



**CUCEA**



# EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA: ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE JALISCO Y EL NIVEL NACIONAL

**Elaborado por:**

Est. Carlos Alberto Flores Romero

Documento con licencia de:



20 de abril de 2026

**Elaborado por:****Est. Carlos Alberto Flores Romero**

Egresado de la Licenciatura en Economía. CUCEA. Universidad de Guadalajara. Asistente de investigación de la Plataforma Economía de Jalisco.

[becarioinvestigacionplej@cucea.udg.mx](mailto:becarioinvestigacionplej@cucea.udg.mx)

**Palabras clave:**

Índice Precio de la Vivienda, Variación Interanual del precio de la vivienda, Vivienda

**Contenido:**

Se presenta un análisis comparativo del Índice de Precios de la Vivienda, elaborado por la Sociedad Hipotecaria Federal, entre el estado de Jalisco y el promedio nacional, dividido en trimestres, para el periodo comprendido entre 2005 y 2025.

**Cómo citar:**

Flores Romero, C.A. (20 de marzo de 2026). *Evolución del Índice de Precios de la Vivienda: Análisis Comparativo entre Jalisco y el Nivel Nacional*. Sociodemografía y mercado laboral. Plataforma Economía de Jalisco. CUCEA-Universidad de Guadalajara. <https://economiajalisco.cucea.udg.mx/modulo-4/>

## **Introducción**

El presente documento describe cómo ha evolucionado el índice de precios de la vivienda, tanto de Jalisco como a nivel nacional, en un periodo comprendido desde 2005 hasta 2025, segmentado trimestralmente. El documento se basa en el índice proporcionado por la Sociedad Hipotecaria Federal, publicado periódicamente desde 2008 y sustentado en un método de regresión hedónica que desagrega el precio de las viviendas mediante sus características para posteriormente elaborar un índice de tipo Laspeyres con base en el promedio del año 2017. Posteriormente, se construyó una línea base nacional con un índice de confianza de 95% y se trazó el índice de Jalisco para realizar la comparación y descripción.

## **Metodología del Índice de Precio a la Vivienda**

El Índice de Precio a la Vivienda (IPV) es elaborado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de manera trimestral. Se construye mediante un modelo hedónico de regresión, que se descompone el precio de las viviendas mediante sus características estructurales (superficie, baños, estacionamiento, ecotecnologías), de ubicación (estado, zona metropolitana, riesgos, equipamiento urbano) y externas (inflación, turismo). Con estos valores se elabora un índice de tipo Laspeyres, con año base en el promedio de 2017, (año base = 2017). El cálculo se realiza y se publica de manera trimestral a nivel nacional y por tipología de inmuebles (casa sola, condominio y departamento); clase de inmuebles (económica social, media-residencial); vivienda nueva y vivienda usada; agregaciones geográficas: entidades federativas, zonas metropolitanas, municipios y oficinas postales (Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), s. f.).

## **Metodología general**

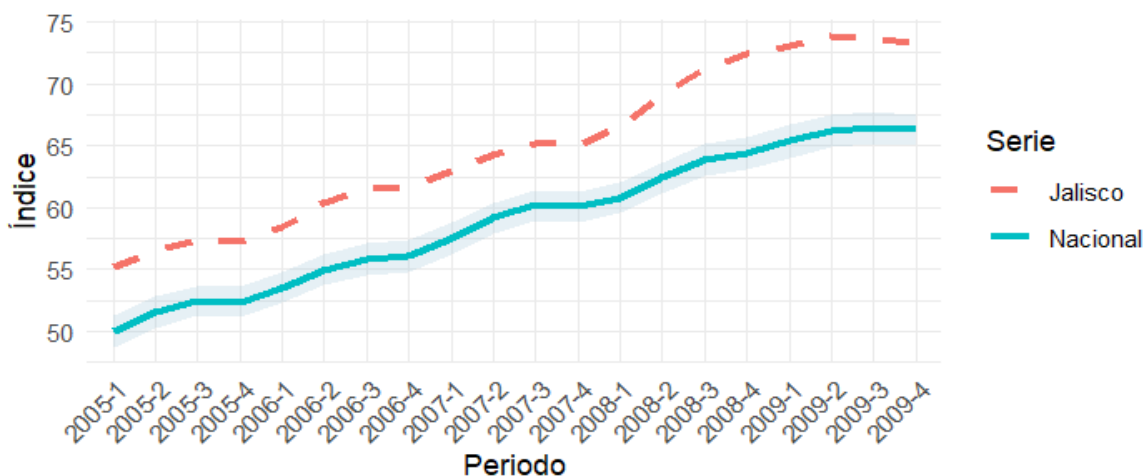
Se obtuvieron datos del IPV elaborado por la SHF, del periodo 2005 - 2025 dividido por trimestres. Con estos datos se construyó una línea base que comprende un promedio de todos los estados (excluyendo Jalisco) por cada trimestre, y se construyó un intervalo de

