

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Ciudad de México

 Febrero 2025

 **inmuebles24**





Tendencias destacadas

Venta

El precio retrocede 0.2% en febrero y acumula -0.8% en 2025

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 49.738 por m2, retrocede 0.2% en febrero. En los primeros dos meses del año acumula una caída de 0.8%. En la comparación interanual, el precio avanza levemente por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 0.3%.

Rincón del Bosque (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad. Zona Urbana Santa Martha Acatitla Norte es la más económica.

Renta

El precio medio sube 1.3% en febrero y avanza por arriba de la inflación en 2025

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 19.826 por mes, sube 1.3% en febrero. En los primeros dos meses del año sube 2.6%, por arriba de la inflación derivando en un incremento real de 2.0%. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +48%.

Emiliano Zapata 2da. Secc. es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 40.120 por mes. Fracc. San Lucas Tepetlalcálco es la más económica, MXN 9.668 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 7.18% bruto anual

La relación renta anual / precio se ubica en 7.18% anual. Se necesitan 13.9 años de renta para repagar la inversión de compra, 12% menos que un año atrás.

Las alcaldías del centro de CDMX son las de mayor retorno. Emiliano Zapata 2da Secc. 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

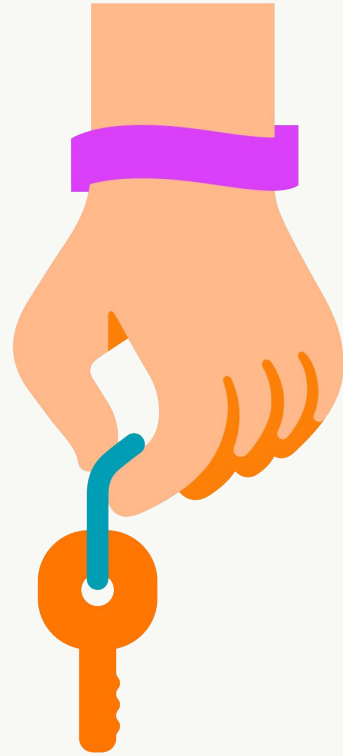
Cálculo y publicación mensual.

🔍 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.

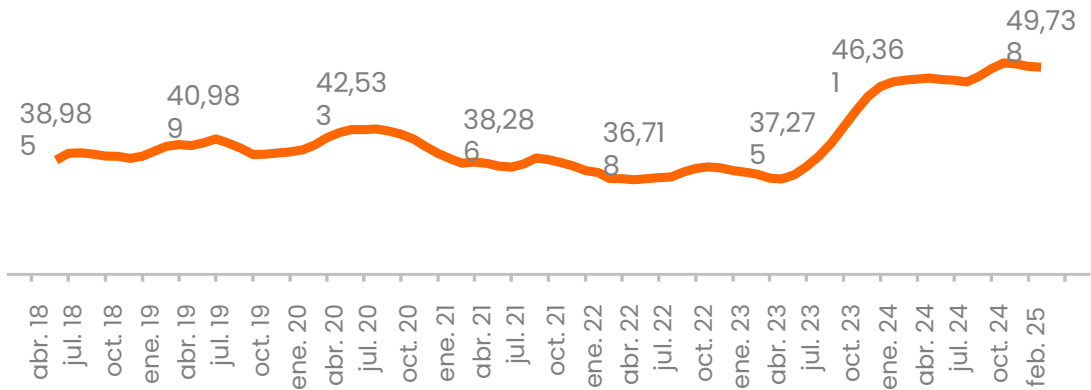


Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m² tiene un precio medio de MXN 3.42 millones.
El apartamento típico de tres recámaras y 100 m², tiene un precio de MXN 4.67 millones.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

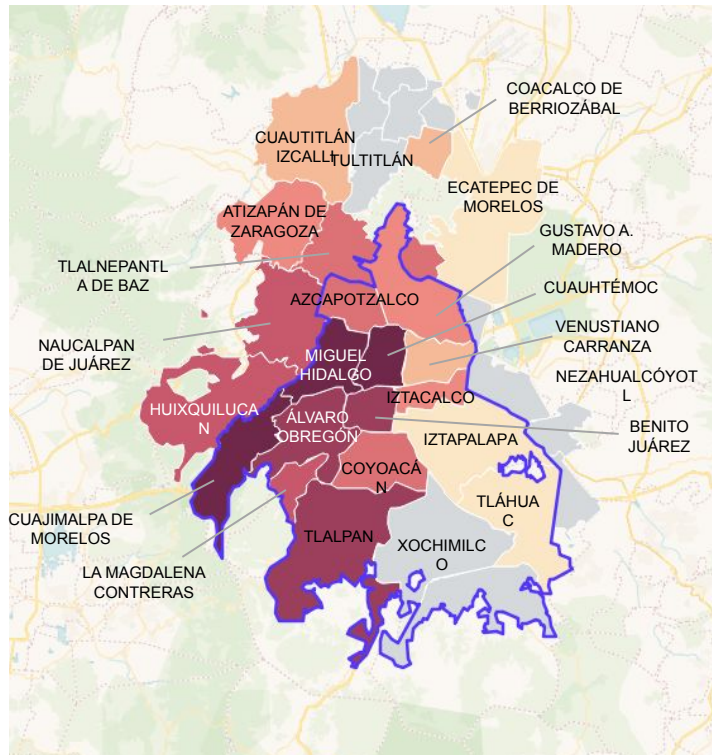
SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACIÓN	0.3%	0.6%	3.8%
CDMX INDEX	-0.2%	-0.8%	3.5%
TASA DE CAMBIO	-0.6%	1.1%	19.7%

