



INMUEBLES24 INDEX

REPORTE DE MERCADO DE CDMX Y VALLE
AGOSTO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio cae 0.4% en agosto y acumula +3.6% en el año

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 48.026 por m², retrocede 0.4% en agosto. En 2024 acumula un incremento de 3.6%, similar a la inflación del período. En la comparación interanual, el precio medio sube muy por arriba de la inflación derivando en un incremento real de 16.1%. Actualmente el precio se ubica 30.5% por arriba de mayo 2023 (cambio de tendencia).

1ra Secc. del Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 108.643 por m². Los Picos de Iztacalco 1ra Secc. es la más económica, MXN 5.364 por m².

RENTA

El precio medio sube 0.3% en agosto y acumula +9.7% en el año

El precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX sube 0.3% en agosto y se ubica en MXN 18.522 por mes. El precio se incrementa ininterrumpidamente desde octubre 2021. En 2024 acumula +9.7%, 2.8 veces la inflación del período, derivando en un incremento real de 6.2%. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +39%.

Del Bosque es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 30.691 por mes. Lomas de Atizapán es la más económica, MXN 9.078 por mes.

RENTABILIDAD

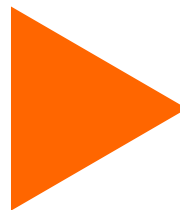
El retorno bruto continúa subiendo y se ubica en 6.61% anual

La relación renta anual / precio continúa subiendo y se ubica en 6.61% anual. Se necesitan 15.1 años de renta para repagar la inversión de compra, 0.6% 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

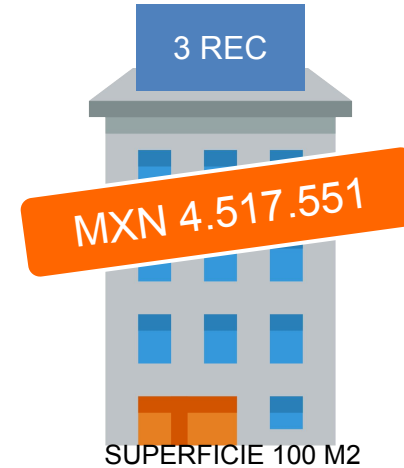
VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



2 RECÁMARAS

PRECIO 50.877 MXN/M2/MES



3 RECÁMARAS

PRECIO 45.176 MXN/M2/MES

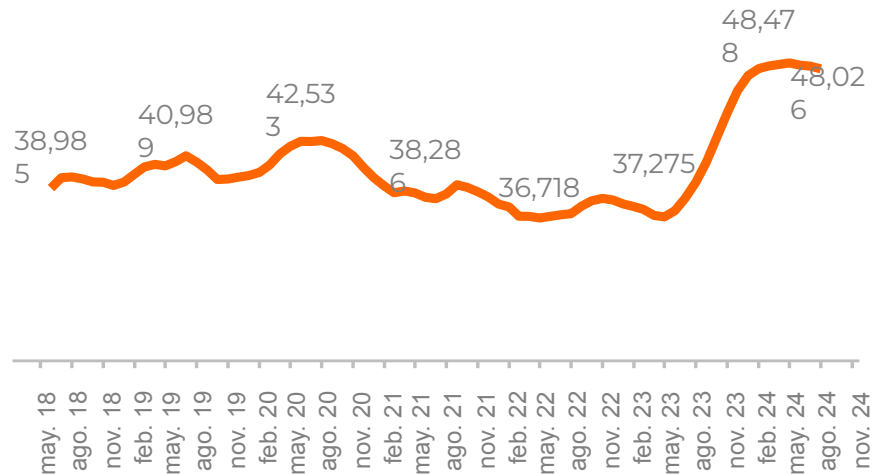
Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 3.30 millones.

El apartamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 4.51 millones.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

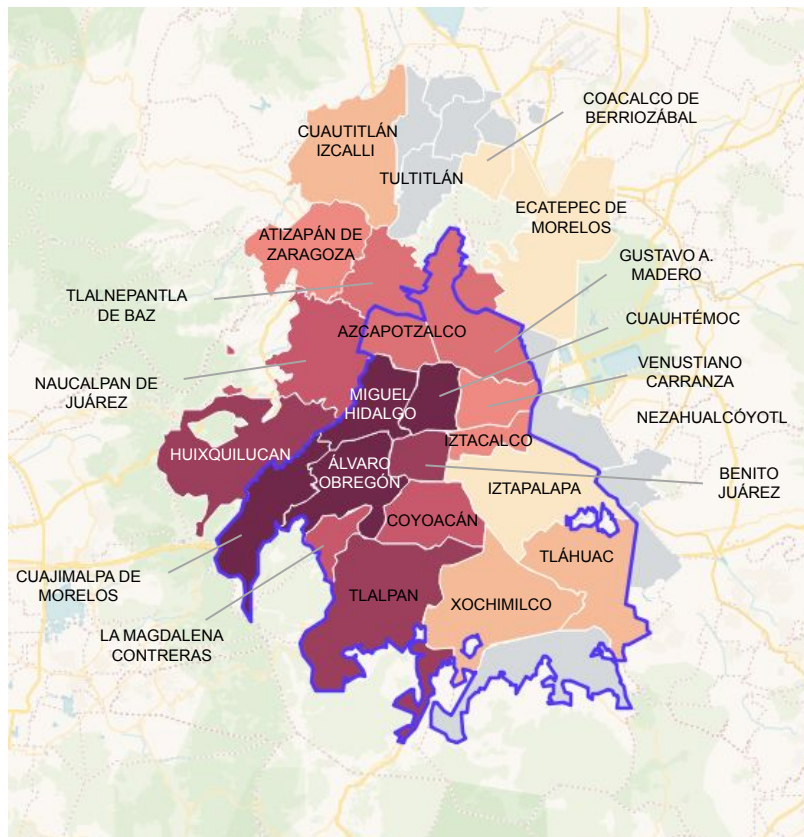
SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACIÓN	0.7%	3.5%	5.7%
CDMX INDEX	-0.4%	3.6%	21.8%
TASA DE CAMBIO	6.2%	10.7%	12.6%

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 48.026 por m2, retrocede 0.4% en agosto. En 2024 acumula un incremento de 3.6%, similar a la inflación del período. En la comparación interanual, el precio medio sube muy por arriba de la inflación derivando en un incremento real de 16.1%. Actualmente el precio se ubica 30.5% por arriba de mayo 2023 (cambio de tendencia).

