



INMUEBLES24 INDEX

REPORTE DE MERCADO DE CDMX Y VALLE
ABRIL 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El incremento del precio medio se desacelera: sube apenas 0.2% en abril

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 48.363 por m². El incremento de precio continúa el proceso de desaceleración iniciado en noviembre 2023: sube apenas 0.2% en abril. En 2024 el precio sube por arriba de la inflación: +2.8% en términos reales. Desde el inicio de la actual tendencia alcista (jun'23) el precio medio se incrementó un 29.7%.

1ra Secc. del Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 112.909 por m². Zona Urbana Santa Martha Acatitla Norte es la más económica, MXN 10.644 por m².

RENTA

El precio medio sube 1.1% en abril y acumula +4.3% en el año

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 17.875 por mes, sube 1.1% en abril. El precio se incrementa por arriba de la inflación: en términos reales acumula +4.3% en 2024 y +12.2% en 12 meses. Los apartamentos chicos son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el cambio de tendencia en sep'21, el precio acumula +34%.

Del Bosque es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 32.186 por mes. Lomas de San Isidro es la más económica, MXN 9.317 por mes.

RENTABILIDAD

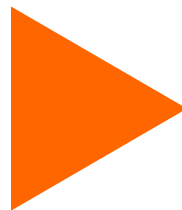
El retorno bruto se recupera y se ubica en 6.45% anual

La relación renta anual / precio sube y se ubica en 6.45% anual. Se necesitan 15.5 años de renta para repagar la inversión de compra, 5.3% más que un año atrás.

Las alcaldías del centro de CDMX son las de mayor retorno. Tacubaya 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



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



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



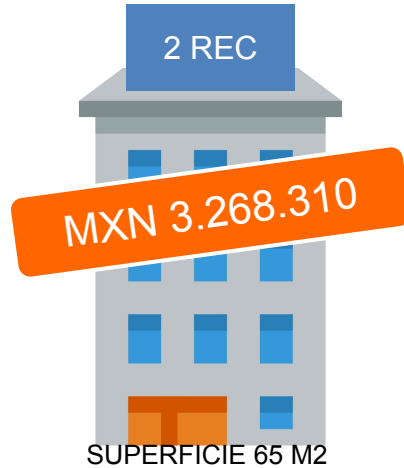
METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES.

01

PRECIOS DE VENTA

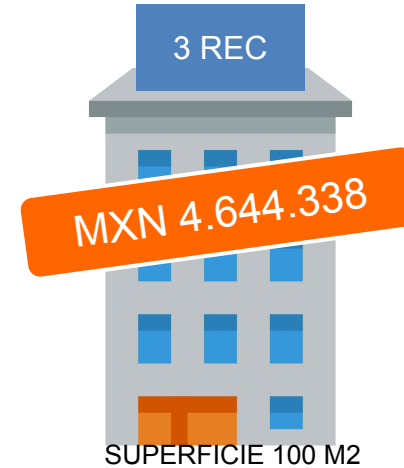
VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



2 RECÁMARAS

PRECIO 50.282 MXN/M2/MES



3 RECÁMARAS

PRECIO 46.443 MXN/M2/MES

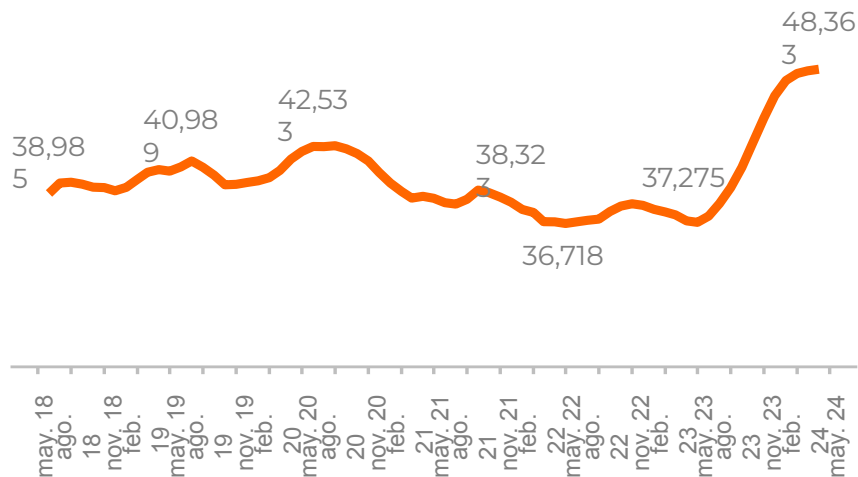
Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 3.26 millones.

El apartamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 4.64 millones.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

