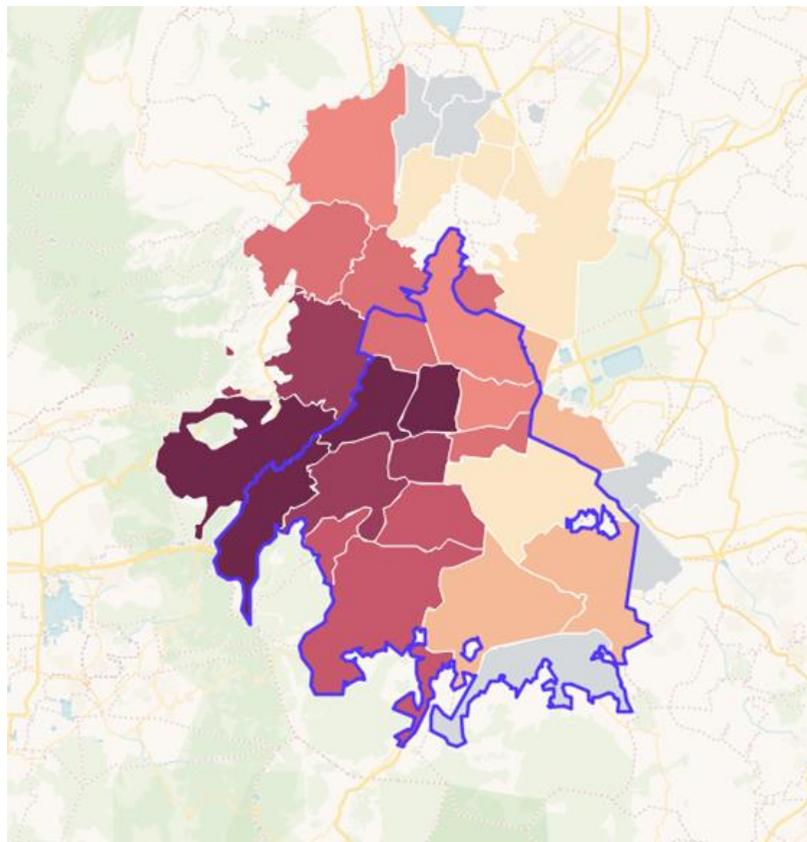
SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACIÓN	0.4%	1.9%	6.7%
CDMX INDEX	-1.2%	-3.1%	0.2%
TASA DE CAMBIO	-1.8%	-7.7%	-9.3%

Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del último mes son una estimación en base a los últimos dos datos mensuales disponibles

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 36.914 por m2. En abril la caída de precio se acelera registrando -1.2% en el mes. En 2023 el precio retrocede 3.1%, por debajo del avance de la inflación pero por encima de la variación de la tasa de cambio, lo que implica un aumento del precio medido en dólares. Los apartamentos nuevos son los que más resisten la caída de precio.

# VENTA

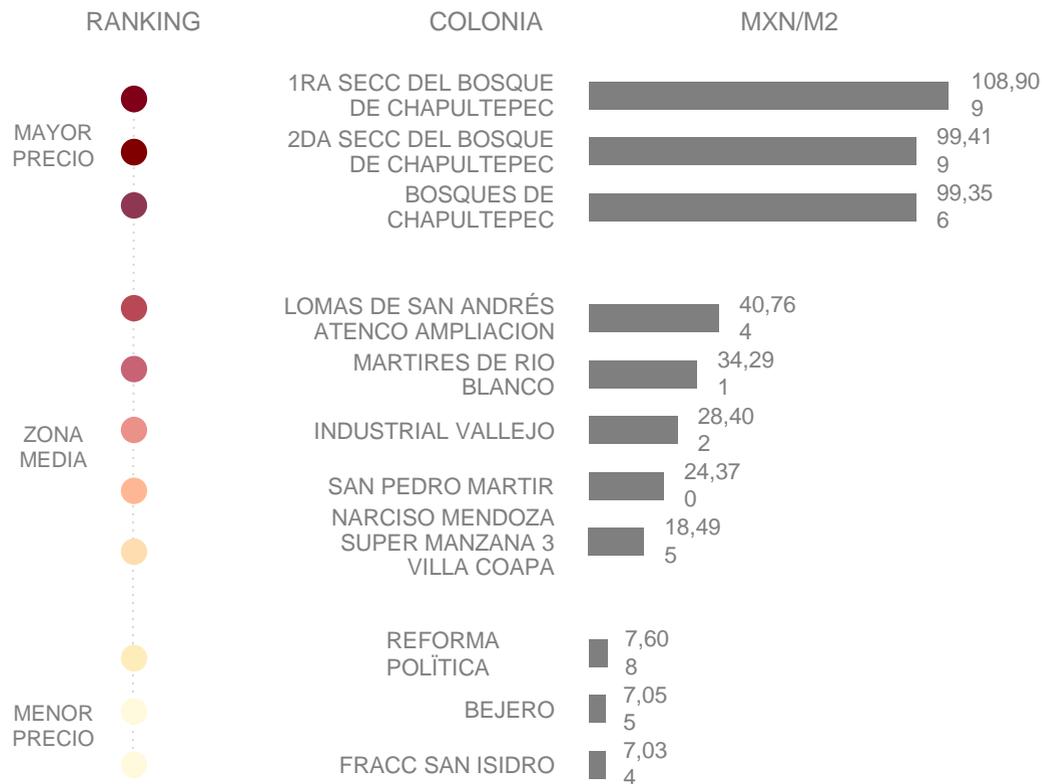
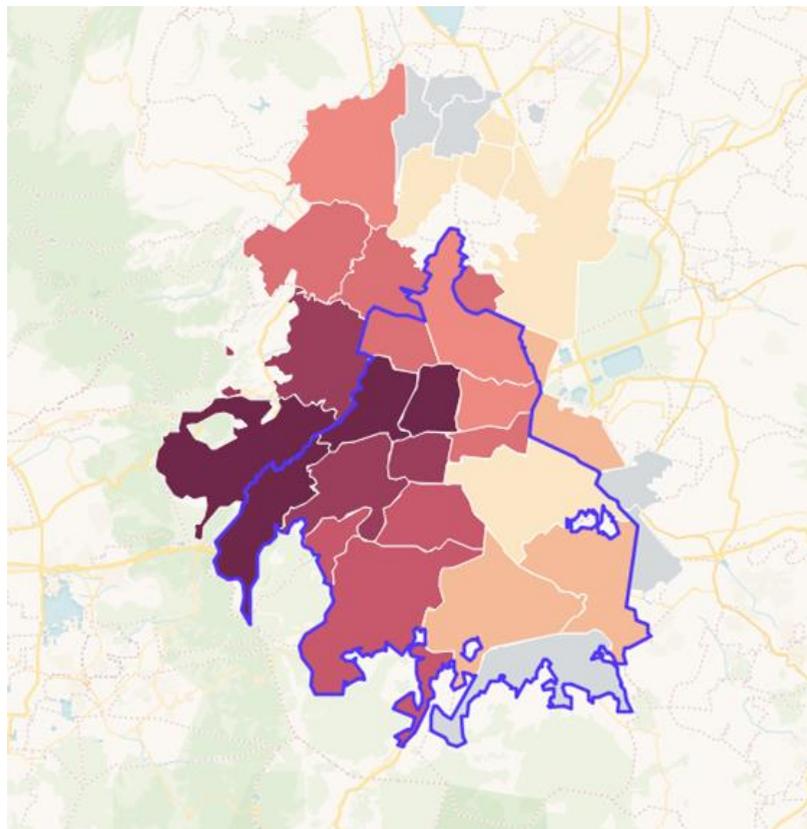
## PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



	ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
MAYOR PRECIO	MIGUEL HIDALGO	51,808	1.0%	-
	CUAJIMALPA DE MORELOS	50,789	0.7%	4.2%
	HUIXQUILUCA	41,924	0.2%	3.6%
	N		-	-
	ÁLVARO OBREGÓN	39,760	-	-
	CUAUHTÉMO	39,129	1.6%	1.2%
	C		2.3%	-
	NAUCALPAN DE JUÁREZ	36,923	4.0%	12.0%
	CDMX INDEX	36,914	0.1%	0.2%
	BENITO JUÁREZ	35,630	1.2%	-
ZONA MEDIA	LA MAGDALENA CONTRERAS	33,412	2.9%	4.4%
	TLALPAN	30,142	2.0%	8.5%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	26,524	3.0%	8.5%
	COYOACÁ	26,227	0.8%	0.3%
	N		0.3%	-
	TLALNEPANTLA DE BAZ	25,598	3.6%	1.4%
	AZCAPOTZALCO	22,962	10.6%	7.2%
	IZTACALCO	20,786	0.3%	7.2%
	GUSTAVO A MADERO	20,379	3.0%	12.6%
	CUAUTILÁN IZCALLI	18,894	3.8%	13.7%
MENOR PRECIO	VENUSTIANO CARRANZA	18,724	2.4%	-
	XOCHIMILCO	17,610	1.7%	15.0%
	NEZAHUACÓYOTL	15,743	-	4.2%
	IZTAPALAPA	14,267	1.6%	2.5%
	TLÁHUA	13,918	4.7%	3.4%
	C		4.9%	3.9%
	COACALCO DE BERRIOZÁBAL	12,212	1.4%	4.9%
	ECATEPEC DE MORELOS	10,077	0.7%	4.9%
	TULTITLÁN	9,593	5.9%	9.1%
	N		0.0%	9.1%