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 49.738 por m2, retrocede 0.2% en febrero. En los primeros dos meses del año acumula una caída de 0.8%. En la comparación interanual, el precio avanza levemente por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 0.3%. Actualmente el precio se ubica 35.1% por arriba de may'23 (cambio de tendencia).

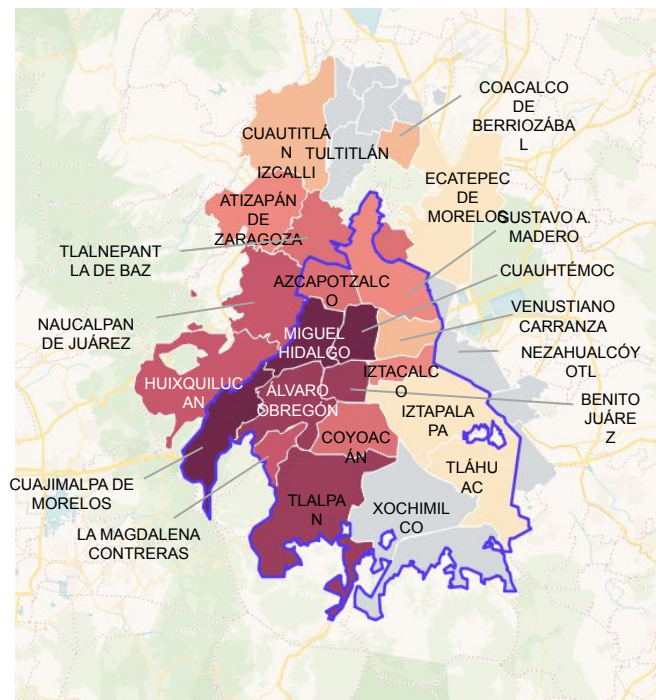


Precio según alcaldías de la ciudad.



	ALCALDÍAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
MAYOR PRECIO	MIGUEL HIDALGO	68,685	0.1%	3.7%
	CUAUHTÉMOC	61,323	0.1%	7.0%
	CUAJIMALPA DE MORELOS	53,925	0.2%	2.5%
	ÁLVARO OBREGÓN	51,270	-0.1%	1.8%
	CDMX INDEX	49,738	-0.2%	3.5%
ZONA MEDIA	BENITO JUÁREZ	47,671	-0.5%	0.1%
	TLALPAN	44,799	0.2%	7.4%
	HUIXQUILUCAN	43,401	0.0%	2.2%
	LA MAGDALENA CONTRERAS	41,197	0.6%	7.0%
	NAUCALPAN DE JUÁREZ	40,406	0.8%	3.7%
	COYOACÁN	39,108	-1.5%	0.1%
	TLALNEPANTLA DE BAZ	35,922	2.1%	12.7%
	AZCAPOTZALCO	35,559	-0.4%	9.5%
	GUSTAVO A MADERO	33,268	-1.0%	7.2%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	32,632	0.2%	7.3%
MENOR PRECIO	IZTACALCO	31,667	1.0%	5.6%
	VENUSTIANO CARRANZA	31,085	-1.6%	10.3%
	CUAUTITLÁN IZCALLI	27,498	4.4%	11.1%
	COACALCO DE BERRIOZÁBAL	25,082	2.9%	48.8%
	TLÁHUAC	23,782	-6.6%	6.0%
	IZTAPALAPA	23,147	1.4%	12.4%
	ECATEPEC DE MORELOS	18,211	1.1%	38.1%

Colonias con mayor y menos precio.