VENTA

PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR
PRECIO

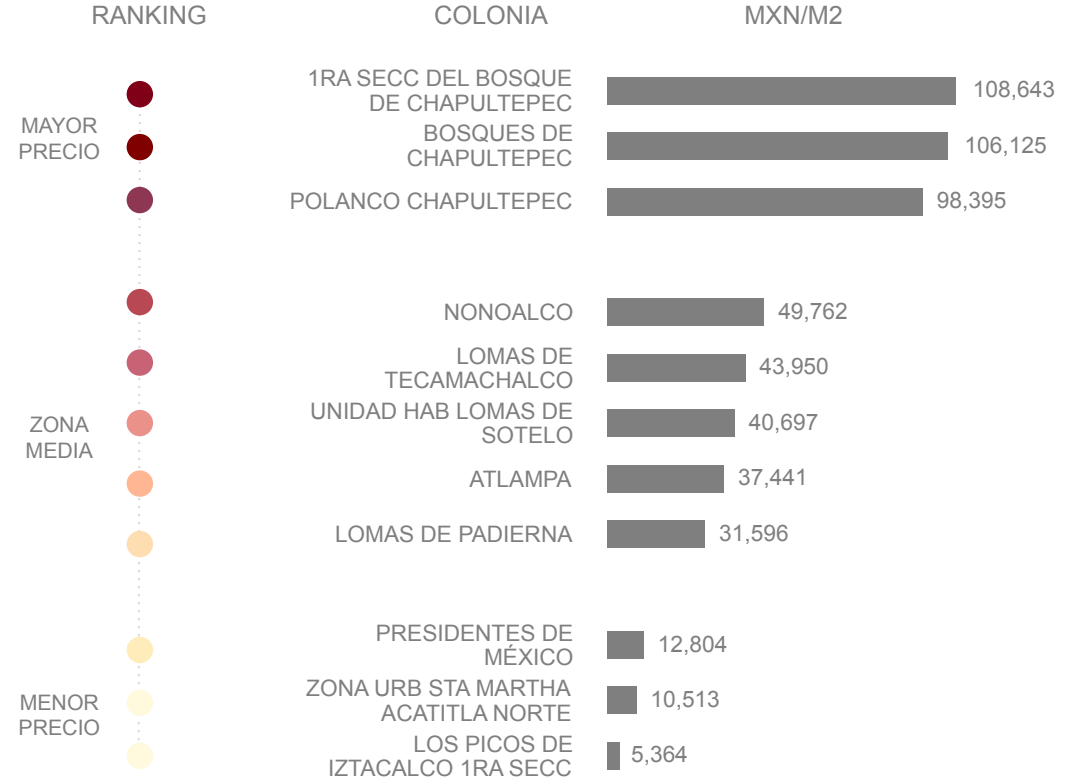
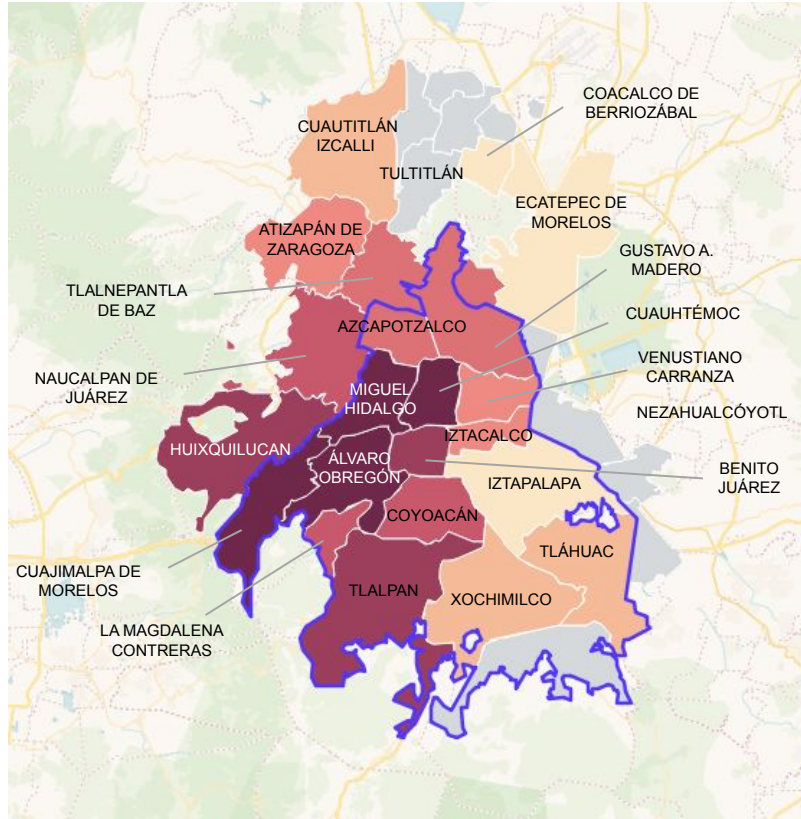
ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	65,363	-1.4%	17.5%
CUAUHTÉMOC	59,350	-0.1%	31.4%
CUAJIMALPA DE MORELOS	52,758	-0.6%	3.0%
ÁLVARO OBREGÓN	50,175	0.0%	12.7%
CDMX INDEX	48,026	-0.4%	21.8%
BENITO JUÁREZ	46,669	-0.5%	13.8%
HUIXQUILUCAN	42,997	0.2%	1.4%
TLALPAN	42,448	0.6%	28.5%
LA MAGDALENA CONTRERAS	40,381	0.2%	14.8%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	39,171	0.3%	2.9%
COYOACÁN	37,878	-0.3%	23.4%
AZCAPOTZALCO	34,218	0.0%	30.0%
TLALNEPANTLA DE BAZ	33,069	0.2%	22.8%
GUSTAVO A MADERO	32,008	2.0%	38.3%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	31,268	0.2%	13.0%
VENUSTIANO CARRANZA	29,187	0.9%	41.2%
IZTACALCO	28,653	-1.0%	23.5%
CUAUTILÁN IZCALLI	25,330	-1.0%	8.9%
XOCHIMILCO	24,319	-1.3%	31.4%
TLÁHUAC	23,816	-0.7%	47.9%
IZTAPALAPA	21,235	0.3%	26.3%
COACALCO DE BERRIOZÁBAL	20,536	3.5%	47.4%
ECATEPEC DE MORELOS	16,141	-3.3%	31.1%

VENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO

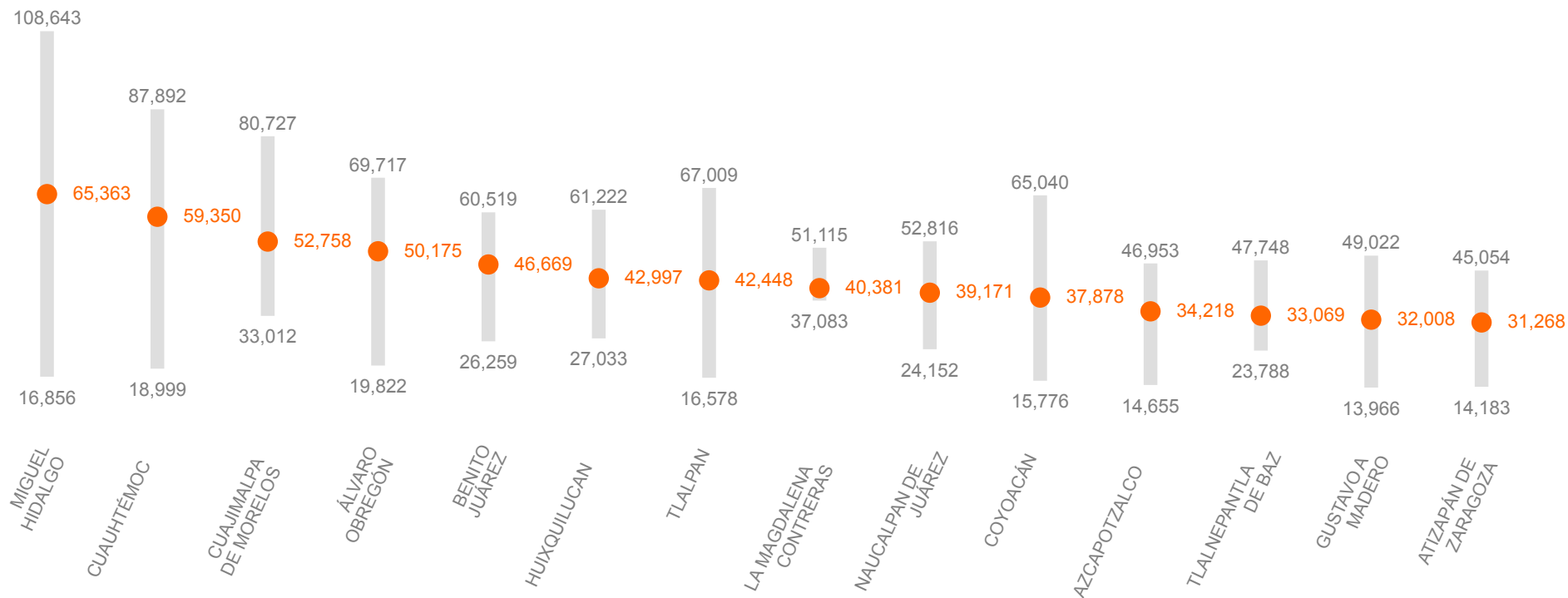


1ra Secc. del Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad.
 Los Picos de Iztacalco 1ra Secc. es la más económica.