# VENTA

## COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO

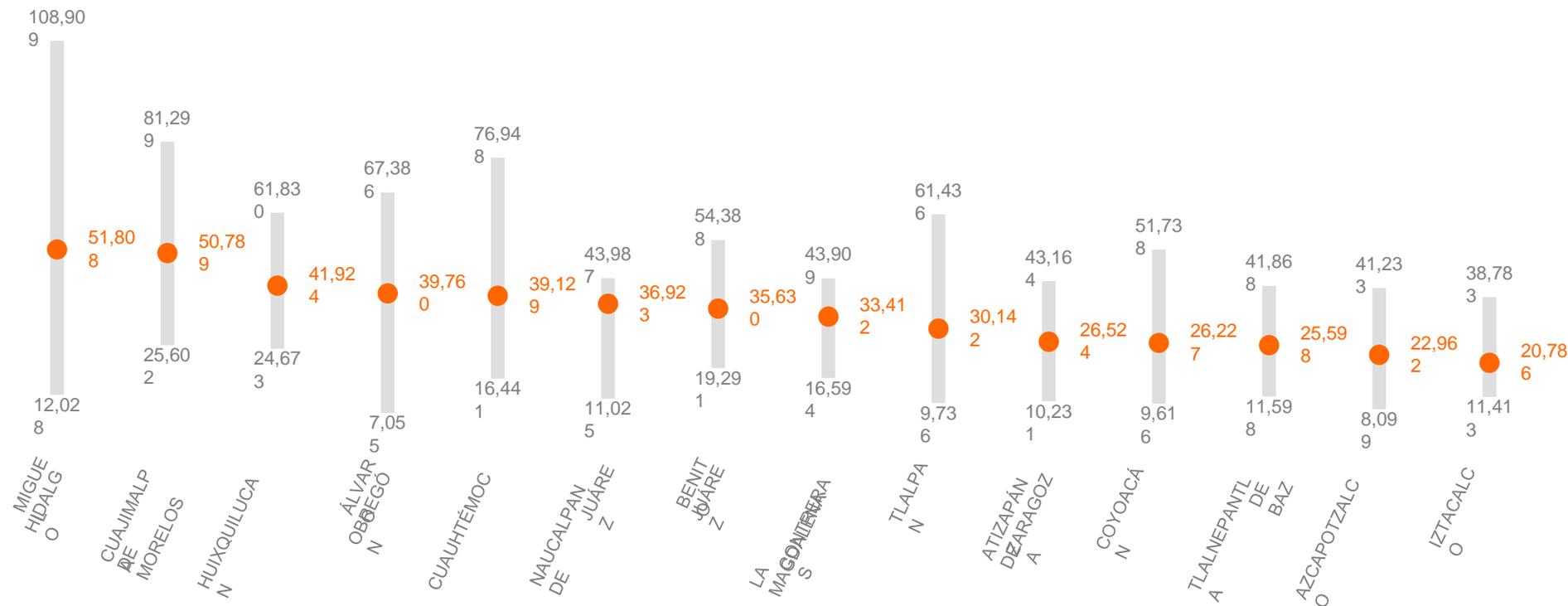


1ra Secc del Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad. Fracc. San Isidro es la más económica.

# VENTA

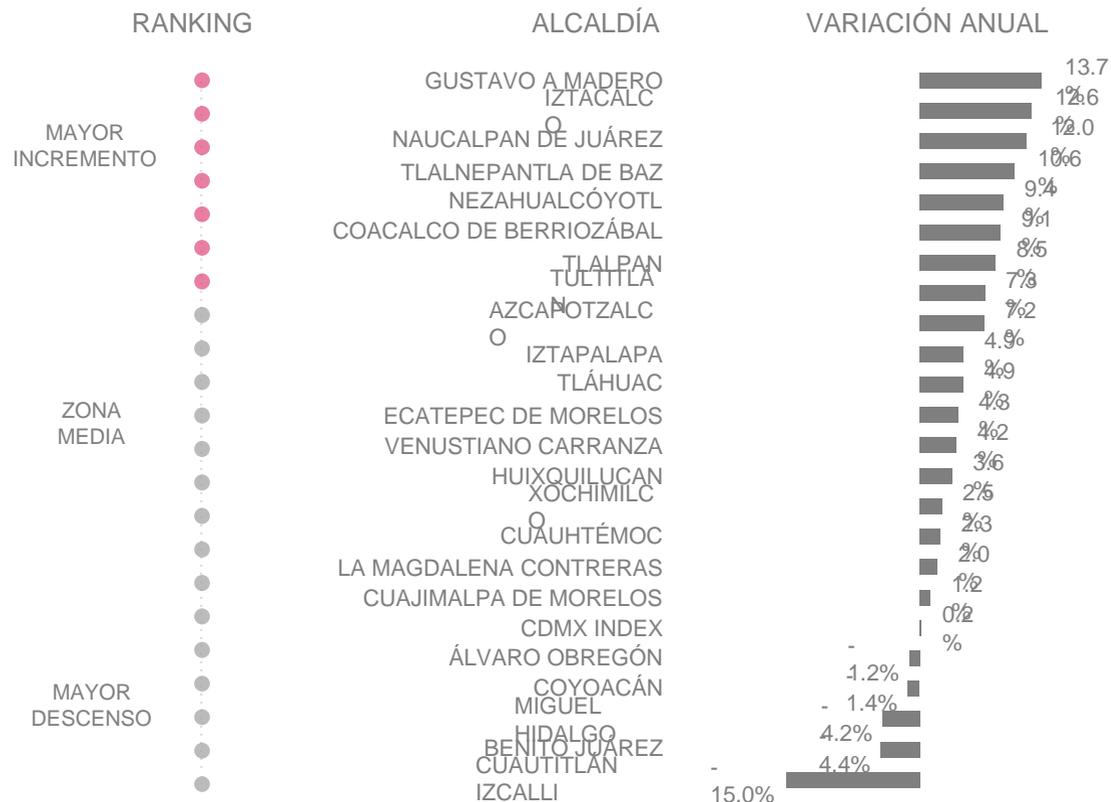
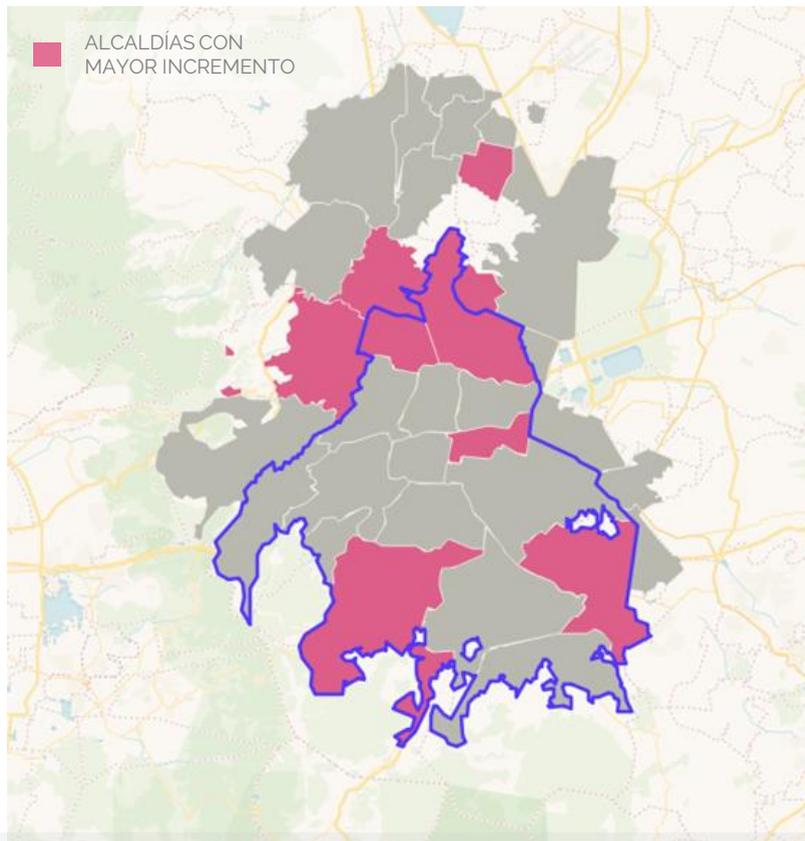
## RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD

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



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



Gustavo A. Madero e Iztacalco son las alcaldías con mayor incremento interanual. Cuautitlán Izcalli es la de mayor descenso interanual.