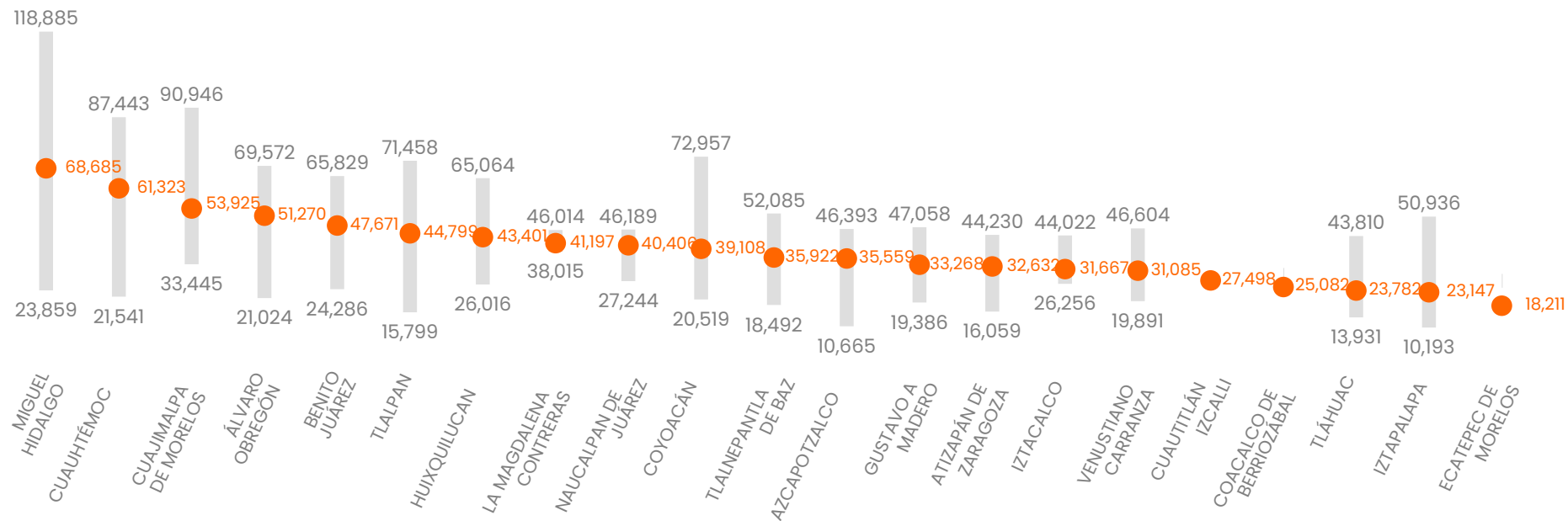
	RANKING	COLONIA	MXN/M2
MAYOR PRECIO	1	RINCÓN DEL BOSQUE	118,885
	2	IRA SECC DEL BOSQUE	117,263
	3	DE CHAPULTEPEC BOSQUES DE CHAPULTEPEC	113,990
ZONA MEDIA	4	LAS TINAJAS	50,977
	5	FRACC LOMAS COUNTRY CLUB	45,937
	6	VALLE DE LAS MONJAS	42,710
	7	ALFONSO XIII	39,523
	8	NIÑOS HEROES DE CHAPULTEPEC	33,718
MENOR PRECIO	9	BOSQUES DE ARAGON	13,722
	10	SANTIAGO AHUIZOTLA	10,665
	11	ZONA URB STA MARTHA ACATITLA NORTE	10,193

Rincón del Bosque (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad.
Zona Urbana Santa Martha Acatitla Norte es la más económica.