confianza del 95%. Posteriormente se comparó con el IPV de Jalisco, cualquier valor fuera del intervalo de confianza del 95% respecto al promedio nacional, se consideró significativamente distinto.

### Contenido (Interpretación)

En la figura 1 se observa la tendencia del Estado de Jalisco (línea roja punteada) en comparación con la línea base nacional (línea azul continua) del periodo 2005 – 2009. Ambos muestran un crecimiento sostenido, sin embargo, Jalisco se mantuvo fuera del intervalo de confianza superior, lo que indica que su crecimiento fue significativamente mayor al promedio nacional.

Figura 1. Evolución del Índice de Precio de la Vivienda (2005 - 2009)

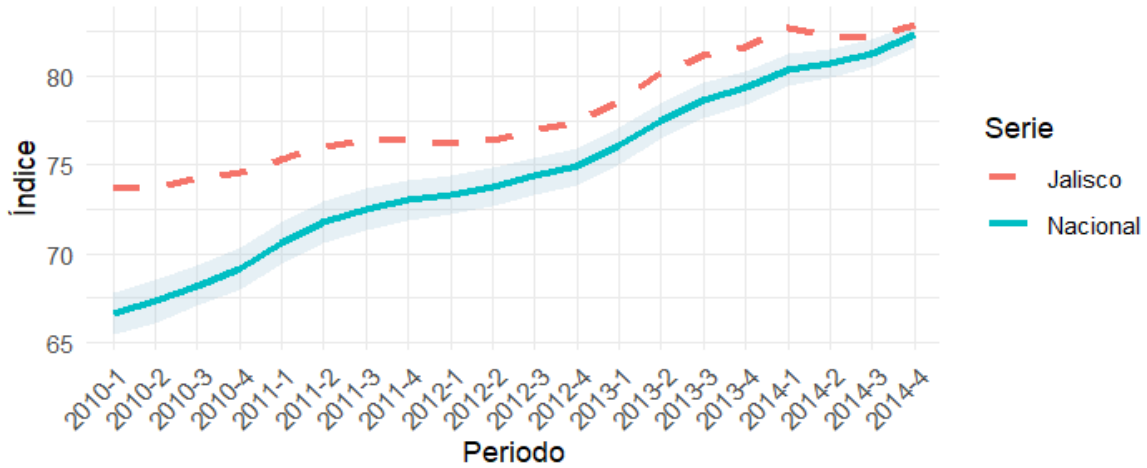


Nota. Elaboración propia con datos del Índice de Precios a la Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, 2026).

La figura 2 muestra cómo evolucionó el IPV de 2010 a 2014. Durante los primeros trimestres del periodo, Jalisco superó el límite superior del intervalo de confianza del 95%, manteniendo un crecimiento de precios significativamente mayor con respecto al resto del país. Pero conforme avanzó el periodo fue acercándose a la normalidad, y en el cuarto trimestre de 2014 se ubicó dentro del intervalo de confianza nacional. Este

comportamiento de la tendencia de Jalisco indica que inicialmente crecía a un ritmo más acelerado, pero terminó por alinearse con la tendencia nacional.