02

# PRECIOS DE RENTA

precio de renta mensual de un apartamento de  
2 recámaras y 65 m2 de superficie cubierta

# RENTA

## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

2 RECÁMARAS

PRECIO 235 MXN/M2



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

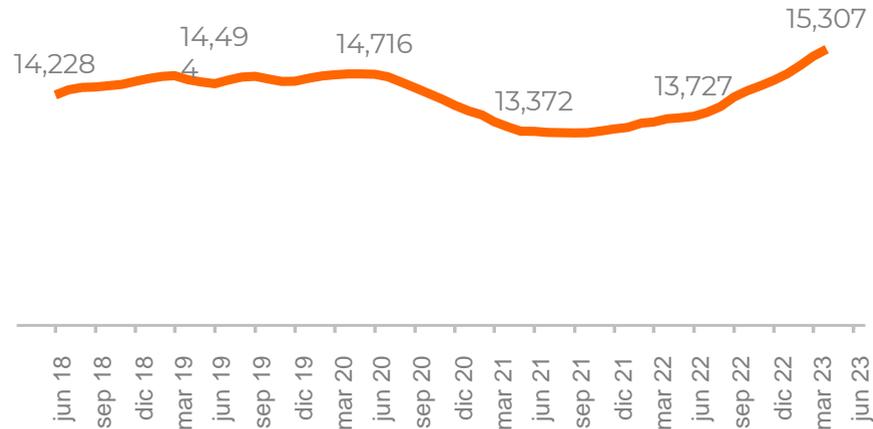
PRECIO 217 MXN/M2

La renta media de apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 15.307, o MXN 235 por m2.

Renta de apartamento de tres recámaras MXN 21.747.

# RENTA PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

## EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES (2 RECÁMARAS)



## VARIACIONES ACUMULADAS

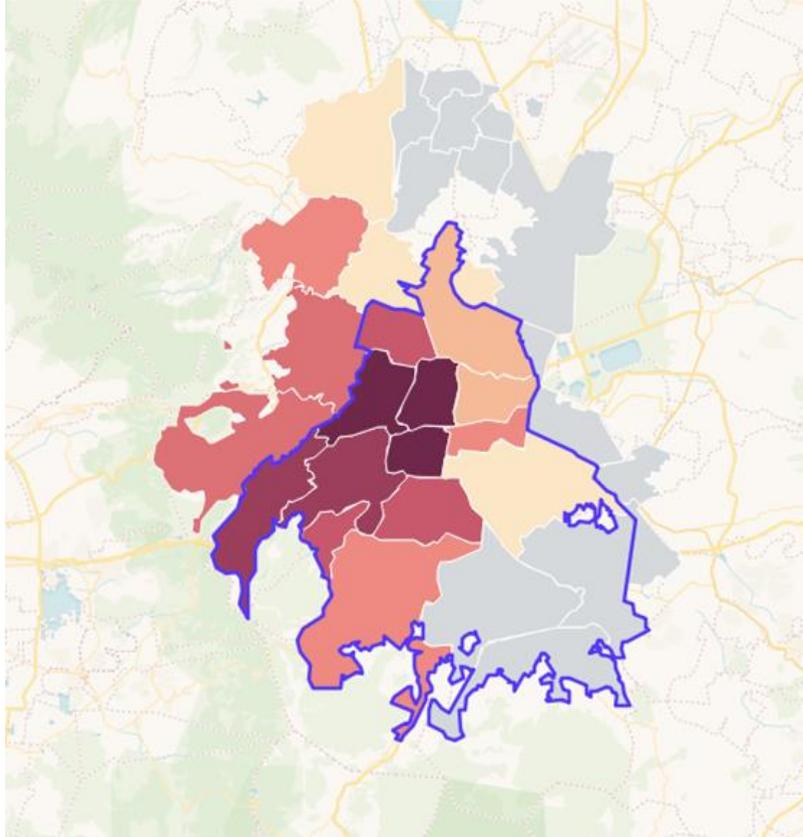
SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACIÓN	0.4%	1.9%	6.7%
CDMX INDEX	1.1%	5.0%	12.0%

Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del último mes son una estimación en base a los últimos dos datos mensuales disponibles

Precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX sube 1.1% en abril y se ubica en MXN 15.307 por mes, nuevo máximo desde el inicio de la serie (enero 2017). Desde comienzos de 2023 el incremento de precio se acelera y acumula +5.0% en el año, 3.1 p.p. por encima de la inflación. En los últimos doce meses el precio medio de renta sube 5.3% en términos reales.