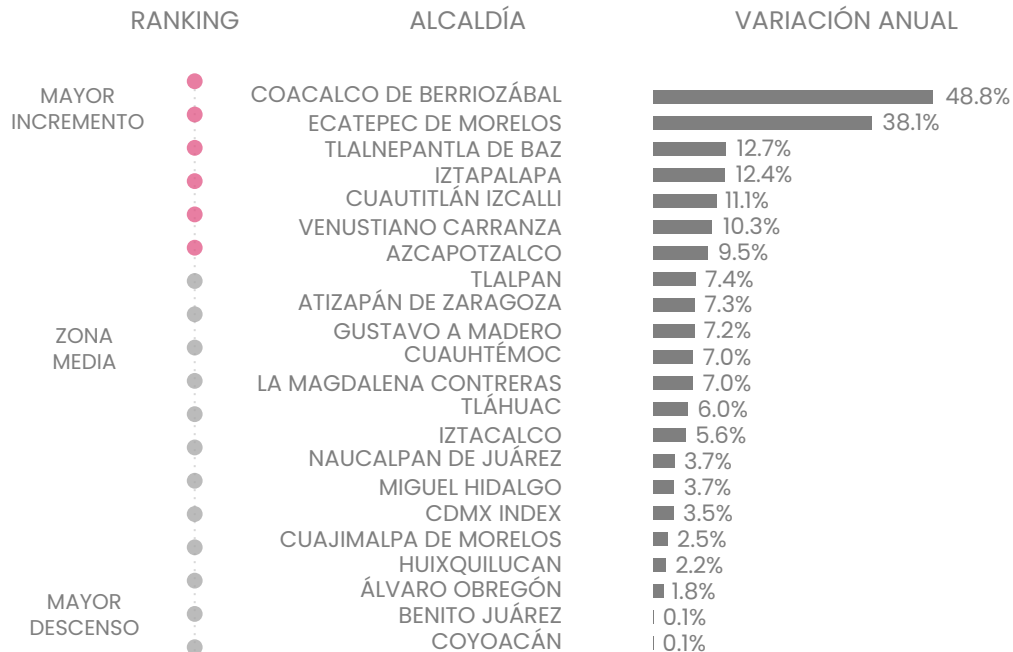
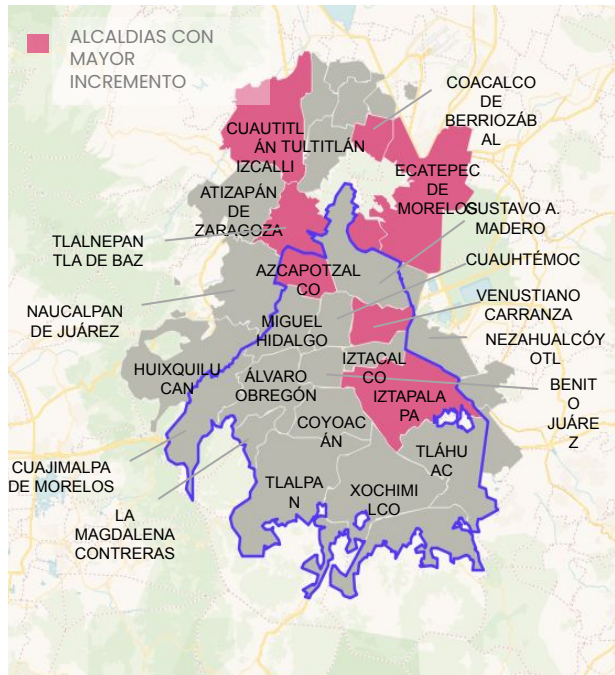


Rango de precio según alcaldías de la ciudad

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



Heat map variación de precios.



Todas las alcaldías registran incremento de precio interanual. Coacalco de Berriozábal es la alcaldía con mayor incremento: +48.8%

Precios de renta

Precio de renta mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



Unidad media. Precio y superficie.

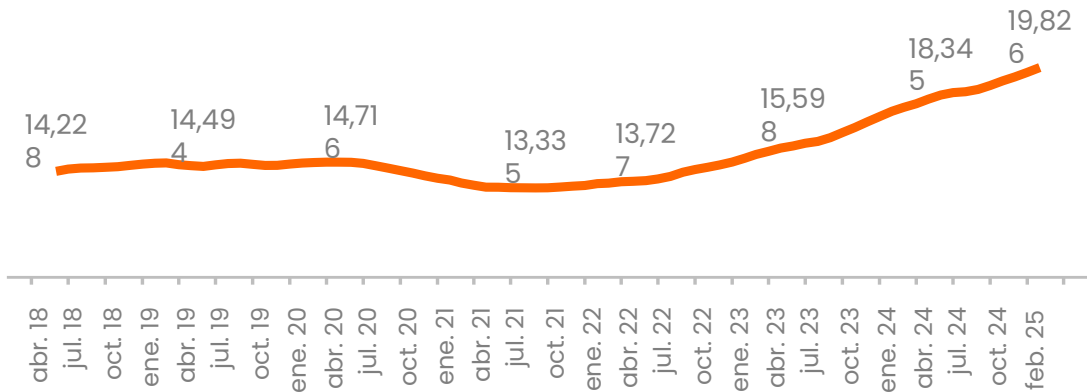


La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 19.826, o MXN 305 por m².
La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 27.390.



Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES



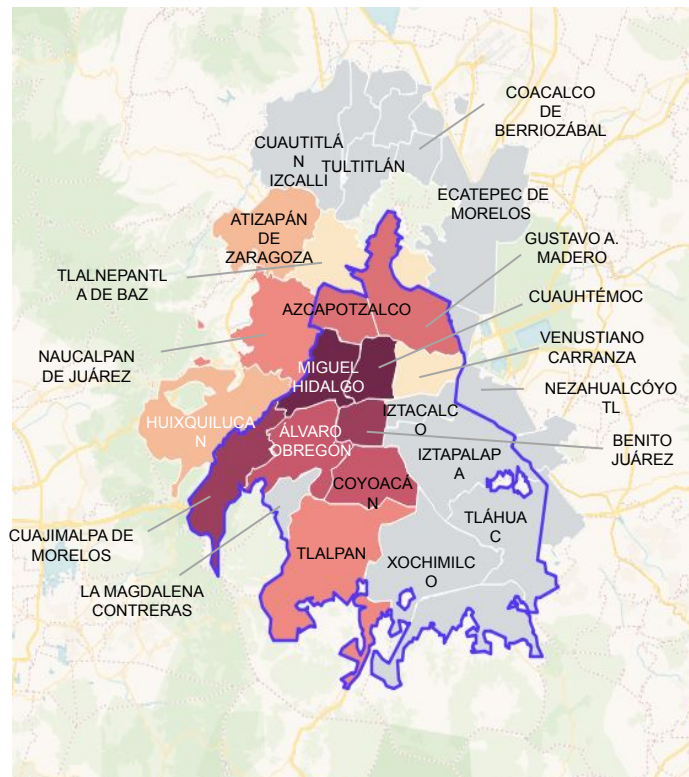
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACIÓN	0.3%	0.6%	3.8%
CDMX INDEX	1.3%	2.6%	13.5%