VENTA

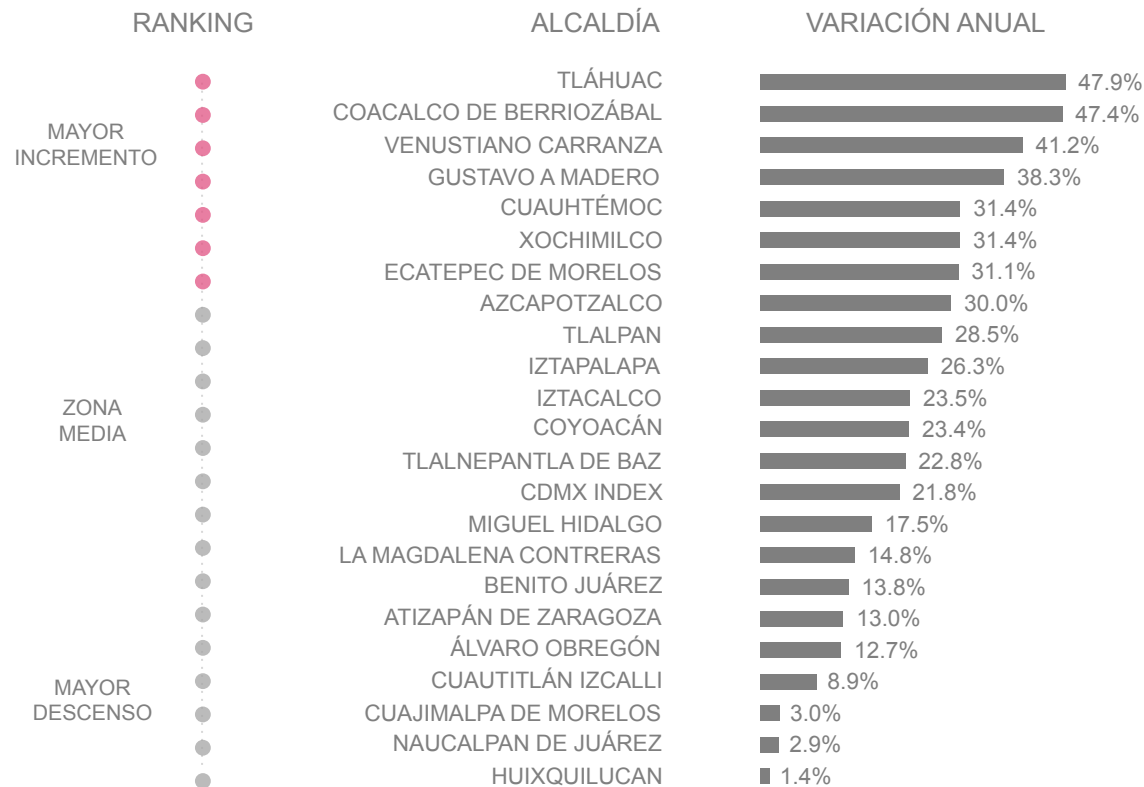
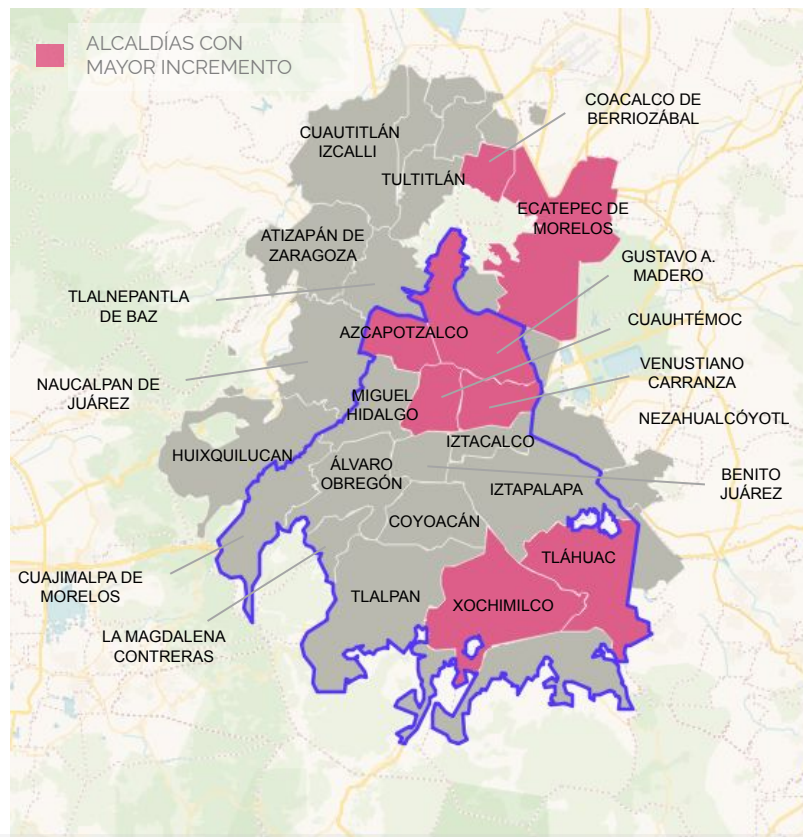
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD

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



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



Todas las alcaldías registran incremento de precio interanual. Tláhuac es la alcaldía con mayor incremento: +47.9%



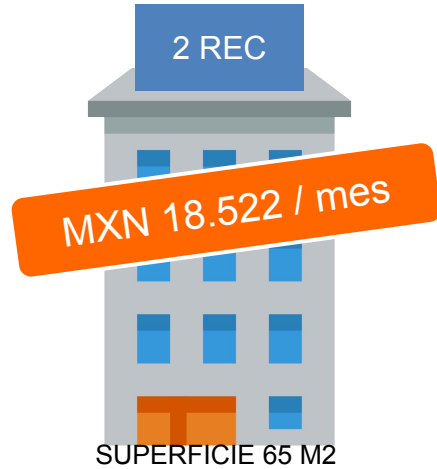
02

PRECIOS DE RENTA

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

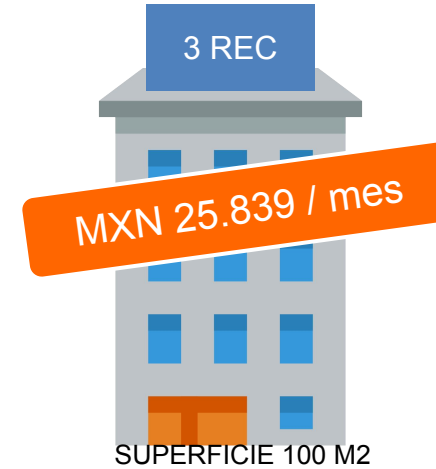
RENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