# RENTA

## PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR  
PRECIO

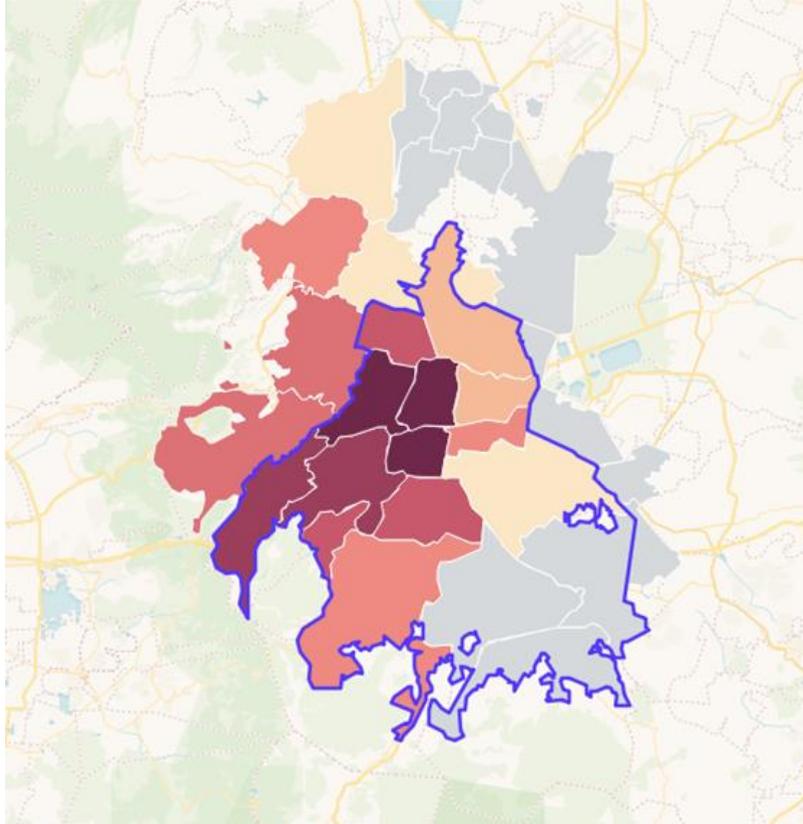
ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

ALCALDÍAS	MXN/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	18,917	1.2%	11.0%
CUAUHTÉMO	17,699	6.4%	19.9%
C	15,307	1.1%	12.0%
CDMX INDEX	15,307	0.9%	16.2%
BENITO JUÁREZ	15,006	2.5%	7.9%
CUAJIMALPA DE MORELOS	14,684	0.9%	8.4%
ÁLVARO OBREGÓN	14,259	-%	6.8%
COYOACÁN	12,193	2.0%	7.2%
AZCAPOTZALCO	11,744	0.7%	4.3%
LA MAGDALENA CONTRERAS	11,246	2.2%	8.1%
HUIXQUILUCAN	11,216	0.5%	8.1%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	10,845	-%	6.0%
TLALPAN	10,532	0.8%	7.4%
IZTACALCO	10,360	0.6%	13.0%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	10,062	0.8%	6.9%
VENUSTIANO CARRANZA	10,019	0.5%	14.8%
TLALNEPANTLA DE BAZ	9,585	1.3%	2.1%
GUSTAVO A MADERO	9,153	-%	-%
CUAUTILÁN IZCALLI	8,793	4.8%	1.9%
IZTAPALAPA	7,951	0.5%	6.2%
		2.1%	%

# RENTA

## COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



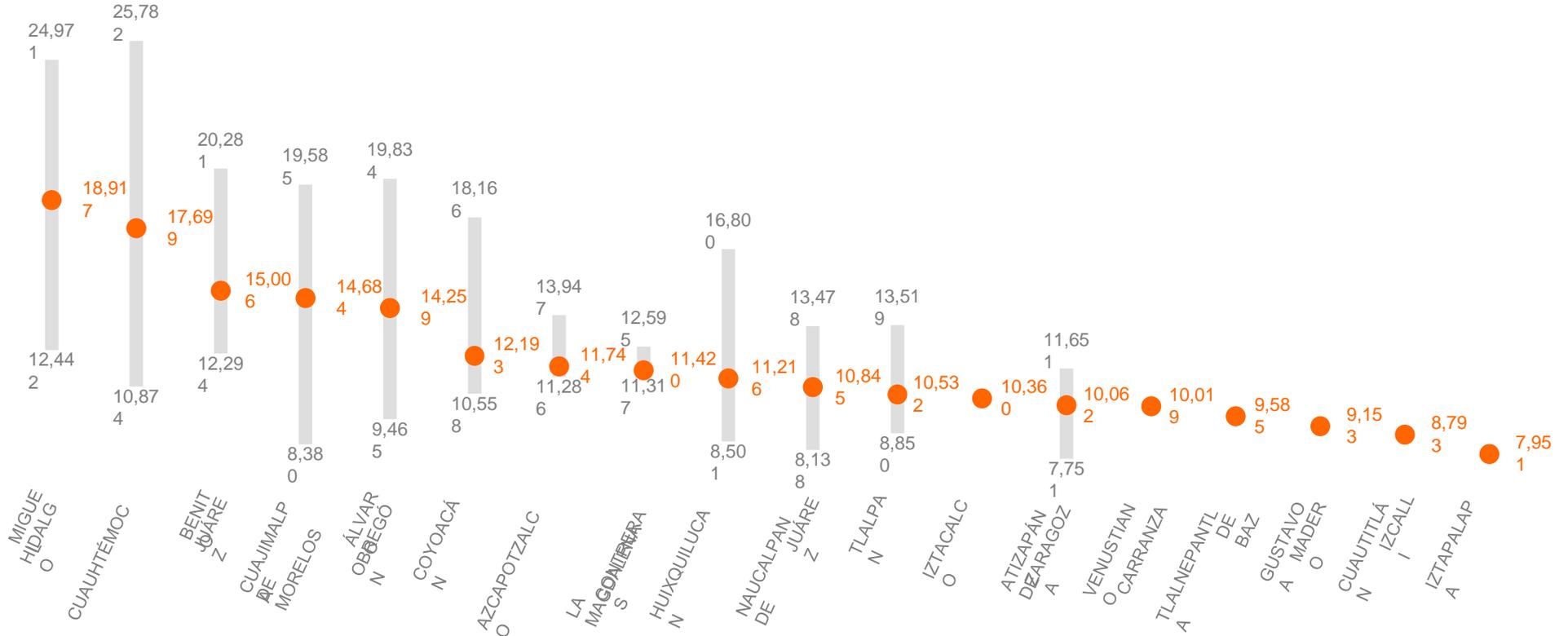
RANKING	COLONIAS	MXN/MES
MAYOR PRECIO	CONDESA	25,78 2
	JUAREZ	25,09 3
	AMPL GRANADA	24,97 1
ZONA MEDIA	SAN JOSE INSURGENTES	15,81 3
	SANTA MARIA LA RIBERA	14,17 5
	LOMAS DE VISTA HERMOSA	13,54 0
	TLACOQUEMECAT L	13,08 8
	COLINAS DEL SUR	11,74 2
	MENOR PRECIO	LOMAS DE SAN ISIDRO
LOMAS DE SAN LORENZO		7,95 2
MEXICO NUEVO		7,75 1

Condesa es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 25.782 por mes. México Nuevo es la más económica.