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 19.826 por mes, sube 1.3% en febrero. En los primeros dos meses del año sube 2.6%, por arriba de la inflación derivando en un incremento real de 2.0%. Desde el cambio de tendencia en oct’21, el precio medio acumula +48%.

Precios según alcaldías de la ciudad



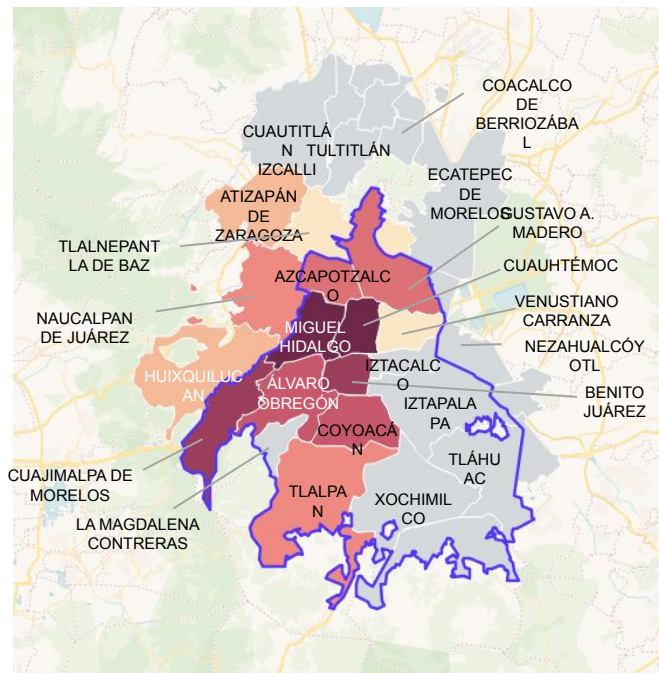
MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDÍAS	MXN/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CUAUHTÉMOC	26,132	1.3%	9.1%
MIGUEL HIDALGO	24,433	1.6%	11.3%
CDMX INDEX	19,826	1.3%	13.5%
BENITO JUÁREZ	18,881	2.2%	11.7%
CUAJIMALPA DE MORELOS	18,743	1.3%	15.9%
ÁLVARO OBREGÓN	18,055	0.7%	13.7%
COYOACÁN	15,221	1.1%	5.7%
GUSTAVO A MADERO	14,567	-4.1%	39.3%
AZCAPOTZALCO	14,345	-1.4%	17.8%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	13,500	3.6%	13.4%
TLALPAN	13,429	1.5%	18.9%
HUIXQUILUCAN	13,299	0.2%	10.1%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	12,740	1.9%	14.7%
VENUSTIANO CARRANZA	12,293	-0.2%	13.4%
TLALNEPANTLA DE BAZ	11,253	-1.3%	11.2%

Colonias con mayor y menor precio.