2 RECÁMARAS

PRECIO 285 MXN/M2



3 RECÁMARAS

PRECIO 258 MXN/M2

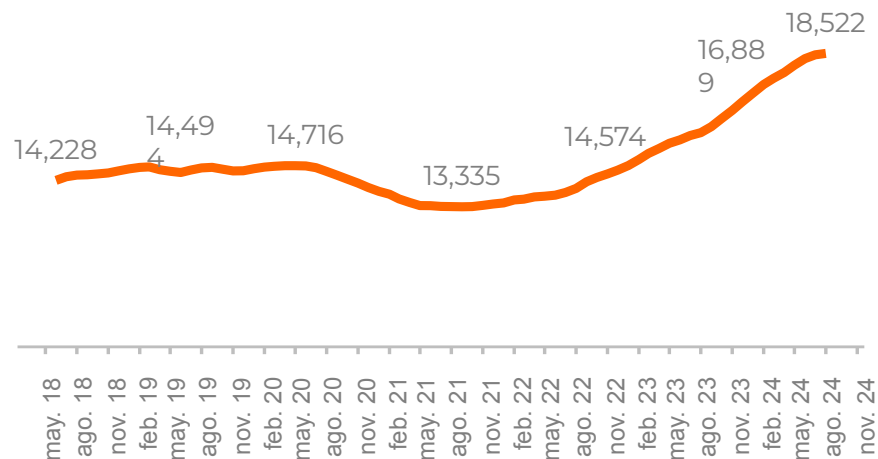
La renta media de un apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 18.522, o MXN 285 por m2.

La renta de un apartamento de tres recámaras se ubica en MXN 25.839.

RENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES (2 RECÁMARAS)



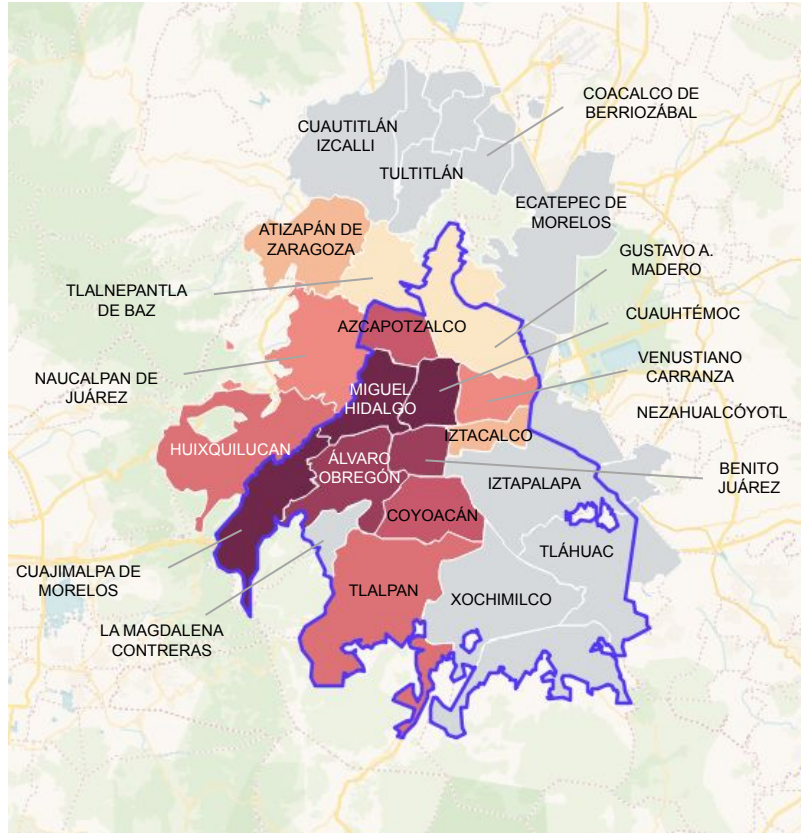
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACIÓN	0.7%	3.5%	5.7%
CDMX INDEX	0.3%	9.7%	16.9%

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 sube 0.3% en agosto y se ubica en MXN 18.522 por mes. El precio se incrementa ininterrumpidamente desde octubre 2021. En 2024 acumula +9.7%, 2.8 veces la inflación del período, derivando en un incremento real de 6.2%. Desde el cambio de tendencia en oct'21, el precio medio acumula +39%.

RENTA PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR
PRECIO

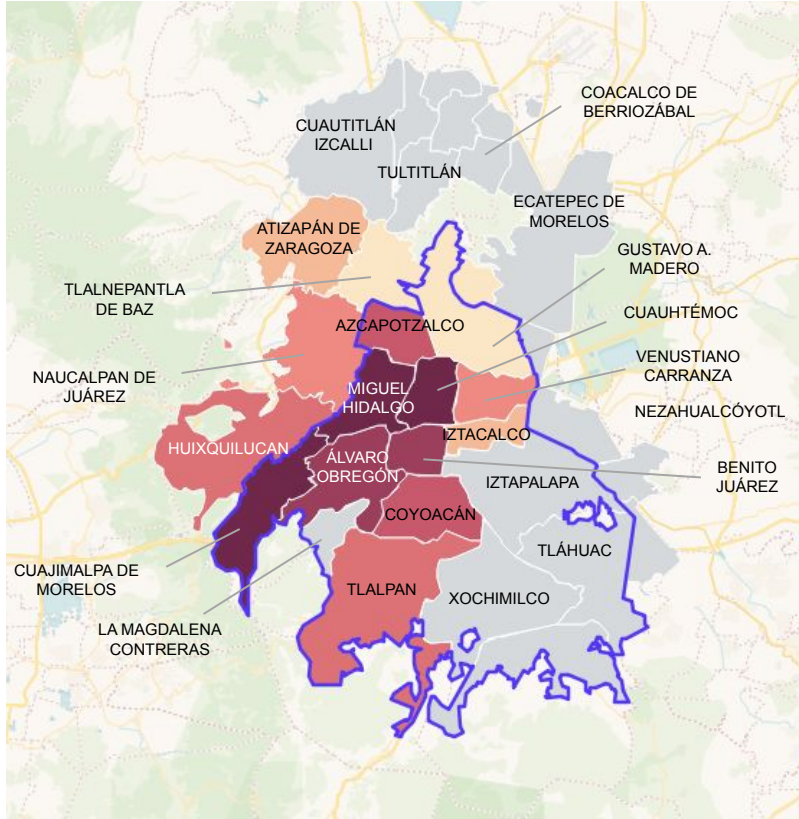
ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDÍAS	MXN/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CUAUHTÉMOC	24,473	-0.1%	17.9%
MIGUEL HIDALGO	22,983	0.1%	15.9%
CDMX INDEX	18,522	0.3%	16.9%
CUAJIMALPA DE MORELOS	17,625	0.2%	16.3%
BENITO JUÁREZ	17,487	0.1%	14.5%
ÁLVARO OBREGÓN	17,256	0.1%	14.4%
COYOACÁN	14,703	0.2%	17.9%
AZCAPOTZALCO	13,602	-0.2%	14.4%
HUIXQUILUCAN	12,889	0.8%	11.6%
TLALPAN	12,535	-0.4%	21.9%
VENUSTIANO CARRANZA	12,149	-0.3%	22.2%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	11,828	1.6%	5.3%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	11,318	0.2%	9.7%
IZTACALCO	11,157	1.3%	15.9%
GUSTAVO A MADERO	11,149	1.2%	12.4%
TLALNEPANTLA DE BAZ	11,049	0.9%	11.6%

RENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



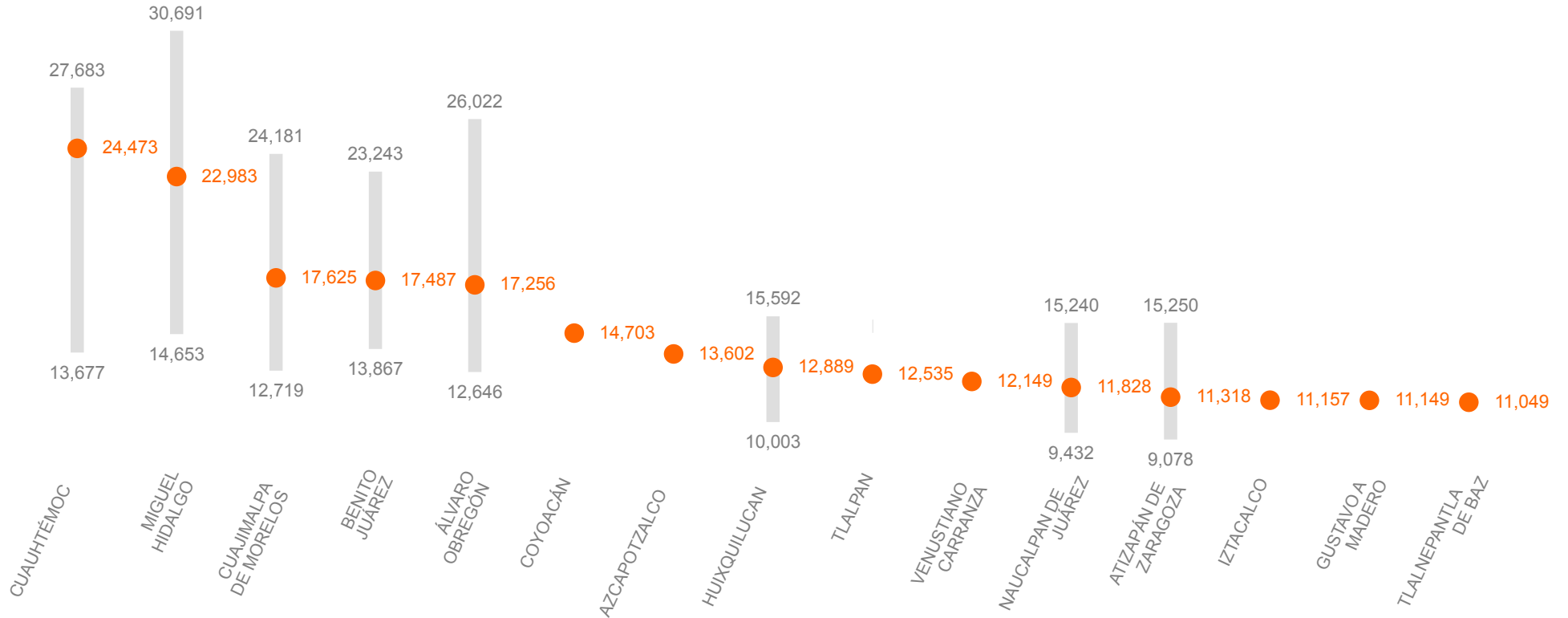
RANKING	COLONIAS	MXN/MES
MAYOR PRECIO	DEL BOSQUE	30,691
	GRANADA	28,045
	AMPL GRANADA	27,794
ZONA MEDIA	CENTRO COMERCIAL SANTA FE	20,711
	EL CONTADERO	18,490
	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	16,870
	CAROLA	16,149
	TLACOQUEMECATL	14,336
MENOR PRECIO	PANTITLAN	9,492
	FRACC LAS AMERICAS	9,432
	LOMAS DE ATIZAPAN	9,078

Del Bosque es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 30.691 por mes. Lomas de Atizapán es la más económica, MXN 9.078 por mes.