# RENTA

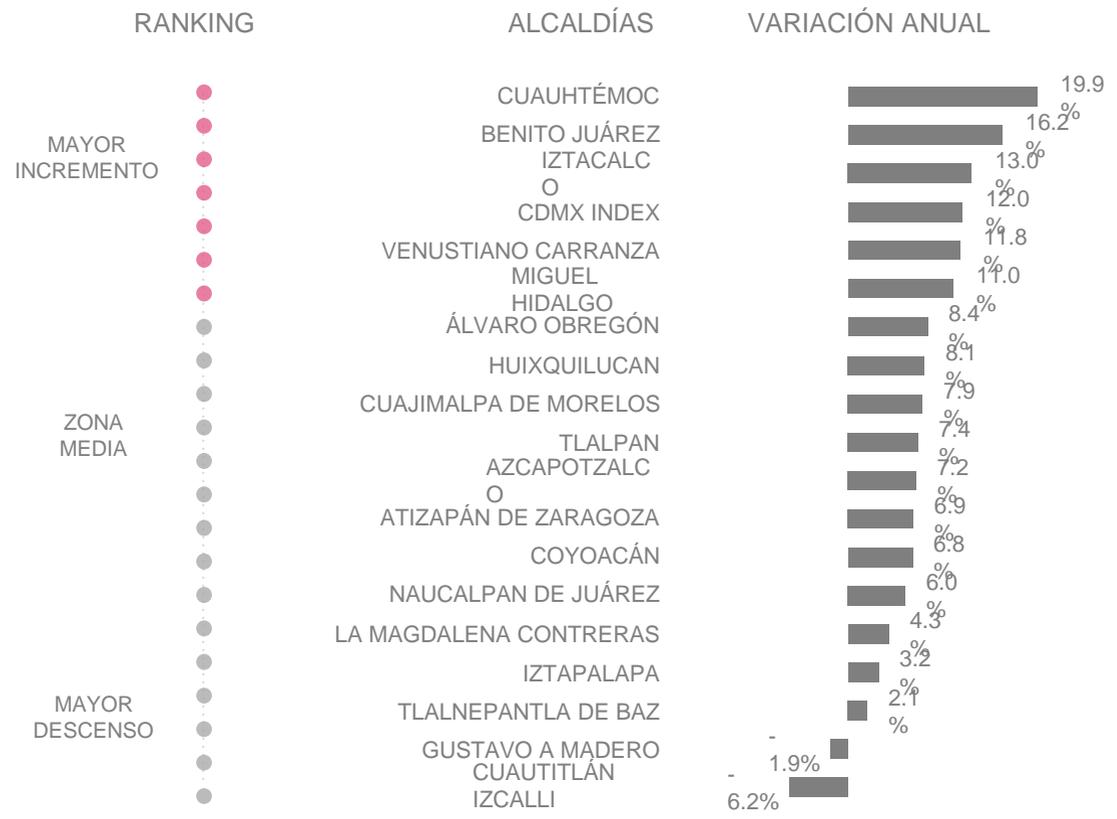
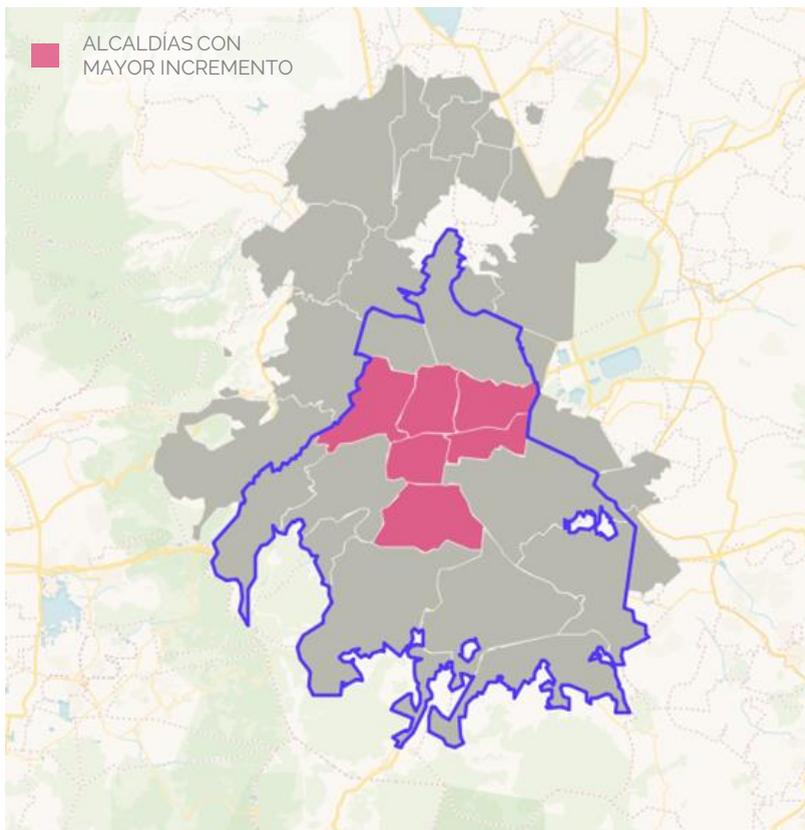
## RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD

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



# RENTA

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



La mayoría de alcaldías registran incremento interanual de precio. Cuauhtémoc es la de mayor incremento.

