mudafy

INFORME DE MERCADO · NOVIEMBRE 2026

Precio del m² en CDMX

Departamentos en venta, alcaldía por alcaldía

MXN 67,673

el m² (mediana de 23,824 publicaciones)

Datos al 1 de noviembre de 2026

mudafy.com.mx/prensa/precio-m2-cdmx-noviembre-2026

RESUMEN

Lo que hay que saber

El m² de los departamentos en venta en CDMX se publica a MXN 67,673, según la mediana de 23,824 publicaciones al 1 de noviembre de 2026. Cuauhtémoc es la alcaldía más cara, con MXN 83,118 el m², y Iztapalapa la más barata, con MXN 28,982: 2.9 veces menos.

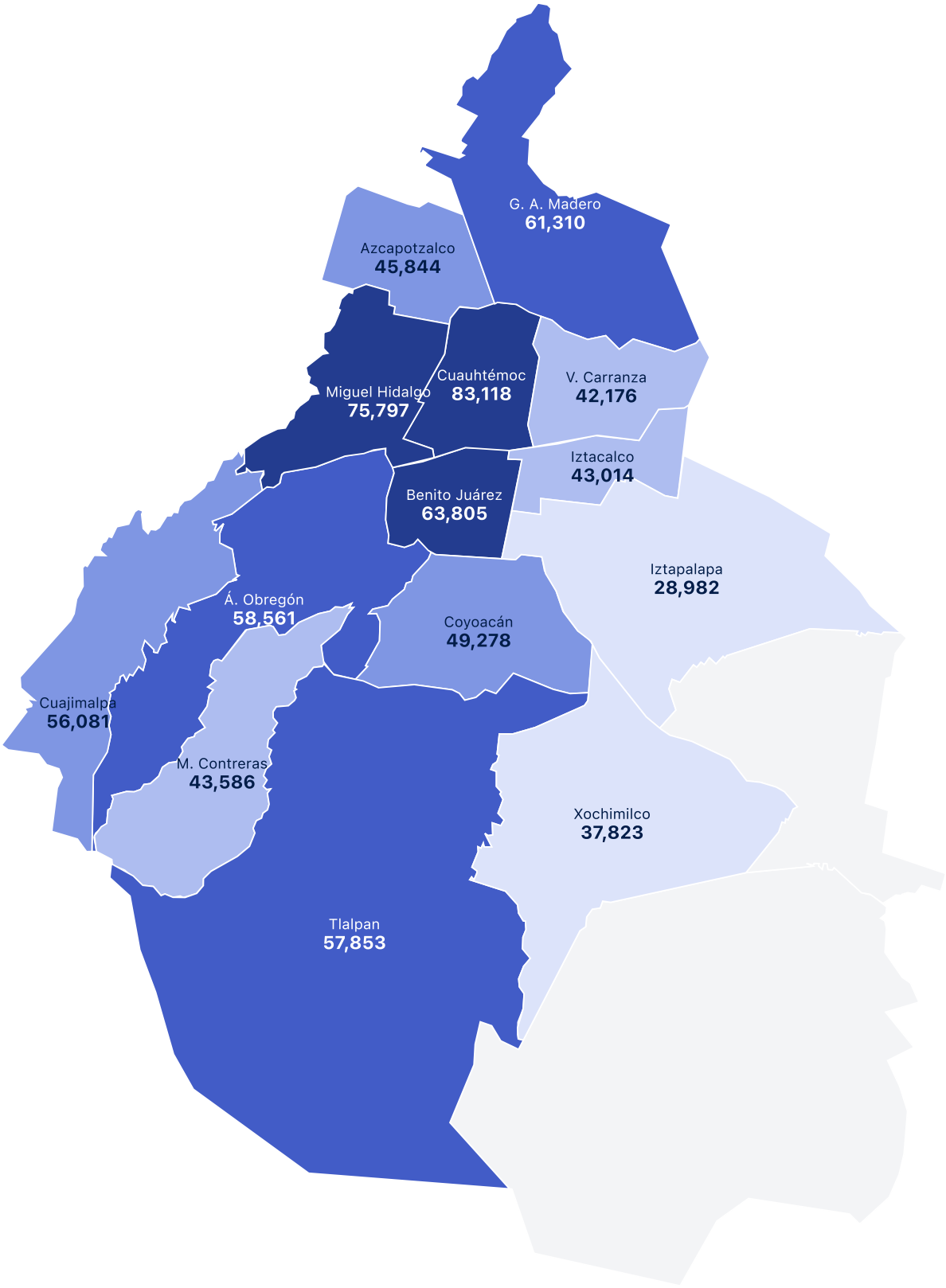
MXN 67,673 Precio del m² (mediana)	**MXN 8,091,000** Precio típico	**14** Alcaldías en el ranking
Cuauhtémoc Alcaldía más cara: MXN 83,118 el m²	**Iztapalapa** Alcaldía más barata: MXN 28,982 el m²	**–3.3%** Precio de cierre vs. publicado (mediana)