RENTA

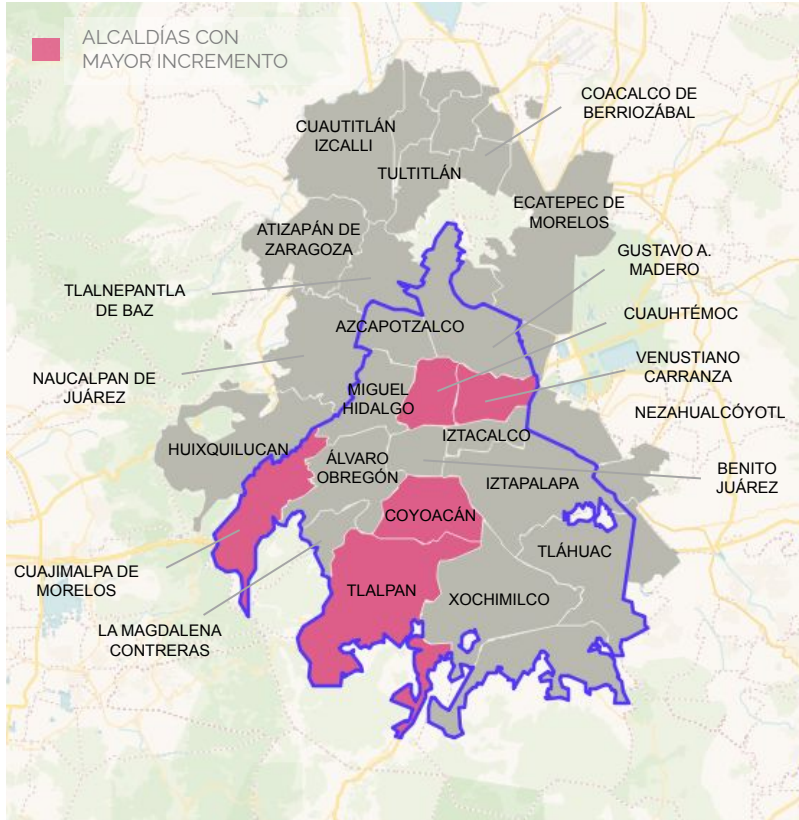
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD

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	VENUSTIANO CARRANZA	22.2%
	TLALPAN	21.9%
	CUAUHTÉMOC	17.9%
	COYOACÁN	17.9%
	CDMX INDEX	16.9%
ZONA MEDIA	CUAJIMALPA DE MORELOS	16.3%
	MIGUEL HIDALGO	15.9%
	IZTACALCO	15.9%
	BENITO JUÁREZ	14.5%
	ÁLVARO OBREGÓN	14.4%
	AZCAPOTZALCO	14.4%
	GUSTAVO A MADERO	12.4%
	TLALNEPANTLA DE BAZ	11.6%
	HUIXQUILUCAN	11.6%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	9.7%
MAYOR DESCENSO	NAUCALPAN DE JUÁREZ	5.3%

Todas las alcaldías registran incremento interanual de precio. Venustiano Carranza es la de mayor incremento: +22.2%.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

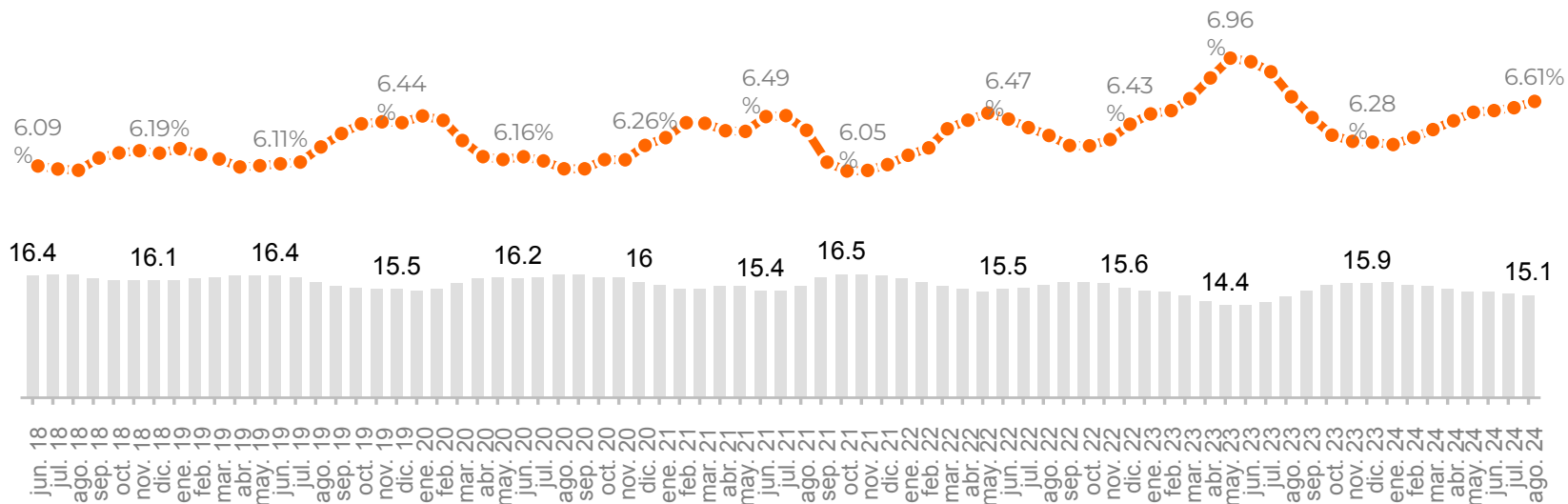
Relación RENTA anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DE LA RENTA

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

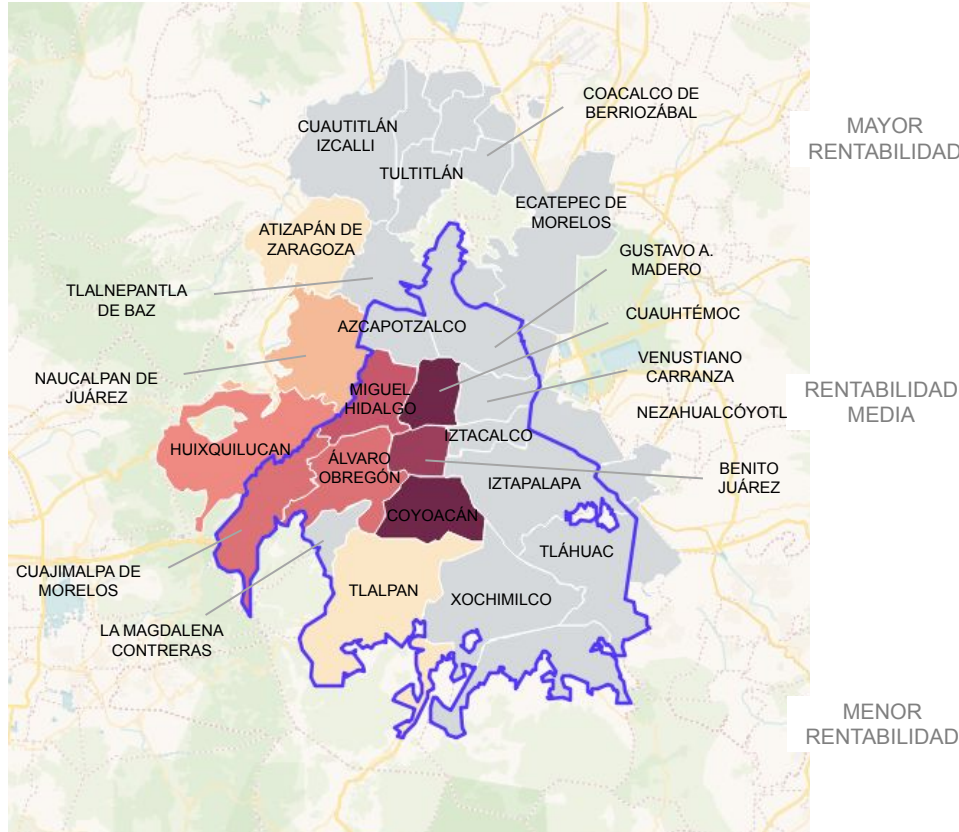


La relación renta anual / precio continúa subiendo y se ubica en 6.61% anual.

Se necesitan 15.1 años de renta para repagar la inversión de compra, 0.6% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

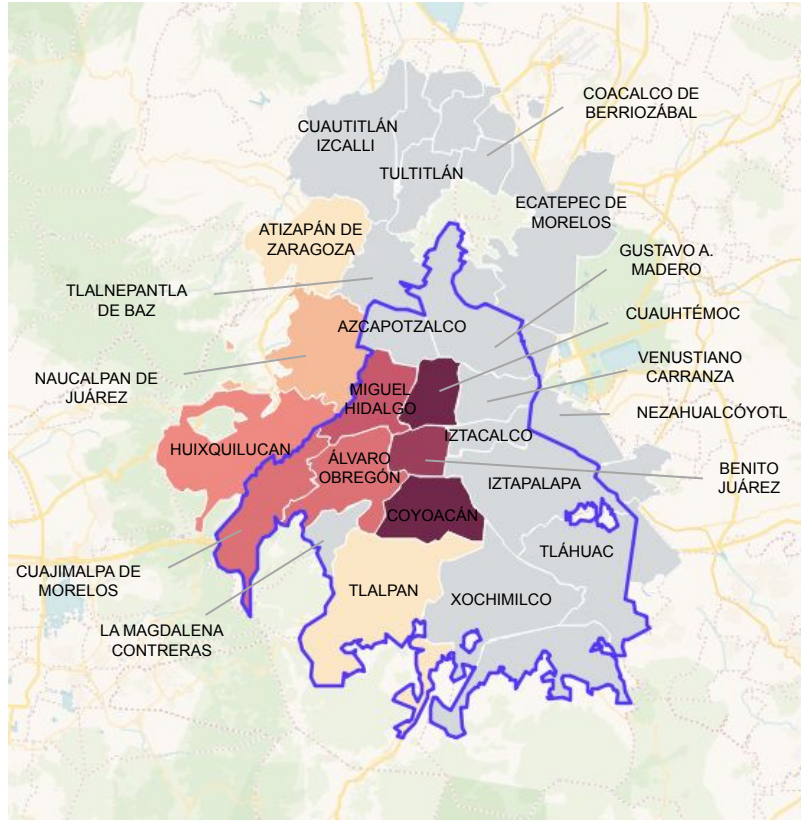
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ALCALDÍA DE LA CIUDAD



ALCALDÍA	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
COYOACÁN	8.3%	▲	▲
CUAUHTÉMOC	7.4%	▼	▼
BENITO JUÁREZ	6.9%	▲	=
CDMX INDEX	6.6%	▲	=
MIGUEL HIDALGO	6.5%	▲	=
ÁLVARO OBREGÓN	6.3%	▲	=
CUAJIMALPA DE MORELOS	6.2%	▲	▲
HUIXQUILUCAN	5.9%	=	▲
NAUCALPAN DE JUÁREZ	5.7%	▼	=
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	5.5%	▼	▼
TLALPAN	5.5%	▼	▼

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGÚN COLONIAS



RANKING	COLONIA	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	TACUBAYA	11.9%
	VALLE DE LAS MONJAS	10.1%
	ACTIPAN	10.1%
ZONA MEDIA	AMPL NAPOLES	7.1%
	NUEVA ANZURES	6.4%
	CUAUHTEMOC	6.2%
	HIPÓDROMO DE LA CONDESA	6.0%
	BOSQUES DE TARANGO	5.7%
MENOR PRECIO	BOSQUES DE CHAPULTEPEC	4.3%
	JARDINES EN LA MONTAÑA	4.3%
	1RA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	3.8%

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