03

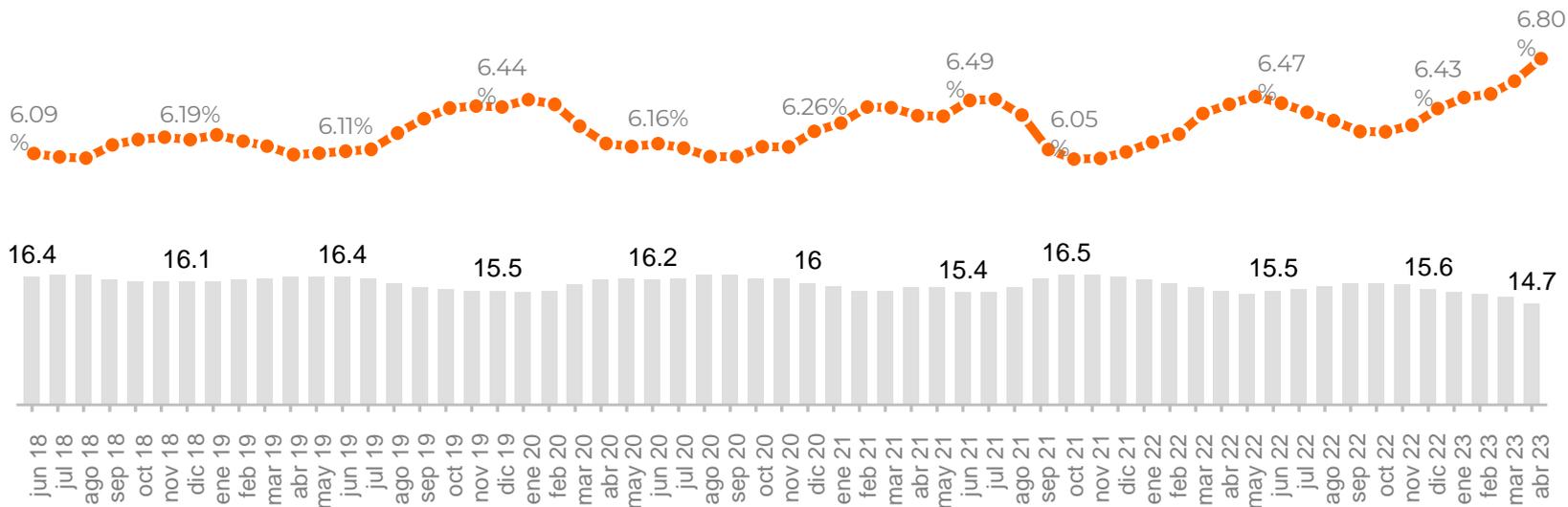
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Relación RENTA anual precio de venta y  
rentabilidad bruta últimos 12 meses

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DE LA RENTA

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



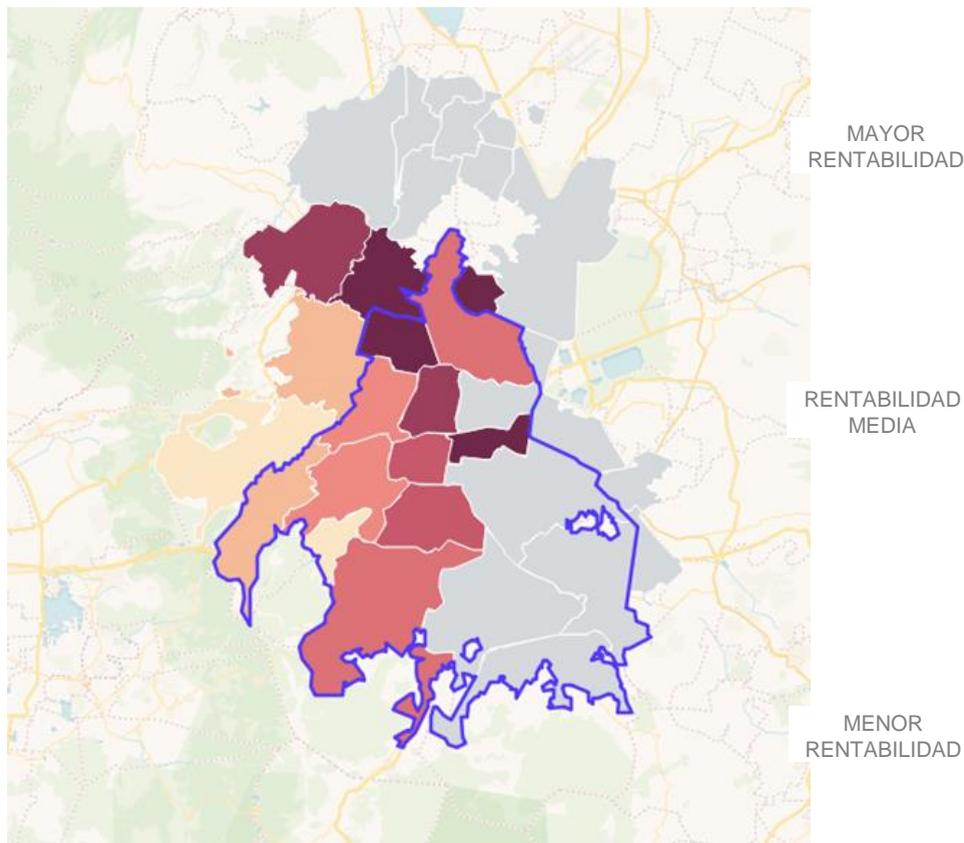
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación renta anual / precio sube levemente y se ubica en 6.80% anual.

Se necesitan 14.7 años de renta para repagar la inversión de compra, 5.0% menos que un año atrás.