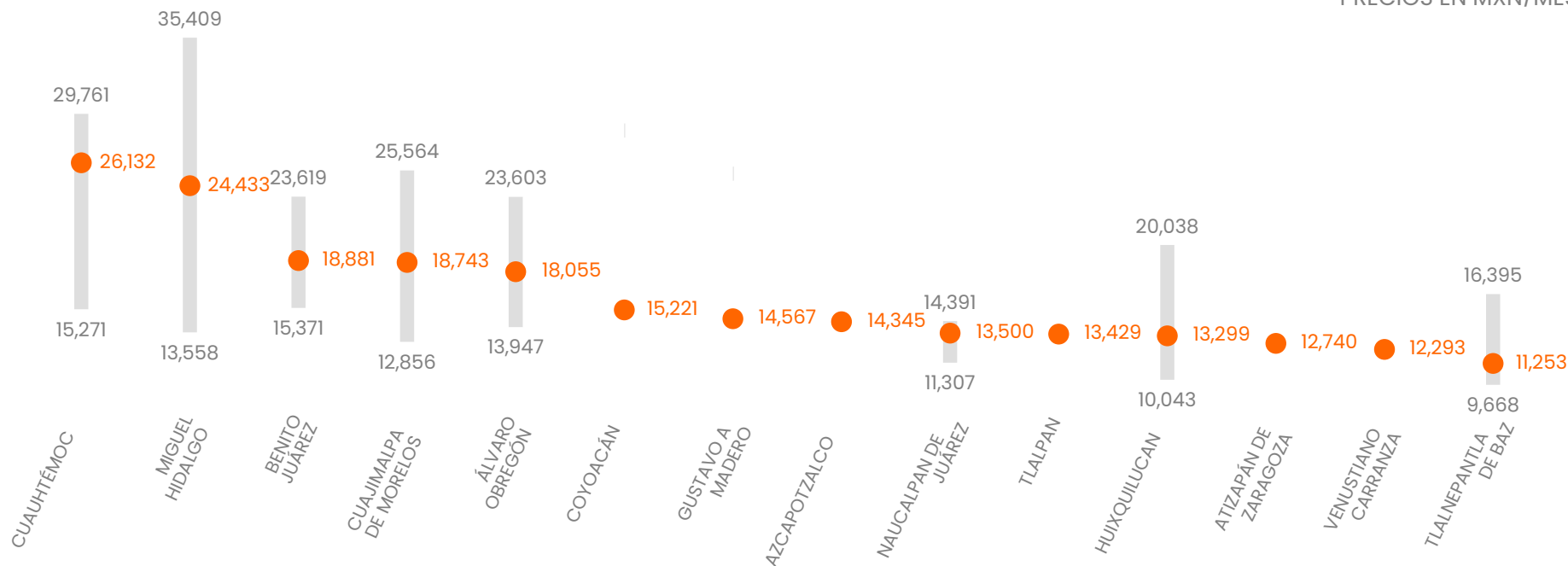
	RANKING	COLONIA	MXN/MES
MAYOR PRECIO	1	EMILIANO ZAPATA 2DA SECC	40,120
	2	DEL BOSQUE	35,409
	3	ROMA NORTE	29,761
ZONA MEDIA	4	8 DE AGOSTO	23,603
	5	VERONICA ANZURES	21,082
	6	LOMAS DE VISTA HERMOSA	19,764
	7	JARDINES EN LA MONTAÑA	17,717
	8	OBRERA	15,908
	9	VILLA FLORENCE	10,602
MENOR PRECIO	10	NAVIDAD	10,043
	11	SAN LUCAS	9,668
	12	TEPETLALCALCO	9,668

Emiliano Zapata 2da. Secc. es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 40.120 por mes. Fracc. San Lucas Tepetlalcálco es la más económica, MXN 9.668 por mes.

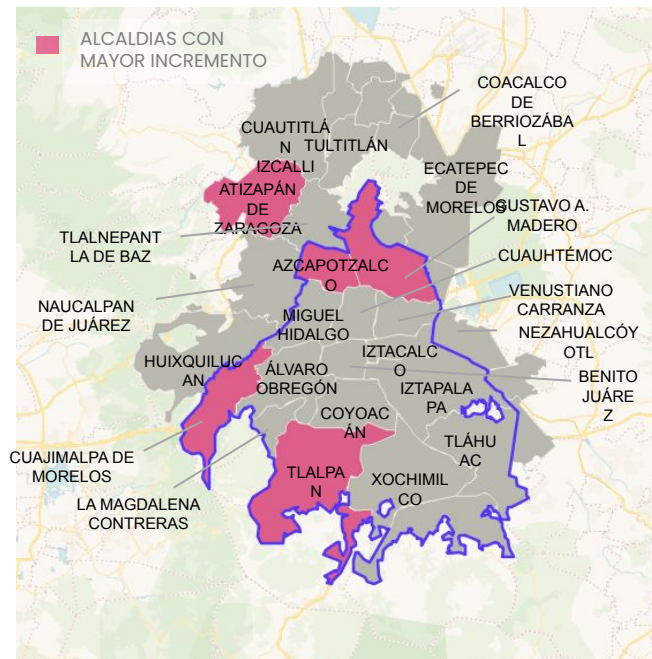


Rango de precios según alcaldías de la ciudad

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	GUSTAVO A MADERO	39.3%
	TLALPAN	18.9%
	AZCAPOTZALCO	17.8%
	CUAJIMALPA DE MORELOS	15.9%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	14.7%
	ÁLVARO OBREGÓN	13.7%
ZONA MEDIA	CDMX INDEX	13.5%
	NAUCALPAN DE JUÁREZ	13.4%
	VENUSTIANO CARRANZA	13.4%
	BENITO JUÁREZ	11.7%
	MIGUEL HIDALGO	11.3%
	TLALNEPANTLA DE BAZ	11.2%
	HUIXQUILUCAN	10.1%
	CUAUHTÉMOC	9.1%
MAYOR DESCENSO	COYOACÁN	5.7%

Todas las alcaldías registran incremento interanual de precio. Gustavo A. Madero es la de mayor incremento: +39.3%.