Datos para tu nota

- El m² de los departamentos en venta en CDMX se publica a MXN 67,673 (mediana).
- Cuauhtémoc es la alcaldía más cara (MXN 83,118 el m²) y Iztapalapa la más barata (MXN 28,982): 2.9 veces de diferencia.
- 2 de las 14 alcaldías con más oferta están por encima del m² de CDMX en su conjunto.
- Un departamento de 2 recámaras ronda los MXN 6,278,000 y un departamento de 3 recámaras, los MXN 13,583,000.
- La mitad de los departamentos en venta se publica entre MXN 4,911,000 y MXN 15,391,000.
- El 89% de la oferta tiene estacionamiento.
- Las ventas se cierran, en mediana, un 3.3% por debajo del precio publicado.
- Un departamento de 2 recámaras en CDMX se publica a MXN 6,102,500 y se renta a MXN 39,000 por mes: hacen falta 13 años de renta para pagarlo, una rentabilidad bruta de 7.7% anual.
- Comprar un departamento de 2 recámaras cuesta 17.3 años de renta en Cuajimalpa de Morelos, la alcaldía donde más tarda en pagarse, y 12.4 en Miguel Hidalgo, donde menos.
- Las propiedades con balcón se publican a MXN 75,797 el m², +12% contra la mediana de CDMX.
- Con estacionamiento, el m² se publica a MXN 66,451 (–1.8% contra la mediana).

MAPA

El m² en CDMX, alcaldía por alcaldía



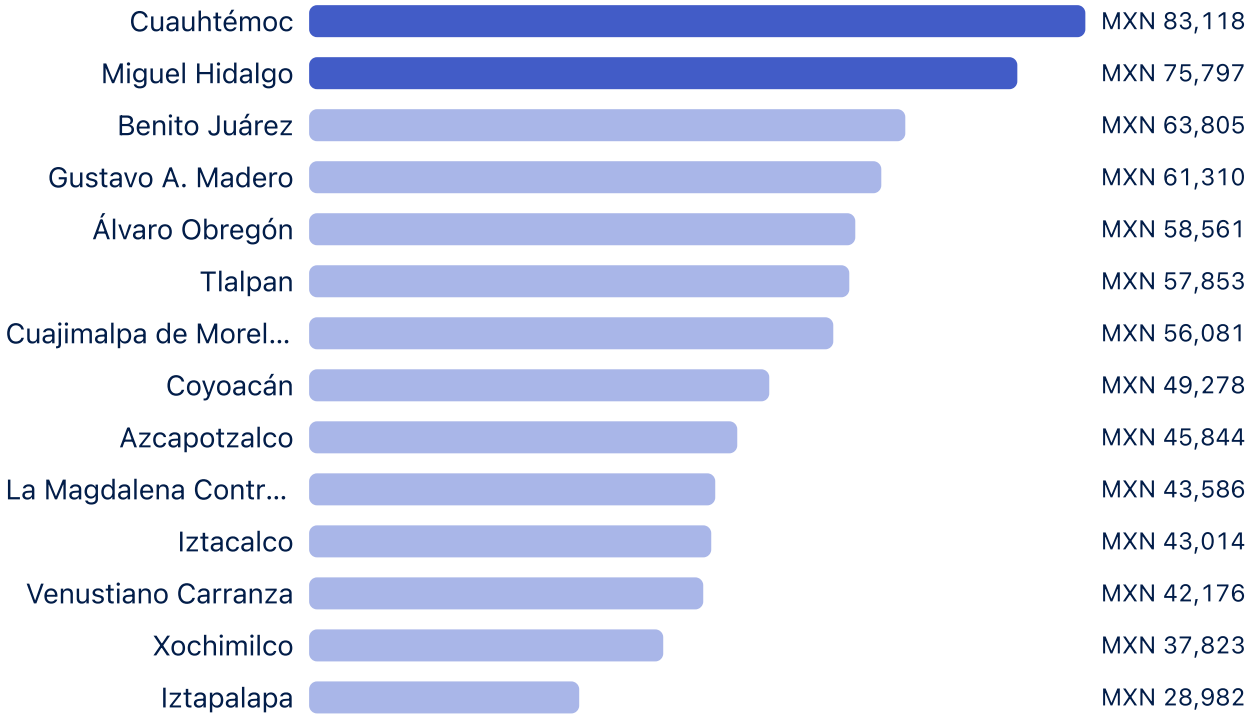
MXN 28,982 – MXN 42,176 · MXN 42,176 – MXN 45,844 · MXN 45,844 – MXN 57,853
MXN 57,853 – MXN 63,805 · MXN 63,805 – MXN 83,118 · Menos de 100 publicaciones

Fuente: Mudafy (mudafy.com.mx/prensa/precio-m2-cdmx-noviembre-2026), datos al 1 de noviembre de 2026

RANKING

Precio del m² por alcaldía

Mediana del m² de los departamentos en venta (MXN)



Fuente: Mudafy (mudafy.com.mx/prensa/precio-m2-cdmx-noviembre-2026), datos al 1 de noviembre de 2026

Alcaldías con al menos 100 publicaciones: las 14 entran en el ranking.

DETALLE

Precio por alcaldía

Alcaldía	m²	Precio típico	La mitad entre	Publicaciones
Cuauhtémoc	MXN 83,118	MXN 5,950,000	MXN 4,101,000 – MXN 9,417,000	3,323
Miguel Hidalgo	MXN 75,797	MXN 14,131,000	MXN 6,806,000 – MXN 24,758,000	6,706
Benito Juárez	MXN 63,805	MXN 5,974,000	MXN 4,557,000 – MXN 8,122,000	3,158
Gustavo A. Madero	MXN 61,310	MXN 3,848,000	MXN 2,323,000 – MXN 5,748,000	347
Álvaro Obregón	MXN 58,561	MXN 6,987,000	MXN 4,941,000 – MXN 10,581,000	3,285
Tlalpan	MXN 57,853	MXN 11,138,000	MXN 3,848,000 – MXN 15,779,000	384
Cuajimalpa de Morelos	MXN 56,081	MXN 12,759,000	MXN 7,594,000 – MXN 19,745,000	4,662
Coyoacán	MXN 49,278	MXN 4,333,000	MXN 3,053,000 – MXN 6,291,000	597
Azcapotzalco	MXN 45,844	MXN 3,060,000	MXN 2,371,000 – MXN 3,968,000	280
La Magdalena Contreras	MXN 43,586	MXN 7,952,000	MXN 5,873,000 – MXN 11,732,000	183
Iztacalco	MXN 43,014	MXN 2,835,000	MXN 2,258,000 – MXN 3,279,000	195
Venustiano Carranza	MXN 42,176	MXN 2,329,000	MXN 1,663,000 – MXN 3,119,000	144
Xochimilco	MXN 37,823	MXN 10,581,000	MXN 4,043,000 – MXN 17,214,000	362
Iztapalapa	MXN 28,982	MXN 2,078,000	MXN 1,224,000 – MXN 4,693,000	161

Precio típico: mediana del precio publicado. La mitad entre: de la cuarta parte más barata a la cuarta parte más cara. Fuente: Mudafy (mudafy.com.mx/prensa/precio-m2-cdmx-noviembre-2026), datos al 1 de noviembre de 2026.

LA OFERTA

Qué se vende en CDMX

Precio típico y m² por recámaras

MXN 4,627,000
1 recámara · MXN 77,158 el m²

MXN 6,278,000
2 recámaras · MXN 65,614 el m²

MXN 13,583,000
3 recámaras · MXN 60,634 el m²

MXN 27,290,000
4 recámaras · MXN 63,121 el m²

Cómo se reparte la oferta por precio



Porcentaje de los departamentos en venta publicados en CDMX en cada rango de precio.

89%
de la oferta tiene estacionamiento

MXN 4,911,000 – MXN 15,391,000
la mitad de la oferta se publica en este rango

COMPRAR O RENTAR

Años de renta que paga un departamento de 2 recámaras

En CDMX, un departamento de 2 recámaras se publica a MXN 6,102,500 y se renta a MXN 39,000 por mes. Con esa renta hacen falta 13 años para pagar el departamento: una rentabilidad bruta de 7.7% anual.

MXN 6,102,500
Precio de venta típico de un departamento de 2 recámaras en CDMX

MXN 39,000
Renta mensual típica

13 años
De renta para pagar el departamento

7.7%
Rentabilidad bruta anual

Donde más años de renta hacen falta

Alcaldía	Venta	Renta por mes	Años de renta
Cuajimalpa de Morelos	MXN 7,250,000	MXN 35,000	**17.3**
Álvaro Obregón	MXN 6,161,165	MXN 30,000	**17.1**
Benito Juárez	MXN 5,225,070	MXN 28,000	**15.6**

Donde menos años de renta hacen falta

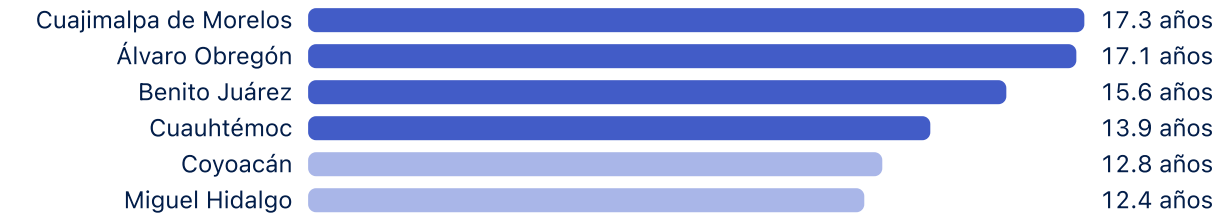
Alcaldía	Venta	Renta por mes	Años de renta
Miguel Hidalgo	MXN 8,606,100	MXN 58,000	**12.4**
Coyoacán	MXN 3,600,000	MXN 23,500	**12.8**
Cuauhtémoc	MXN 6,650,000	MXN 40,000	**13.9**

Alcaldías con al menos 50 departamentos de 2 recámaras en venta y 30 en renta (2 quedaron afuera). Rentabilidad bruta con precios publicados, sin cuotas de mantenimiento, impuestos ni vacancia; precios y rentas en pesos mexicanos.

COMPRAR O RENTAR

Años de renta por alcaldía

Años de renta para pagar un departamento de 2 recámaras, por alcaldía



Más años que CDMX en su conjunto (13 años)

Fuente: Mudafy (mudafy.com.mx/prensa/precio-m2-cdmx-noviembre-2026), datos al 1 de noviembre de 2026

AMENITIES

Cuánto suman al m²

Mediana del m² de los departamentos en venta que tienen cada característica, contra la mediana de CDMX en su conjunto (MXN 67,673).

Característica	m²	Contra la mediana	Publicaciones
Todos los departamentos de CDMX	MXN 67,673	—	
Balcón	MXN 75,797	+12%	8,479 (36%)
Gimnasio	MXN 75,797	+12%	5,939 (25%)
Amueblado	MXN 72,875	+7.7%	860 (3.6%)
Terraza	MXN 72,770	+7.5%	7,274 (31%)
Seguridad	MXN 71,620	+5.8%	9,092 (38%)
Roof garden	MXN 71,490	+5.6%	5,915 (25%)
Alberca	MXN 68,862	+1.8%	6,686 (28%)
Asador	MXN 68,136	+0.7%	2,555 (11%)
Acepta mascotas	MXN 67,225	−0.7%	10,452 (44%)
Estacionamiento	MXN 66,451	−1.8%	21,205 (89%)
Patio	MXN 64,589	−4.6%	1,669 (7%)
Jardín	MXN 62,519	−7.6%	4,563 (19%)

Características con al menos 100 publicaciones. Una propiedad puede tener varias a la vez, y las que tienen estacionamiento, alberca o gimnasio suelen ser más nuevas y estar en alcaldías más caros: la diferencia no es lo que suma cada una por separado. Fuente: Mudafy (mudafy.com.mx/prensa/precio-m2-cdmx-noviembre-2026), datos al 1 de noviembre de 2026.

CONTEXTO

Indicadores oficiales

Datos de otras fuentes para acompañar los precios: el precio oficial de la vivienda, la inflación y la tasa de interés. No son datos de Mudafy: cada uno lleva su fuente.

+3.40%

precio de la vivienda en la Ciudad de México, variación anual del segundo trimestre de 2026

En la Zona Metropolitana del Valle de México fue +4.21% y a nivel nacional, +7.31%. Es el índice de la SHF: no es comparable con los precios de publicación de Mudafy.

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal, Índice de Precios de la Vivienda, ficha del 13/08/2026 (reproducida por el IIEG de Jalisco)

$4,285,135

precio promedio de la vivienda en la Ciudad de México en el segundo trimestre de 2026

El más alto del país (promedio nacional: $1,960,032). La mitad de las viviendas de la ciudad cuesta menos de $3,301,516.

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal, Índice de Precios de la Vivienda, ficha del 13/08/2026 (reproducida por el IIEG de Jalisco)

6.50%

tasa objetivo de Banxico al 24 de septiembre de 2026

La Junta de Gobierno decidió por unanimidad mantenerla; no cambia desde la decisión de mayo.

Fuente: Banco de México, anuncio de política monetaria del 24/09/2026

3.62%

inflación anual en la primera quincena de octubre de 2026

+0.41% contra la quincena anterior; la subyacente fue 3.78%.

Fuente: INEGI, Índice Nacional de Precios al Consumidor, boletín 633/26 del 22/10/2026

METODOLOGÍA

De dónde salen los datos

Foto de los datos del 1 de noviembre de 2026: 23,824 departamentos en venta publicados en CDMX. Los datos de hoy están en el Monitor inmobiliario (mudafy.com.mx/monitor-inmobiliario/cdmx).

Precios de publicación: salen de las propiedades publicadas en todo el mercado inmobiliario (no solo en Mudafy). Usamos la mediana, el valor del medio: no la mueven unas pocas propiedades muy caras o muy baratas.

Los datos se recalculan todos los días. Cada informe guarda la foto del día en que se publicó, así las cifras no cambian después.

No informamos cantidades de operaciones.

Comprar o rentar: los años de renta son el precio de venta mediano dividido por la renta anual mediana (la mensual por 12) de los departamentos de 2 recámaras publicados. Es una rentabilidad bruta con precios publicados, sin cuotas de mantenimiento, impuestos, vacancia ni comisiones. Las rentas y los precios de venta se publican en pesos mexicanos. Solo entran las alcaldías con al menos 50 departamentos en venta y 30 en renta de 2 recámaras; con menos publicaciones la mediana depende de unos pocos avisos y la dejamos afuera.

Este es el primer informe de Mudafy para la Ciudad de México, así que no hay mes previo con qué comparar. La medición diaria de octubre no se mantuvo estable: el m² mediano se movió entre MXN 59,716 y MXN 67,892 y la muestra, entre 21,772 y 28,750 departamentos, por cambios en las publicaciones que entran en la medición y no necesariamente del mercado. La cifra de noviembre queda en la parte alta de ese rango. Por eso no informamos variaciones mensuales: se informan desde diciembre, si la muestra se mantiene estable.

Cómo citarnos

Puedes usar los datos, las tablas y los gráficos en notas, informes o gráficos propios citando a Mudafy como fuente, con un enlace a la página de donde los sacaste (licencia CC BY 4.0).

Fuente: Mudafy (mudafy.com.mx/prensa/precio-m2-cdmx-noviembre-2026), datos al 1 de noviembre de 2026

CONTACTO DE PRENSA

prensa@mudafy.com

¿Necesitas otra zona o un corte distinto? Escríbenos y te pasamos los datos. Informes y datos en mudafy.com.mx/prensa.

Mudafy es una red de inmobiliarias de Argentina y México con tecnología propia para comprar, vender y rentar propiedades.