# RENTABILIDAD

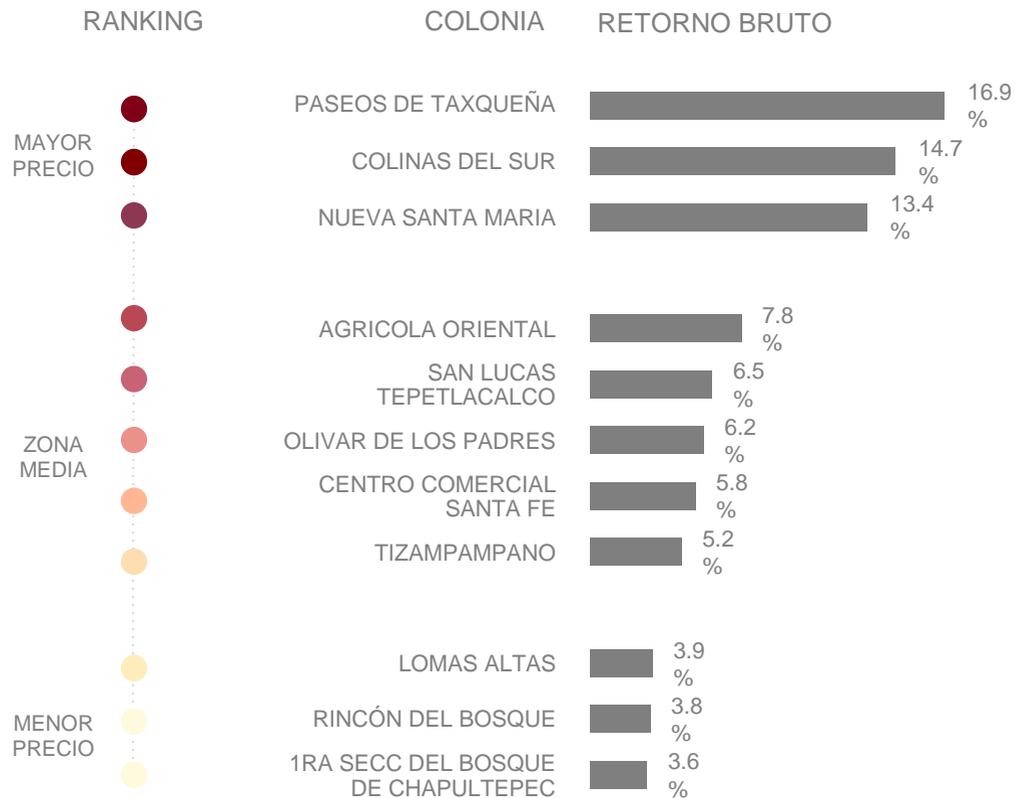
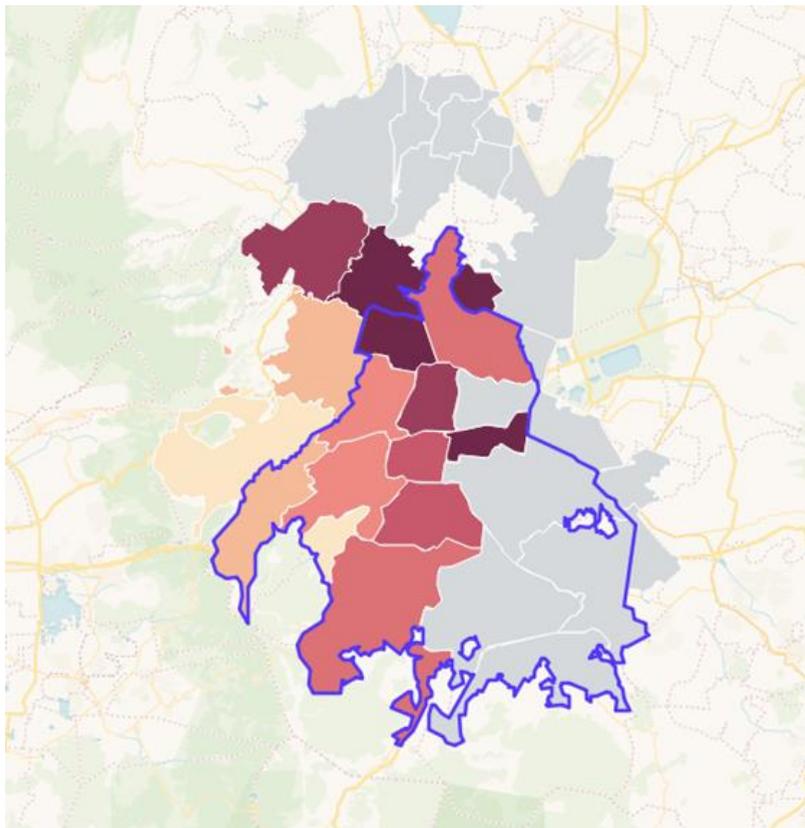
## PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ALCALDÍA DE LA CIUDAD



ALCALDÍA	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
IZTACALCO	9.1%	=	▼
AZCAPOTZALCO	8.8%	=	▼
TLALNEPANTLA DE BAZ CUAUHTÉMO C	8.5%	▼	▲
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	8.0%	▲	▲
BENITO JUÁREZ	7.6%	▲	▲
COYOACÁN	7.5%	▲	=
GUSTAVO A MADERO	7.0%	▼	▼
CDMX INDEX	6.8%	▲	▲
ÁLVARO OBREGÓN	6.5%	▲	▲
MIGUEL HIDALGO	6.5%	▲	▲
TLALPAN	6.5%	=	=
NAUCALPAN DE JUÁREZ	6.0%	▲	▲
LA MAGDALENA CONTRERAS	5.7%	▲	▼
CUAJIMALPA DE MORELOS	5.7%	▲	▲
HUIXQUILUCAN	5.1%	=	=

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGÚN COLONIAS



Las alcaldías del norte de CDMX son las de mayor retorno. Paseos de Taxqueña es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.



INMUEBLES24  
inmuebles24.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

# INFORME DE MERCADO