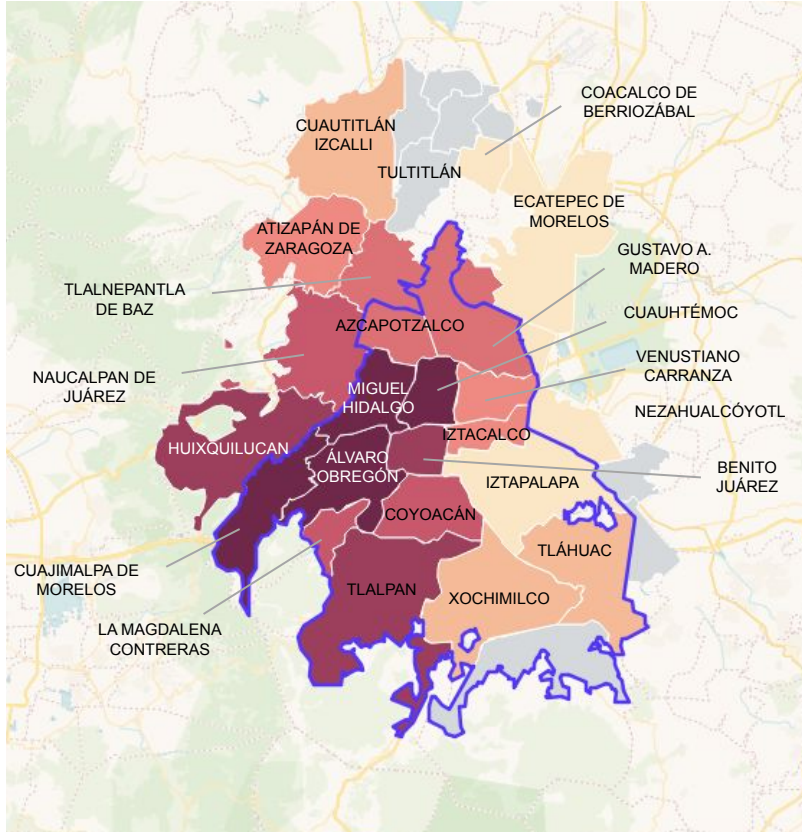
SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACIÓN	0.2%	1.5%	4.6%
CDMX INDEX	0.2%	4.3%	31.0%
TASA DE CAMBIO	-0.4%	-3.2%	-7.6%

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 48.363 por m2. El incremento de precio continúa el proceso de desaceleración iniciado en noviembre 2023: sube apenas 0.2% en abril. En 2024 el precio sube por arriba de la inflación: +2.8% en términos reales. Desde el inicio de la actual tendencia alcista (jun'23) el precio medio se incrementó un 29.7%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR
PRECIO

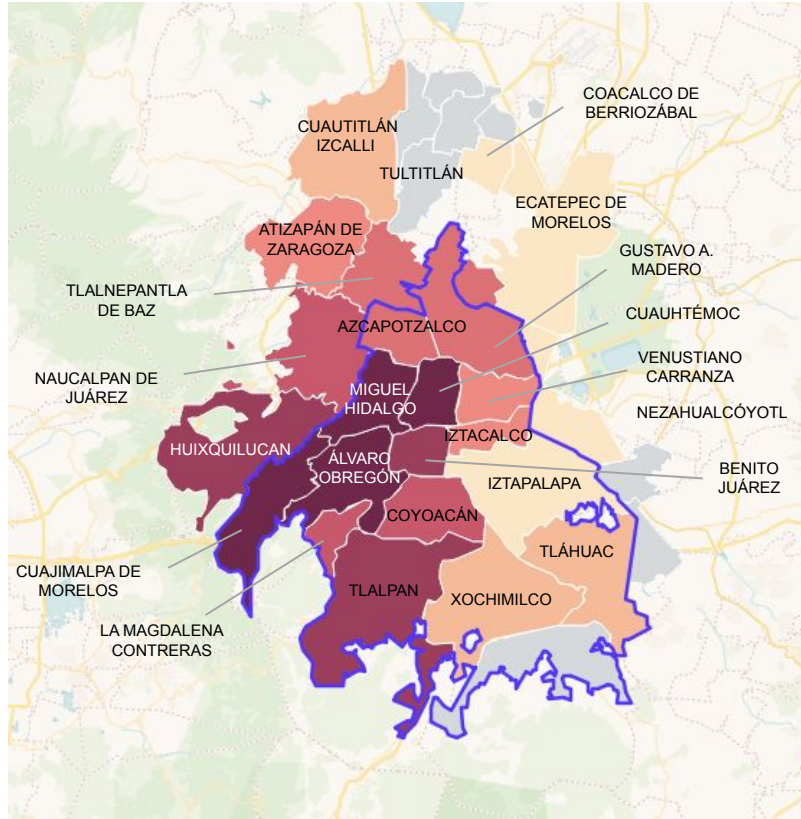
ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	66,233	-0.2%	27.8%
CUAUHTÉMOC	58,322	1.3%	49.0%
CUAJIMALPA DE MORELOS	52,653	0.0%	3.7%
ÁLVARO OBREGÓN	50,506	0.1%	27.0%
CDMX INDEX	48,363	0.2%	31.0%
BENITO JUÁREZ	47,641	-0.2%	33.7%
HUIXQUILUCAN	42,754	0.3%	2.0%
TLALPAN	42,639	0.9%	41.5%
LA MAGDALENA CONTRERAS	39,641	1.0%	18.6%
COYOACÁN	39,253	-0.3%	49.6%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	39,187	0.4%	6.1%
AZCAPOTZALCO	34,081	2.6%	48.4%
TLALNEPANTLA DE BAZ	32,998	1.2%	28.9%
GUSTAVO A MADERO	31,243	0.0%	53.3%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	30,881	0.9%	16.4%
IZTACALCO	30,308	-0.2%	45.8%
VENUSTIANO CARRANZA	28,812	1.4%	53.8%
XOCHIMILCO	25,414	0.2%	44.3%
CUAUTITLÁN IZCALLI	24,841	0.7%	31.5%
TLÁHUAC	21,460	-1.3%	54.2%
IZTAPALAPA	21,130	1.7%	48.1%
COACALCO DE BERRIOZÁBAL	18,128	3.4%	48.4%
ECATEPEC DE MORELOS	16,490	12.5%	63.6%
NEZAHUALCÓYOTL	16,191	0.7%	2.8%

VENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



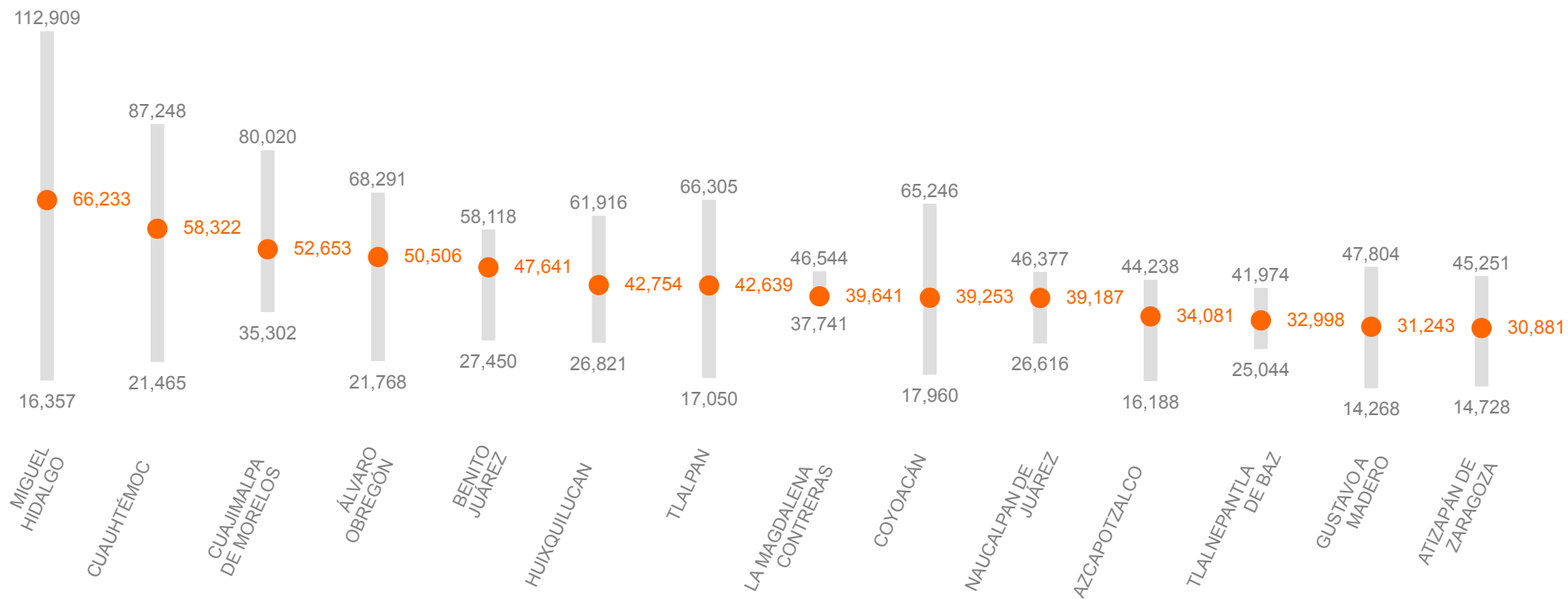
RANKING	COLONIA	MXN/M2
MAYOR PRECIO	1RA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	112,909
	BOSQUES DE CHAPULTEPEC	104,764
	RINCÓN DEL BOSQUE	101,173
ZONA MEDIA	PORTALES SUR	49,014
	DEL GAS	43,600
	AMPL LAS AGUILAS	40,267
	FRACC INSURGENTES CUICUILCO	36,510
	LEGARIA	30,891
MENOR PRECIO	PRESIDENTES DE MÉXICO	11,132
	AMPL LOS OLIVOS	10,879
	ZONA URB STA MARTHA ACATITLA NORTE	10,644

1ra Secc. del Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad.
Zona Urbana Santa Martha Acatitla Norte es la más económica.

VENTA

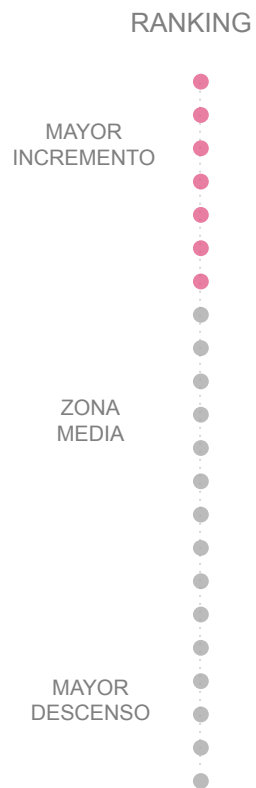
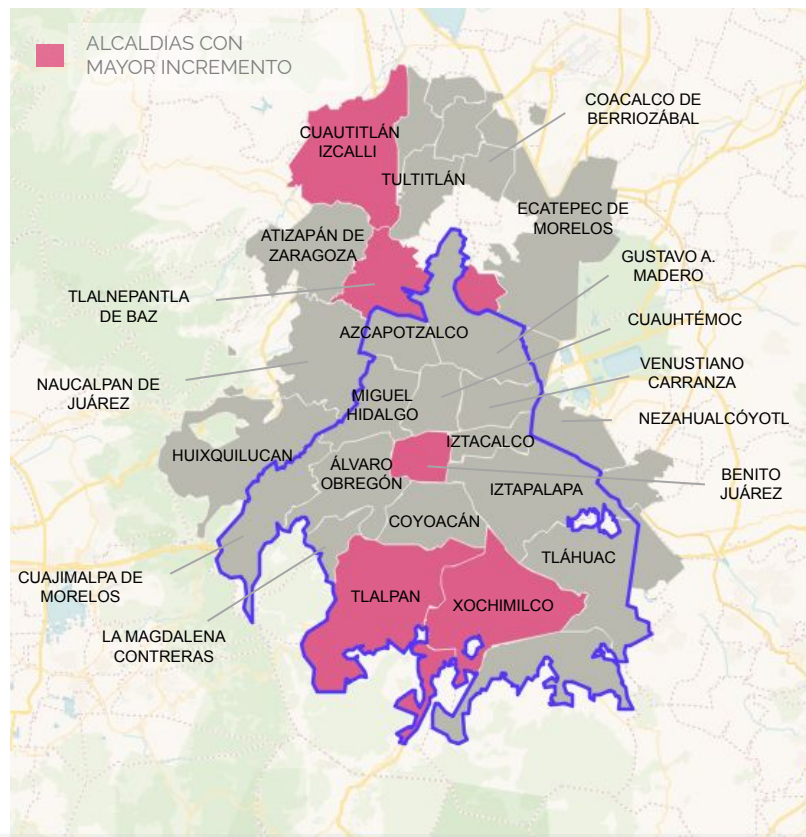
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD

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



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



ALCALDÍA	VARIACIÓN ANUAL
XOCHIMILCO	44.3%
TLALPAN	41.5%
BENITO JUÁREZ	33.7%
CUAUTITLÁN IZCALLI	31.5%
CDMX INDEX	31.0%
TLALNEPANTLA DE BAZ	28.9%
MIGUEL HIDALGO	27.8%
ÁLVARO OBREGÓN	27.0%
LA MAGDALENA CONTRERAS	18.6%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	16.4%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	6.1%
CUAJIMALPA DE MORELOS	3.7%
NEZAHUALCÓYOTL	2.8%
HUIXQUILUCAN	2.0%

Todas las alcaldías registran incremento de precio interanual. Xochimilco es la alcaldía con mayor incremento: +44.3%



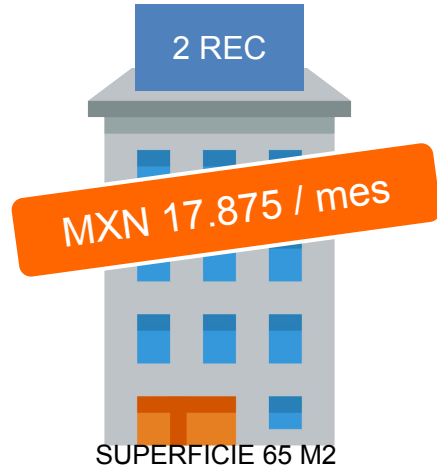
02

PRECIOS DE RENTA

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

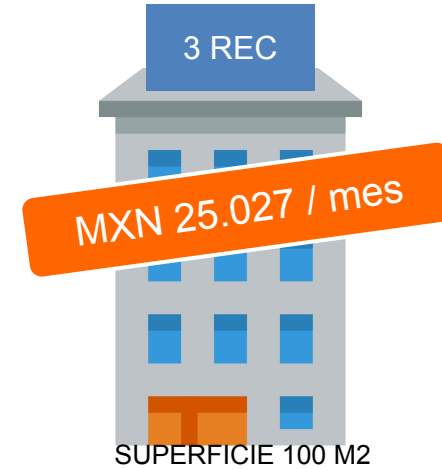
RENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



2 RECÁMARAS

PRECIO 275 MXN/M2



3 RECÁMARAS

PRECIO 250 MXN/M2

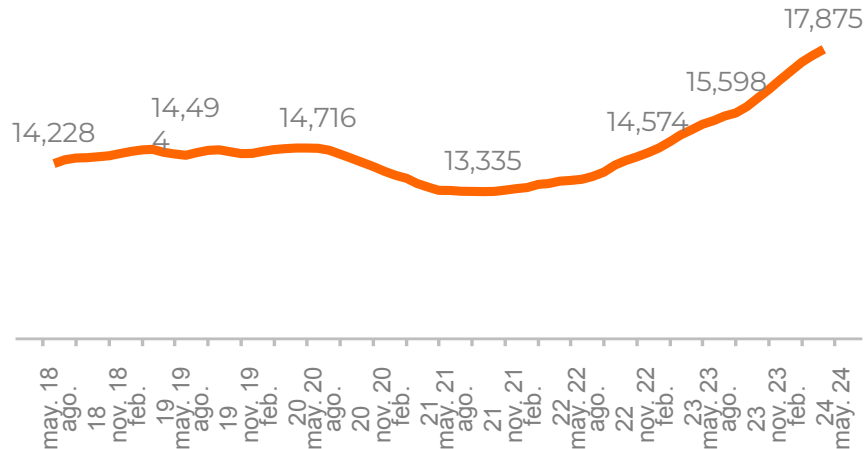
La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 17.875, o MXN 275 por m2.

La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 25.027.

RENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES (2 RECÁMARAS)



VARIACIONES ACUMULADAS

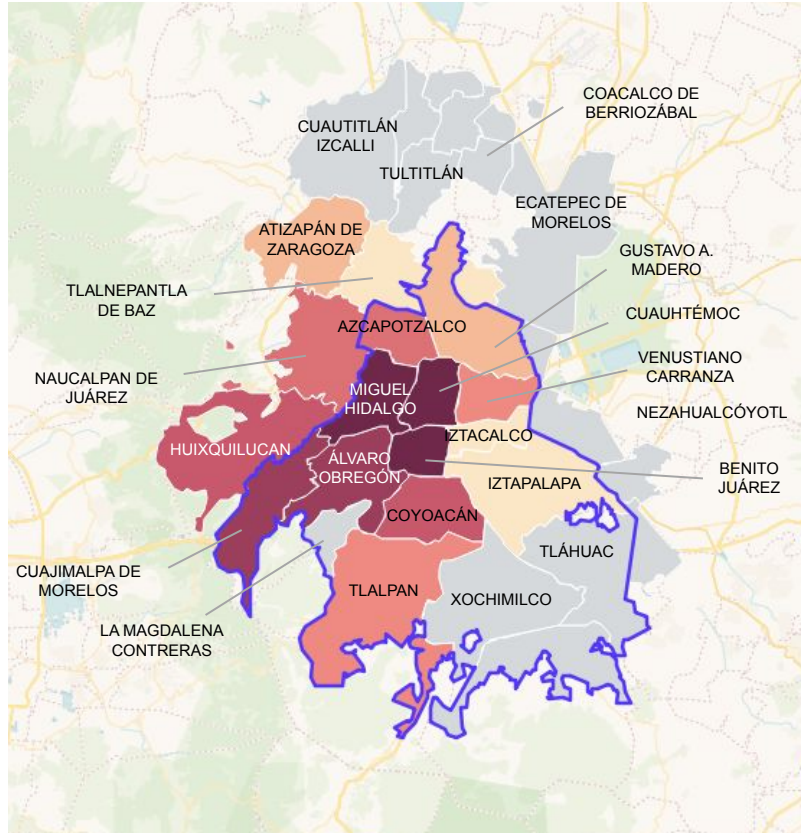
SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACIÓN	0.2%	1.5%	4.6%
CDMX INDEX	1.1%	5.8%	16.8%