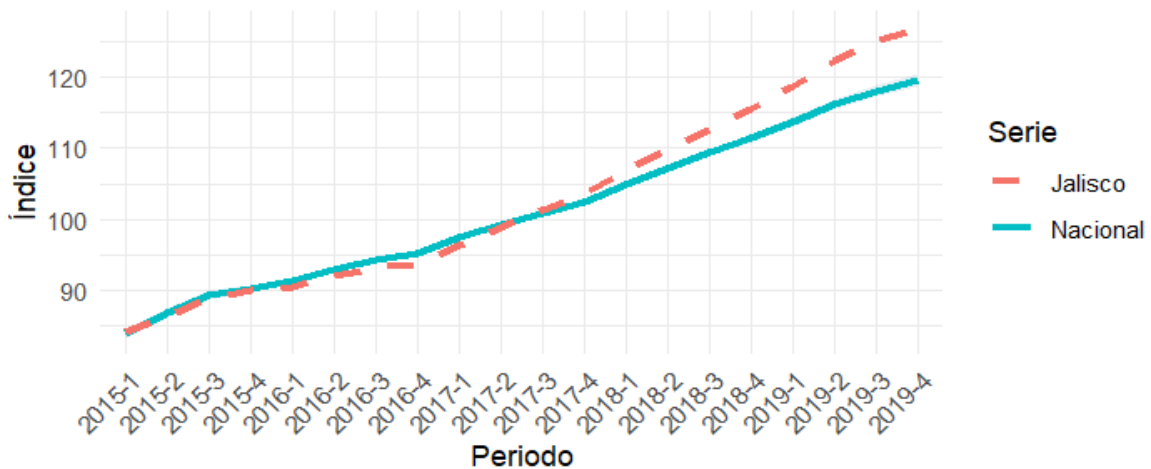
Figura 2. Evolución del Índice de Precio de la Vivienda (2010 - 2014)



Nota. Elaboración propia con datos del Índice de Precios a la Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, 2026).

La figura 3 muestra la evolución del IPV del periodo de 2015 a 2019. El índice muestra una tendencia compartida ascendente, pero a partir del primer trimestre de 2017 la trayectoria de Jalisco se sitúa de manera consistente por encima del límite superior del intervalo de confianza del 95% respecto al promedio nacional, lo que indica una diferencia estadísticamente significativa. Esta diferencia se amplía en 2018 y 2019 consolidando un nivel de precios más elevado.

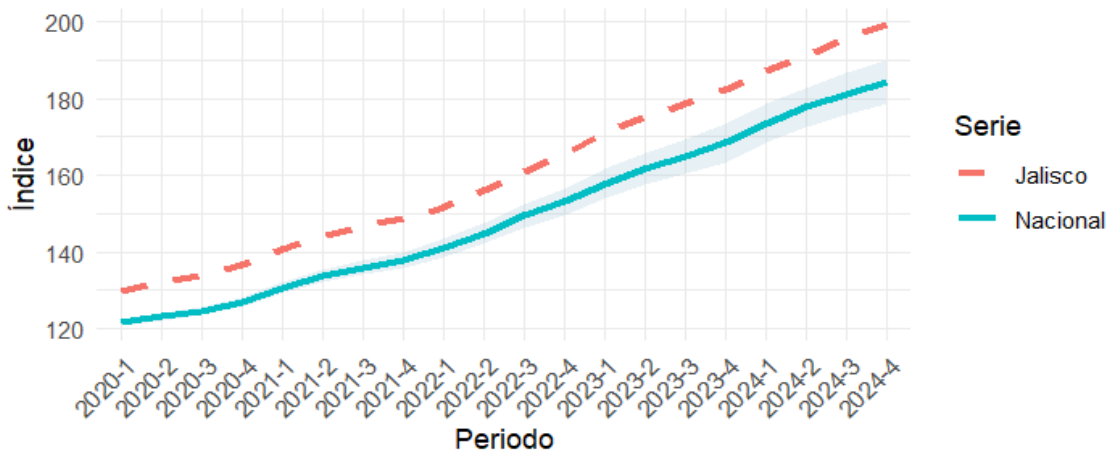
Figura 3. Evolución del Índice de Precio de la Vivienda (2015 - 2019)



Nota. Elaboración propia con datos del Índice de Precios a la Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, 2026).

La figura 4 muestra que en el periodo 2020 – 2024 el IPV de Jalisco mantuvo una trayectoria similar a la línea base nacional, pero manteniéndose en todo el periodo por encima del límite superior del intervalo de confianza del 95% de la línea base, esto confirma la existencia de una diferencia estadísticamente significativa. Esta diferencia se interpreta como que Jalisco mantiene un precio en las viviendas superior que el promedio a nivel nacional.

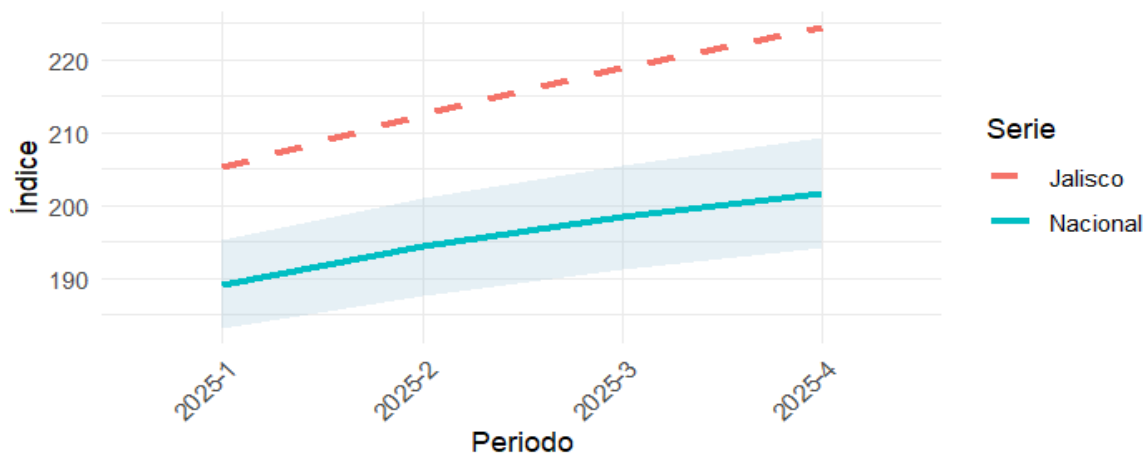
Figura 4. Evolución del Índice de Precio de la Vivienda (2020 - 2024)



Nota. Elaboración propia con datos del Índice de Precios a la Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, 2026).

La figura 5 muestra los cuatro trimestres de 2025, donde se aprecia que continuó la tendencia ascendente del IPV nacional como del de Jalisco. Mientras el IPV nacional se ubica en rango de los 190 a 200 puntos, Jalisco se ubica entre los 205 y 225 puntos. Esto indica que el índice mantiene una tendencia ascendente a nivel nacional y estatal, pero en el caso de Jalisco es más ascendente y sostenido, manteniéndose fuera del límite superior del intervalo de confianza del 95% de la línea base nacional.

Figura 5. Evolución del Índice de Precio de la Vivienda (2025)



Nota. Elaboración propia con datos del Índice de Precios a la Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, 2026).

## Conclusión

El análisis del Índice de Precio de la Vivienda para el Estado de Jalisco en comparación con la línea base nacional entre 2005 y 2025 muestra un patrón de diferenciación consistente. En el periodo 2005 - 2009 Jalisco se mantuvo por encima del límite superior del intervalo de confianza, evidenciando un crecimiento mayor al promedio nacional. Posteriormente, en el periodo 2010 – 2014 se observa un proceso en donde Jalisco al inicio del periodo creció a un ritmo acelerado, pero hacia finales de 2014 su trayectoria se alinea al promedio nacional.

Sin embargo, entre 2015 y 2019 Jalisco volvió a situarse por encima del intervalo de confianza, ampliando la diferencia y manteniendo un nivel de precios mas elevados

durante los últimos años. Durante el periodo 2020 – 2024, Jalisco permaneció en todo el periodo fuera del límite superior del intervalo de confianza, aunque mantuvo una trayectoria similar, confirmando así una diferencia significativa.

En el 2025 la tendencia en ascendencia se mantuvo tanto a nivel nacional como estatal, pero Jalisco mostró un crecimiento más acelerado y sostenido, continuando fuera del límite superior del intervalo de confianza.

Los datos tratados correspondientes al IPV evidencian que aunque en ciertos periodos Jalisco se alineó con la tendencia nacional, en la mayoría de los años analizados se consolidó como un mercado con precios de vivienda más altos. Esto sugiere una dinámica estatal diferenciada, posiblemente impulsada por factores relacionados a la demanda urbana, la oferta inmobiliaria, las políticas de financiamiento en la construcción y adquisición de los complejos inmobiliarios, así como las políticas públicas en el Estado. Esto ha hecho que Jalisco se mantenga con un precio de la vivienda superior al promedio nacional.

## Referencias

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). (s. f.). *Nota metodológica del Índice SHF de Precios de la Vivienda en México* [Nota metodológica]. Recuperado

[https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1070861/Nota\\_metodologica\\_del\\_indice\\_SHF\\_de\\_Precios\\_de\\_la\\_Vivienda\\_en\\_Mexico.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1070861/Nota_metodologica_del_indice_SHF_de_Precios_de_la_Vivienda_en_Mexico.pdf)

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). (2026). *Índice SHF de Precios de la Vivienda en México 2021 a 2025*. gob.mx.

<http://www.gob.mx/shf/documentos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-2021-a-2025>