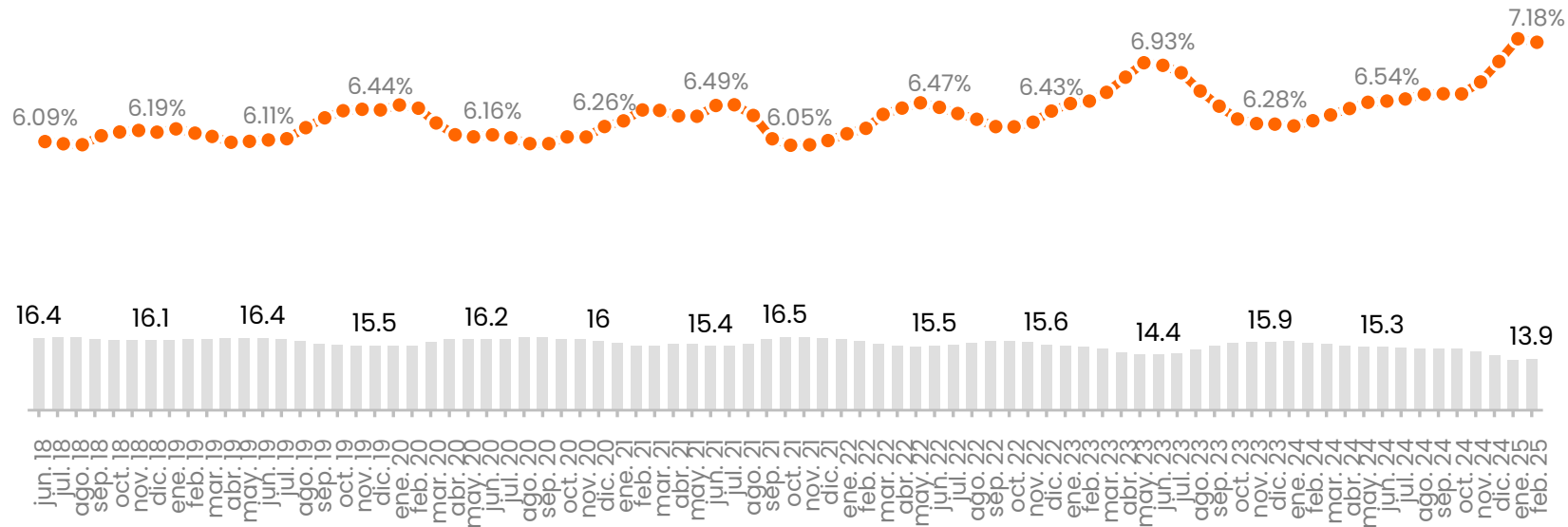
Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión

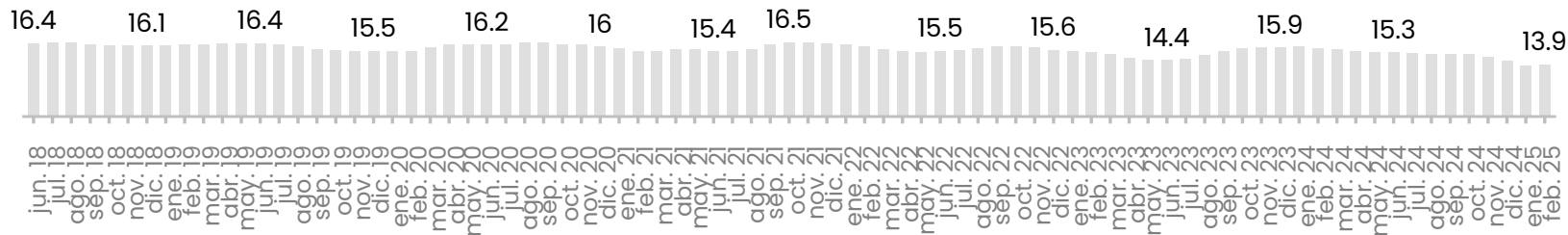


Retorno bruto anual de la renta.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