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 17.875 por mes, sube 1.1% en abril.

El precio se incrementa por arriba de la inflación: en términos reales acumula +4.3% en 2024 y +12.2% en 12 meses. Los apartamentos chicos son los de mayor incremento de precio en el año. Desde el cambio de tendencia en sep'21, el precio acumula +34%.

RENTA PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR
PRECIO

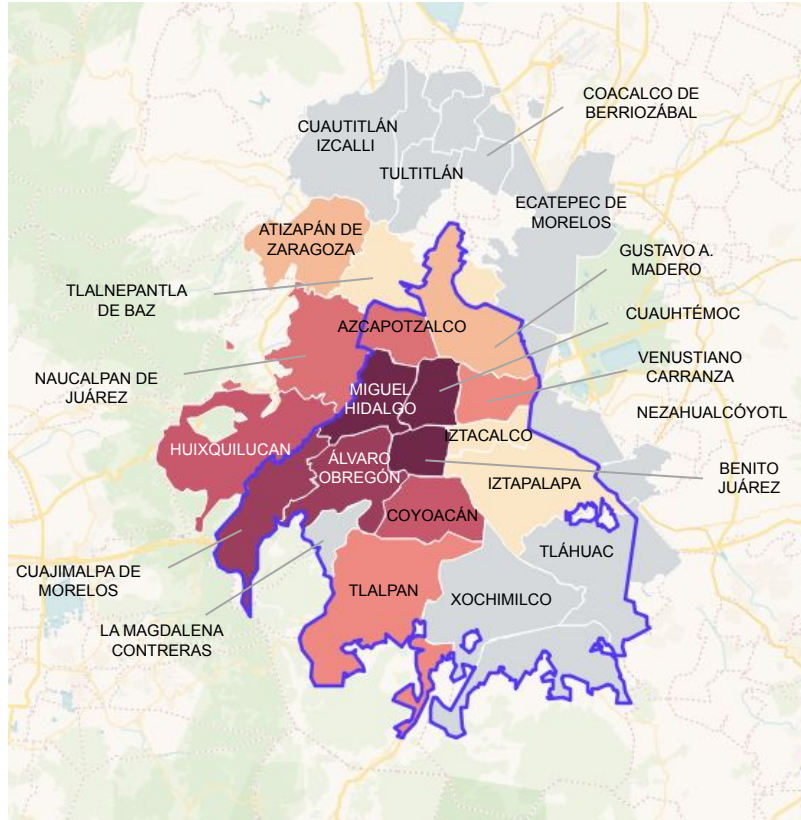
ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDÍAS	MXN/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CUAUHTÉMO C	24,059	0.4%	35.9%
MIGUEL HIDALGO	22,476	1.1%	18.8%
CDMX INDEX	17,875	1.1%	16.8%
BENITO JUÁREZ	17,029	0.6%	13.5%
CUAJIMALPA DE MORELO	16,707	1.6%	13.8%
ÁLVARO OBREGÓN	16,379	1.5%	14.9%
COYOACÁN	14,677	0.2%	20.4%
HUIXQUILUCAN	12,458	1.7%	11.1%
AZCAPOTZALCO	12,262	0.9%	4.4%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	11,917	0.0%	9.9%
TLALPAN	11,650	1.3%	10.6%
VENUSTIANO CARRANZA	11,534	2.0%	15.1%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	11,362	1.3%	12.9%
GUSTAVO A MADERO	11,149	2.5%	21.8%
IZTACALCO	10,232	-1.3%	-1.2%
TLALNEPANTLA DE BAZ	9,914	-2.3%	3.4%
IZTAPALAPA	8,886	3.3%	11.8%

RENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



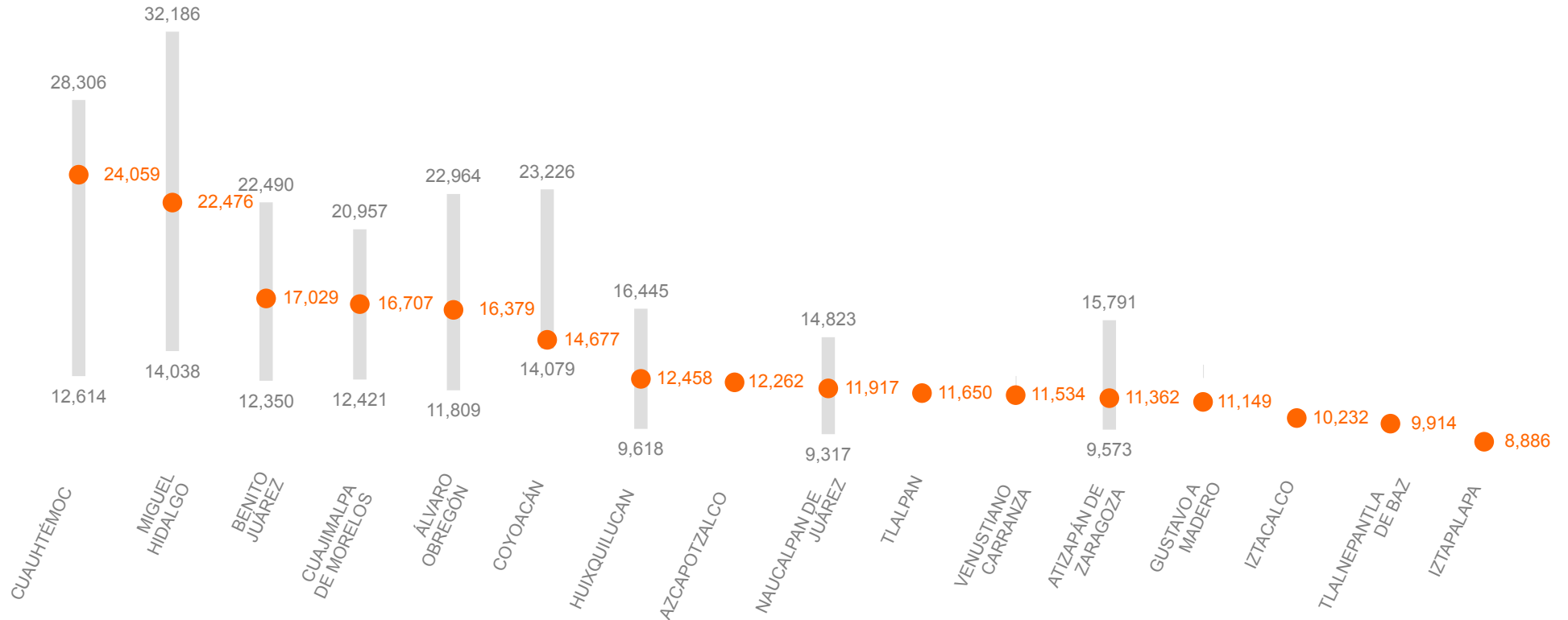
RANKING	COLONIAS	MXN/MES
MAYOR PRECIO	DEL BOSQUE	32,186
	ANAHUAC DOS LAGOS	29,468
	HIPÓDROMO DE LA CONDESA	28,306
ZONA MEDIA	AMPL NAPOLES	19,951
	SANTA MARIA LA RIBERA	17,182
	CAROLA	16,072
	TORRES DE POTRERO	15,026
	LOMAS DEL CHAMIZAL 2DA SECC	13,458
MENOR PRECIO	AEROPUERTO DR JORGE JIMÉNEZ CANTÚ	9,573
	PANTITLAN	9,553
	LOMAS DE SAN ISIDRO	9,317

Del Bosque es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 32.186 por mes. Lomas de San Isidro es la más económica, MXN 9.317 por mes.

RENTA

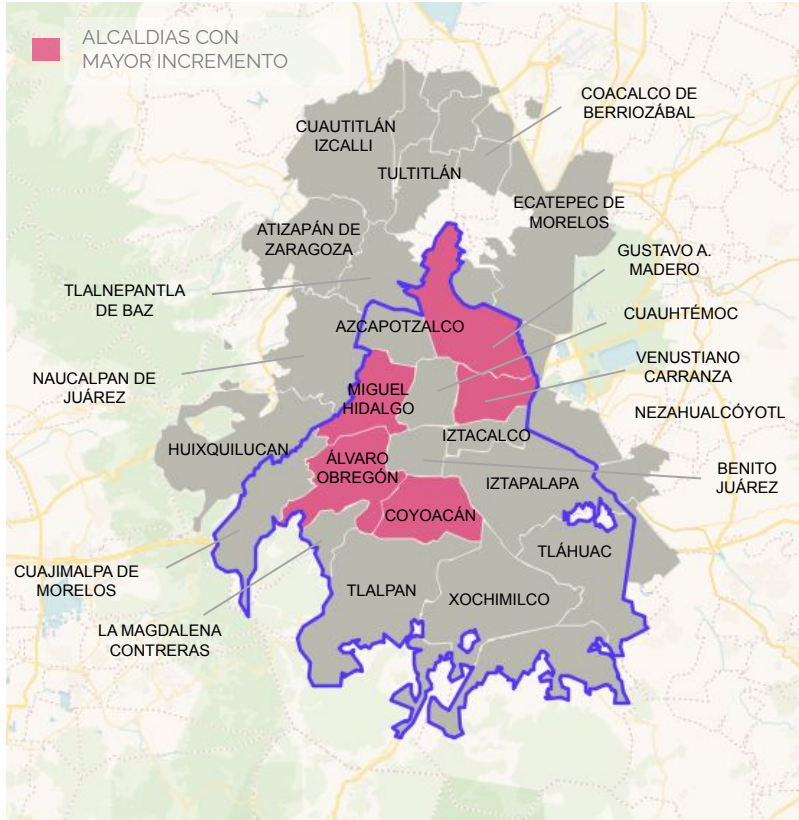
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD

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



RANKING	ALCALDÍAS	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	GUSTAVO A MADERO	21.8%
	COYOACÁN	20.4%
	MIGUEL HIDALGO	18.8%
	CDMX INDEX	16.8%
ZONA MEDIA	VENUSTIANO CARRANZA	15.1%
	ÁLVARO OBREGÓN	14.9%
	CUAJIMALPA DE MORELOS	13.8%
	BENITO JUÁREZ	13.5%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	12.9%
	IZTAPALAPA	11.8%
	HUIXQUILUCAN	11.1%
	TLALPAN	10.6%
	NAUCALPAN DE JUÁREZ	9.9%
	AZCAPOTZALCO	4.4%
MAYOR DESCENSO	TLALNEPANTLA DE BAZ	3.4%
	IZTACALCO	-1.2%

El 94% de las alcaldías registran incremento interanual de precio. Gustavo A. Madero es la de mayor incremento: +21.8%.

03

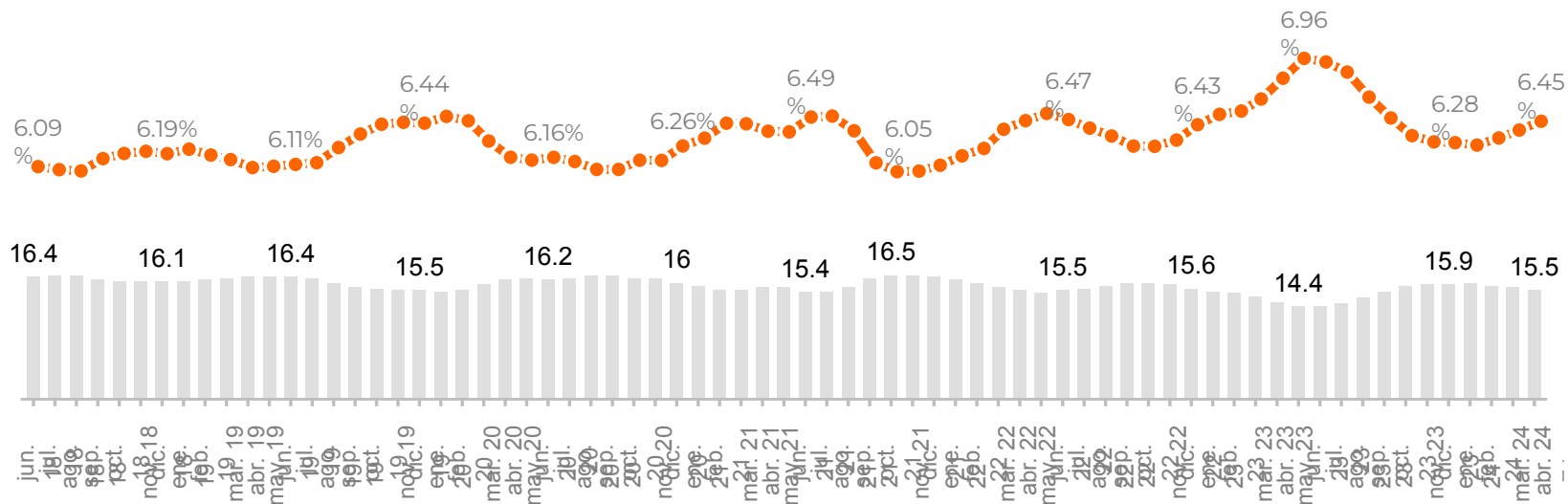
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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



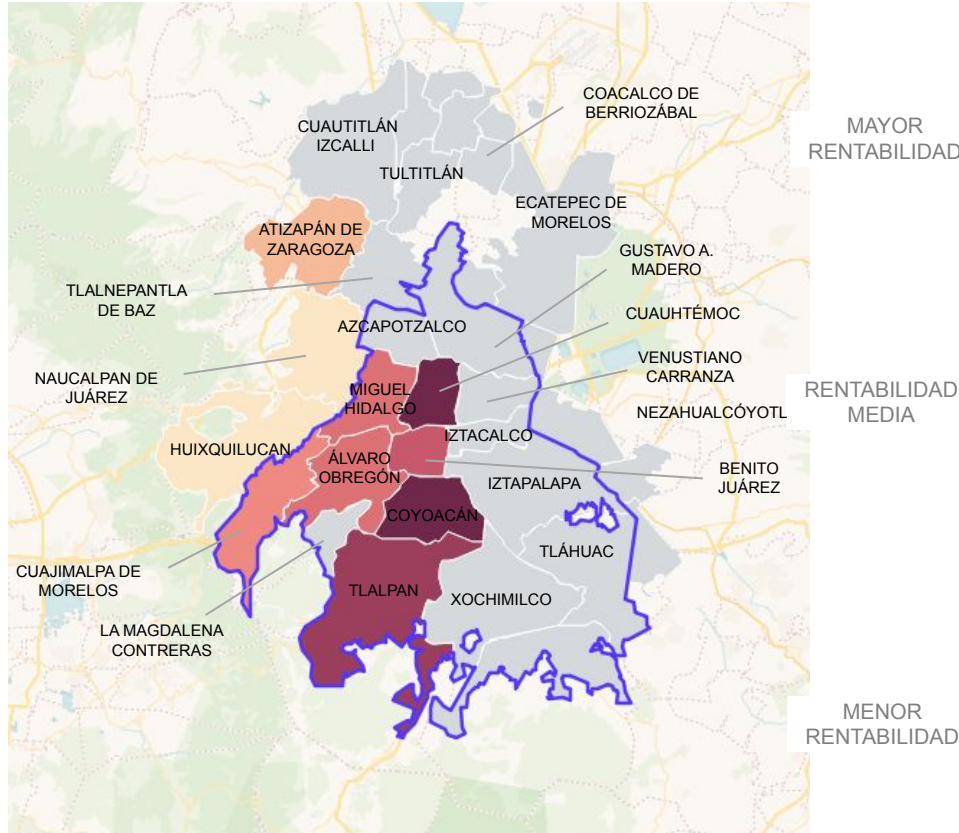
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación renta anual / precio sube y se ubica en 6.45% anual.