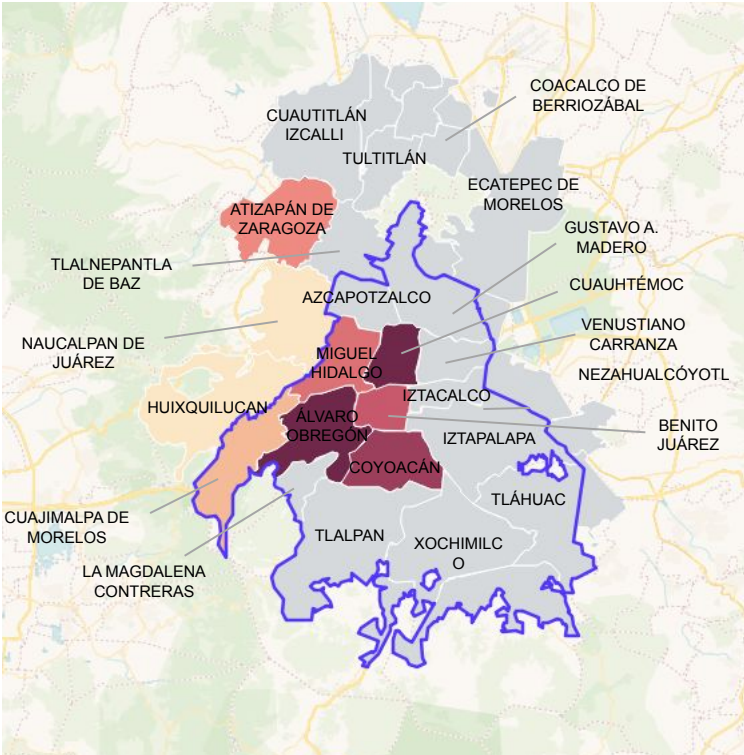
AÑOS PARA
RECUPERAR
INVERSIÓN



La relación renta anual / precio se ubica en 7.18% anual.
Se necesitan 13.9 años de renta para repagar la inversión de compra, 12% menos que un año atrás.



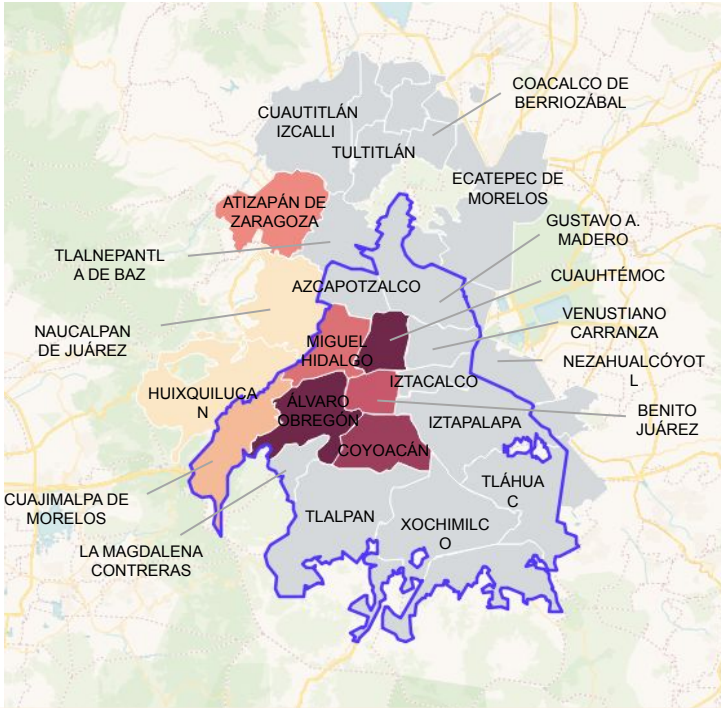
Retorno bruto anual según alcaldía



ALCALDÍA	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL	
ÁLVARO OBREGÓN	8.5%	▼	▲
CUAUHTÉMOC	7.9%	▲	▲
COYOACÁN	7.2%	▲	▲
BENITO JUÁREZ	7.2%	▲	▲
CDMX INDEX	7.2%	=	▲
MIGUEL HIDALGO	6.9%	=	▲
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	6.7%	▲	▲
CUAJIMALPA DE MORELOS	6.5%	▲	▲
NAUCALPAN DE JUÁREZ	6.3%	▲	▲
HUIXQUILUCAN	6.3%	▲	▲



Retorno según colonias.



RANKING	COLONIA	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	EMILIANO ZAPATA 2DA SECC	14.7%
	TACUBAYA	14.2%
	UNIDAD HAB LOMAS DE SOTELO	12.5%
ZONA MEDIA	DEL VALLE SUR	7.6%
	ANAHUAC DOS LAGOS	6.9%
	MANZANASTITLA	6.5%
	GUADALUPE INN	6.2%
	SAN MIGUEL	5.8%
	TECAMACHALCO	5.8%
MENOR RETORNO	BOSQUES DE CHAPULTEPEC	4.5%
	RINCON DEL BOSQUE	4.2%
	LOMAS ALTAS	3.9%

Las alcaldías del centro de CDMX son las de mayor retorno. Emiliano Zapata 2da Secc. es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.

Informe de mercado

Ciudad de México



inmuebles24.com

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