Se necesitan 15.5 años de renta para repagar la inversión de compra, 5.3% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

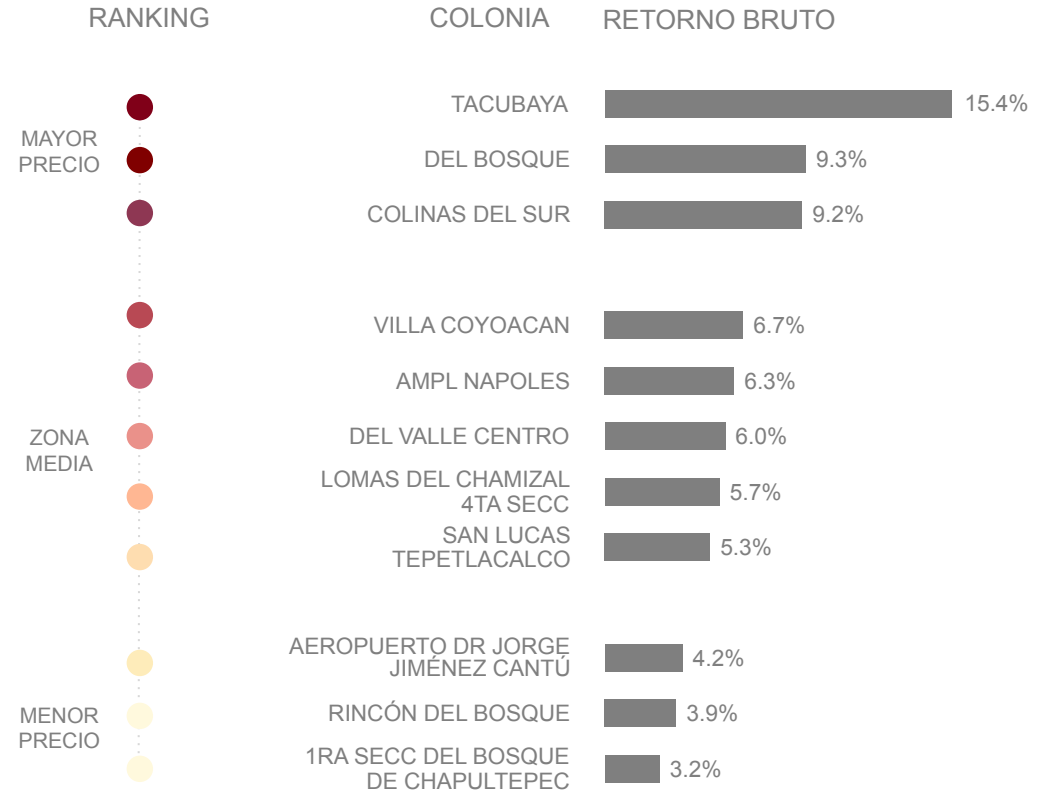
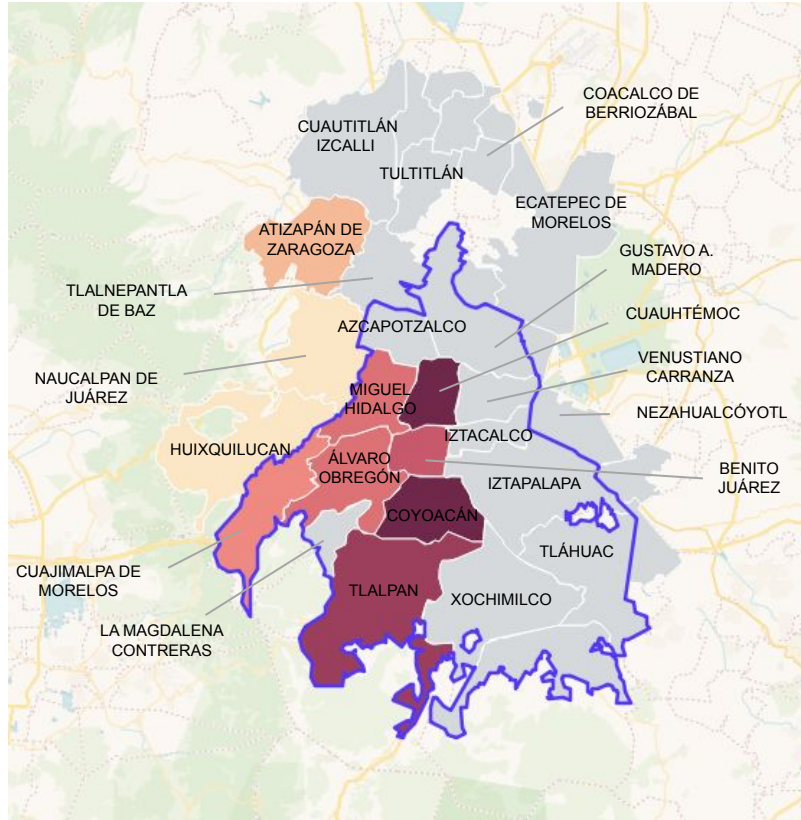
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ALCALDÍA DE LA CIUDAD



ALCALDÍA	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CUAUHTÉMOC	7.7%	=	▼
COYOACÁN	7.3%	▲	▼
TLALPAN	6.6%	▲	▲
CDMX INDEX	6.5%	▲	▼
BENITO JUÁREZ	6.4%	▲	▼
MIGUEL HIDALGO	6.4%	▲	▼
ÁLVARO OBREGÓN	6.2%	=	▼
CUAJIMALPA DE MORELOS	5.8%	▲	▲
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	5.7%	▲	▼
HUIXQUILUCAN	5.7%	▲	▲
NAUCALPAN DE JUÁREZ	5.4%	=	▼

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGÚN COLONIAS



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



INMUEBLES24
inmuebles24.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO