Variaciones en el precio de la construcción residencial

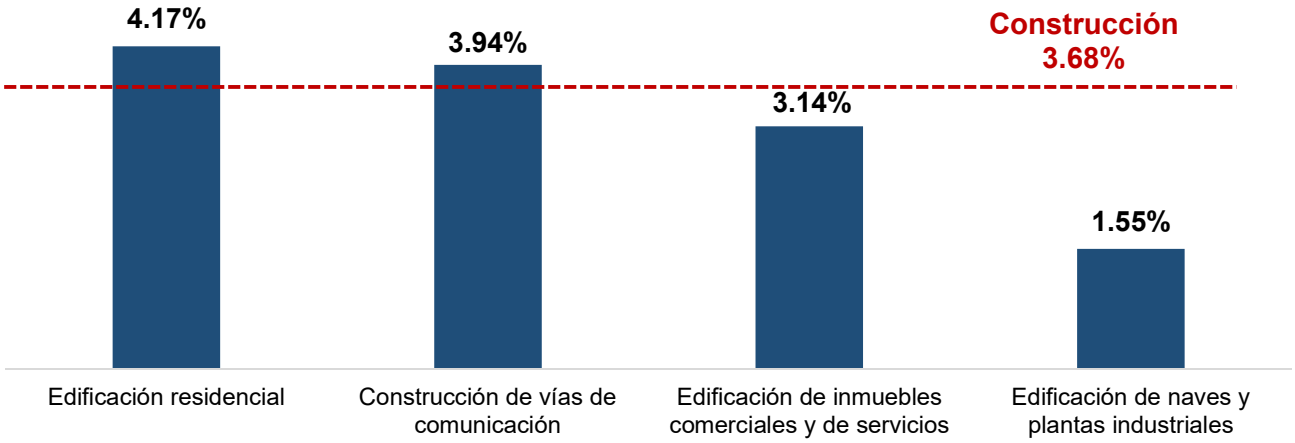
Elaborado el 12 de diciembre de 2024

Próxima actualización: 14 de enero de 2025

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) ***en el periodo anualizado comprendido de noviembre de 2023 a noviembre de 2024, la inflación de la industria de la construcción fue del 3.68%.***

En la siguiente gráfica se muestra el incremento en las actividades del sector construcción:

Variación anualizada de las actividades en el sector de la construcción
(Periodo noviembre 2023 a noviembre 2024)



Fuente: Elaborado por el CEICO, con información del INEGI / INPP - Producción total, según actividad económica de origen SCIAN 2013

Asimismo, se observa que ***a nivel nacional la construcción de vivienda residencial, presentó un incremento del 4.17 %,*** y en cuanto a sus componentes, se observaron las siguientes variaciones:

Materiales

3.38%

Mano de obra

8.56%

Alquiler de maquinaria

7.40%

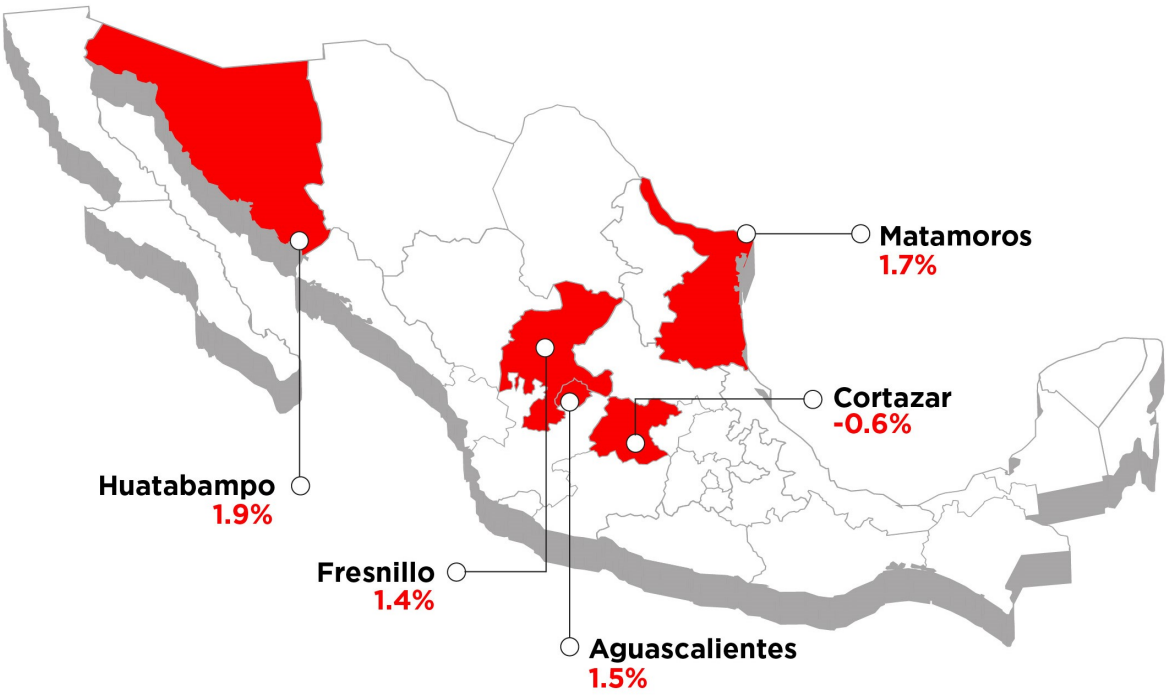
Cabe mencionar, que el INEGI emite un índice referente a la *construcción residencial por ciudad*, mediante el cual, podemos conocer el comportamiento en el precio de la vivienda en 46 ciudades del país.

En los siguientes mapas, se observan las ciudades donde se ha registrado un mayor y menor incremento en el precio de las construcciones residenciales:

Top 5 – Ciudades donde se registró un mayor incremento en el precio de la vivienda
(Periodo noviembre 2023 a noviembre 2024)

Fuente: CEICO, con información del INEGI / Construcción residencial por ciudad

Top 5 – Ciudades donde se registró un menor incremento en el precio de la vivienda
(Periodo noviembre 2023 a noviembre 2024)

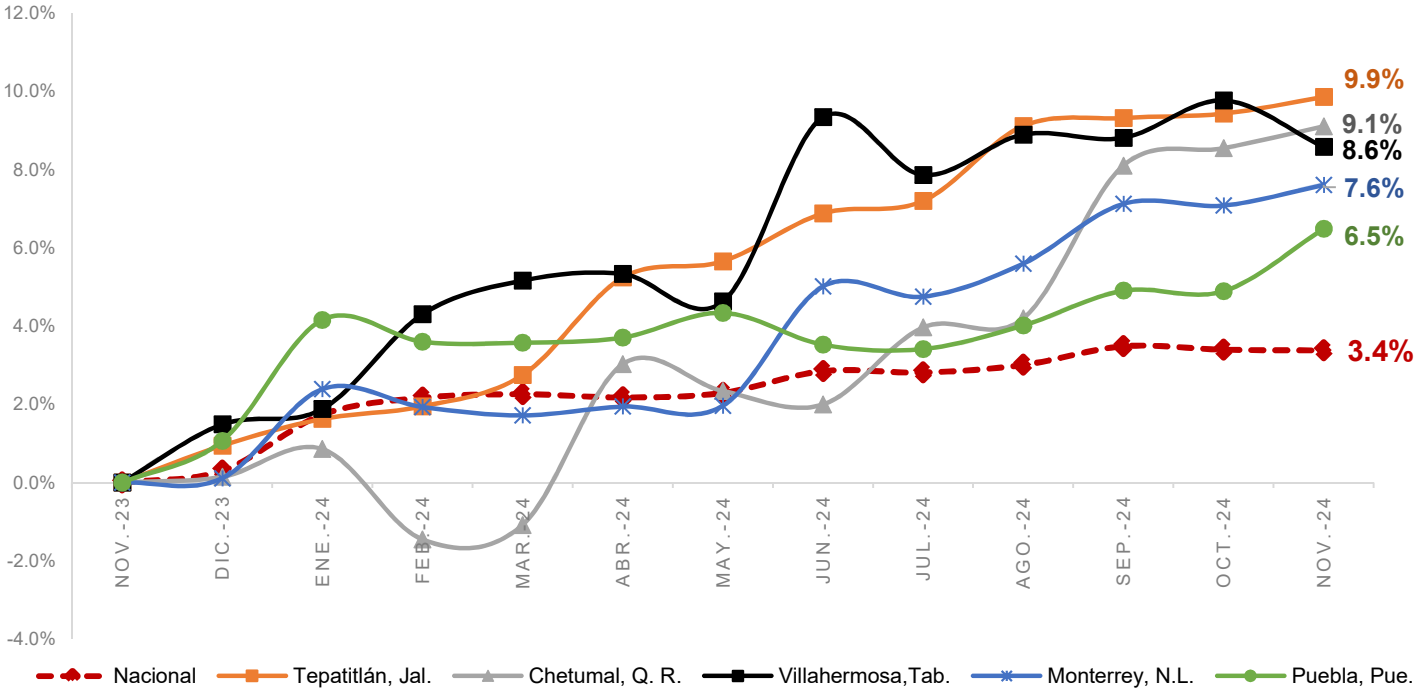


Fuente: CEICO, con información del INEGI / Construcción residencial por ciudad

Con respecto al comportamiento en el precio de los componentes que conforman la construcción residencial (materiales, mano de obra y alquiler de maquinaria) en las siguientes gráficas, se muestran las ciudades, que han registrado un mayor incremento:

Variación mensual - Ciudades con un mayor aumento en el precio de los materiales

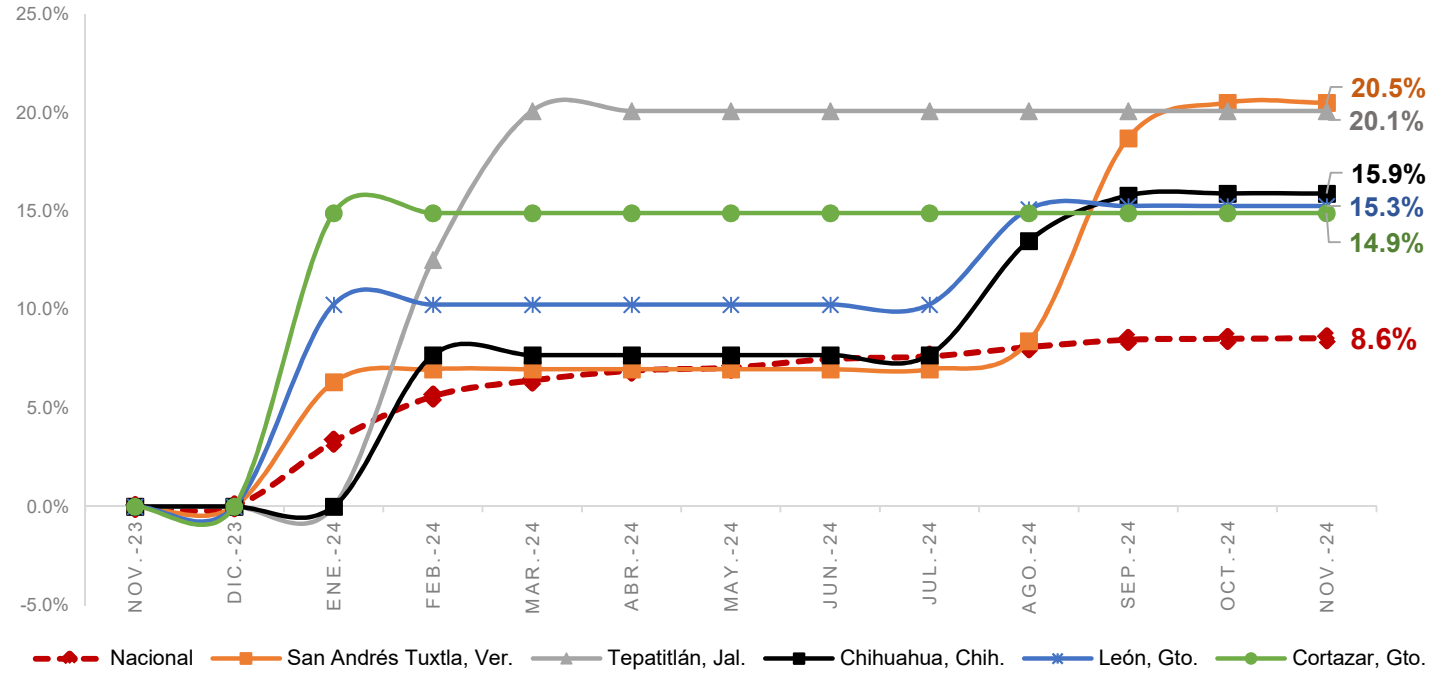
(Periodo noviembre 2023 a noviembre 2024) | Mes base: noviembre de 2023 = 0.0%



Fuente: CEICO, con información del INEGI / Construcción residencial por ciudad

Variación mensual - Ciudades con un mayor aumento en el precio de la mano de obra

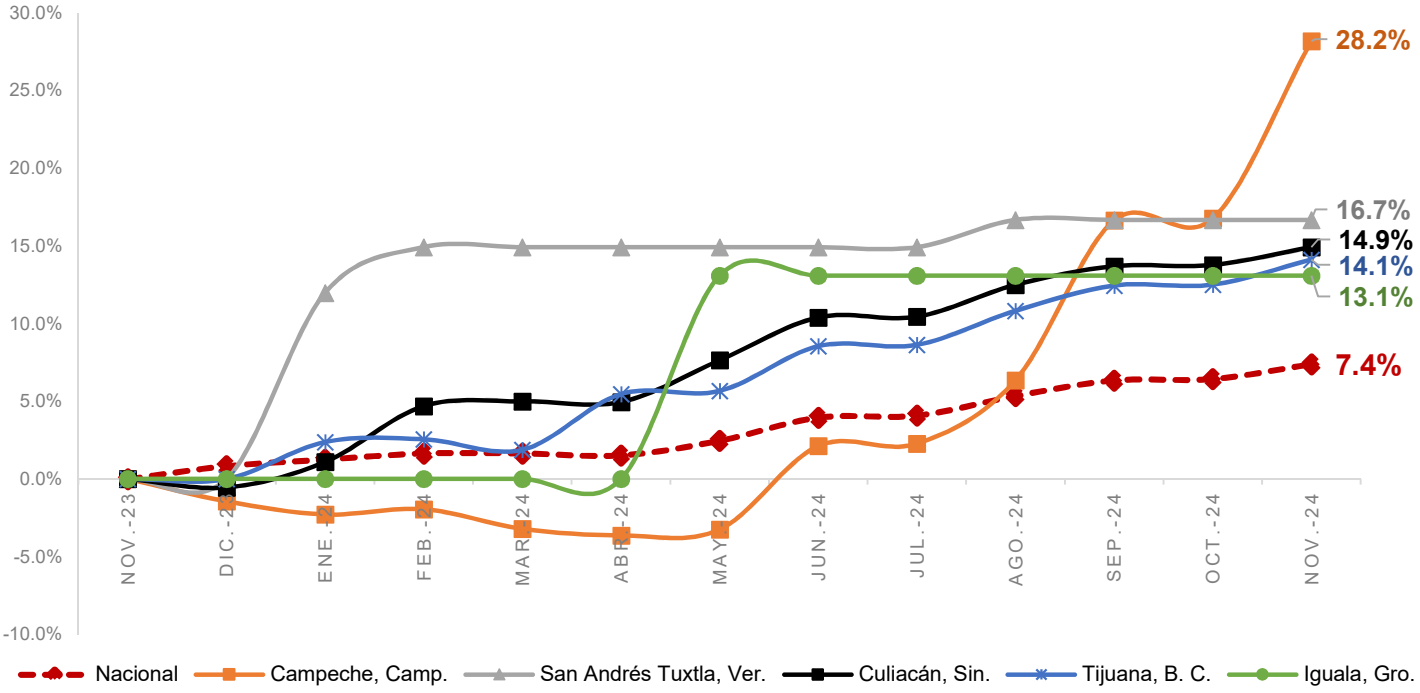
(Periodo noviembre 2023 a noviembre 2024) | Mes base: noviembre de 2023 = 0.0%



Fuente: CEICO, con información del INEGI / Construcción residencial por ciudad

Variación mensual - Ciudades con un mayor aumento en el precio del alquiler de maquinaria y equipo

(Periodo noviembre 2023 a noviembre 2024) | Mes base: noviembre de 2023 = 0.0%



Fuente: CEICO, con información del INEGI / Construcción residencial por ciudad

En la siguiente tabla, se enlistan las 46 ciudades del país en las que el INEGI emite el índice de construcción residencial, donde se observa la variación en el precio de la vivienda residencial:

Tabla 1 - Variaciones en la construcción residencial por ciudad y sus componentes

Posición	Ciudad	Variación anualizada (noviembre 2023 a noviembre 2024)	Componentes de la construcción residencial (noviembre 2023 a noviembre 2024)		
			Materiales de construcción	Mano de obra	Alquiler de maquinaria
1	Tepatitlán, Jal.	11.4%	9.9%	20.1%	11.7%
2	Villahermosa,Tab.	8.4%	8.6%	7.8%	2.9%
3	Monterrey, N.L.	8.3%	7.6%	11.8%	10.6%
4	Chetumal, Q. R.	7.6%	9.1%	0.0%	-17.8%
5	San Andrés Tuxtla, Ver.	6.6%	4.3%	20.5%	16.7%
6	Tlaxcala, Tlax.	6.3%	5.0%	13.1%	0.0%
7	Puebla, Pue.	6.3%	6.5%	5.4%	0.0%
8	Campeche, Camp.	6.2%	4.7%	14.3%	28.2%
9	Chihuahua, Chih.	6.0%	4.3%	15.9%	5.8%
10	Oaxaca, Oax.	5.7%	5.3%	8.2%	8.1%
11	Tehuantepec, Oax.	5.3%	4.9%	8.0%	5.4%
12	Mérida, Yuc.	5.0%	4.8%	6.5%	0.0%
13	Córdoba, Ver.	4.9%	5.0%	4.5%	0.6%
14	León, Gto.	4.8%	2.7%	15.3%	12.5%
15	Monclova, Coah.	4.4%	4.4%	4.9%	4.3%
16	Tulancingo, Hgo.	4.4%	3.6%	9.3%	-1.1%
17	Área Metropolitana de la CDMX	4.3%	3.6%	8.0%	11.6%
18	Iguala, Gro.	4.2%	4.7%	0.0%	13.1%

Posición	Ciudad	Variación anualizada (noviembre 2023 a noviembre 2024)	Componentes de la construcción residencial (noviembre 2023 a noviembre 2024)		
			Materiales de construcción	Mano de obra	Alquiler de maquinaria
19	Guadalajara, Jal.	4.2%	3.7%	7.3%	7.2%
20	Tijuana, B. C.	4.1%	2.5%	13.2%	14.1%
21	Querétaro, Qro.	4.1%	4.0%	5.4%	0.2%
22	Juárez, Chih.	4.0%	3.4%	8.7%	0.0%
23	Tepic, Nay.	4.0%	3.1%	9.1%	0.7%
24	Cuernavaca, Mor.	3.8%	3.5%	6.1%	0.0%
25	Cd. Jiménez Chih.	3.8%	2.9%	8.2%	9.2%
26	Tapachula, Chis.	3.7%	3.8%	3.0%	2.2%
27	Culiacán, Sin.	3.5%	4.0%	0.0%	14.9%
28	Colima, Col.	3.2%	2.6%	7.3%	2.3%
29	Acapulco, Gro.	3.1%	1.5%	12.4%	8.3%
30	Mexicali, B. C.	3.0%	2.0%	9.3%	7.8%
31	Torreón, Coah.	3.0%	3.3%	0.0%	8.8%
32	Jacona, Mich.	2.8%	2.2%	6.6%	4.3%
33	La Paz, B. C. S.	2.8%	1.9%	8.4%	8.9%
34	Hermosillo, Son.	2.8%	1.3%	12.3%	10.4%
35	Tampico, Tamps.	2.8%	2.6%	3.3%	5.4%
36	Durango, Dgo.	2.8%	0.9%	13.2%	0.0%
37	Morelia, Mich.	2.6%	2.0%	6.4%	-0.9%
38	Cd. Acuña, Coah.	2.2%	1.7%	5.8%	0.0%
39	Veracruz, Ver.	2.1%	0.0%	13.3%	5.8%
40	San Luis Potosí, S.L.P.	1.9%	1.5%	4.0%	5.7%
41	Toluca, Estado de México	1.9%	2.2%	0.0%	2.7%
42	Huatabampo, Son.	1.9%	2.2%	0.0%	4.1%
43	Matamoros, Tamps.	1.7%	1.3%	4.0%	-0.1%
44	Aguascalientes, Ags.	1.5%	0.1%	10.0%	1.1%
45	Fresnillo, Zac.	1.4%	-0.2%	10.2%	8.2%
46	Cortazar, Gto.	-0.6%	-4.0%	14.9%	10.5%

Fuente: CEICO, con información del INEGI / Construcción residencial por ciudad

Con respecto a las variaciones en el precio de la vivienda, tanto el INEGI, como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) cuentan con sus respectivos indicadores.

Es importante mencionar, que las mediciones que se efectúan en el Centro Nacional de Ingeniería de Costos (CEICO) de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) es con respecto al costo directo de la obra, sin considerar el valor del terreno, el factor de sobrecosto (costo indirecto, financiamiento, utilidad y cargos adicionales) la comercialización, el valor de mercado (avalúo) entre otras variables que pueden incidir en el incremento en el precio de las mismas.

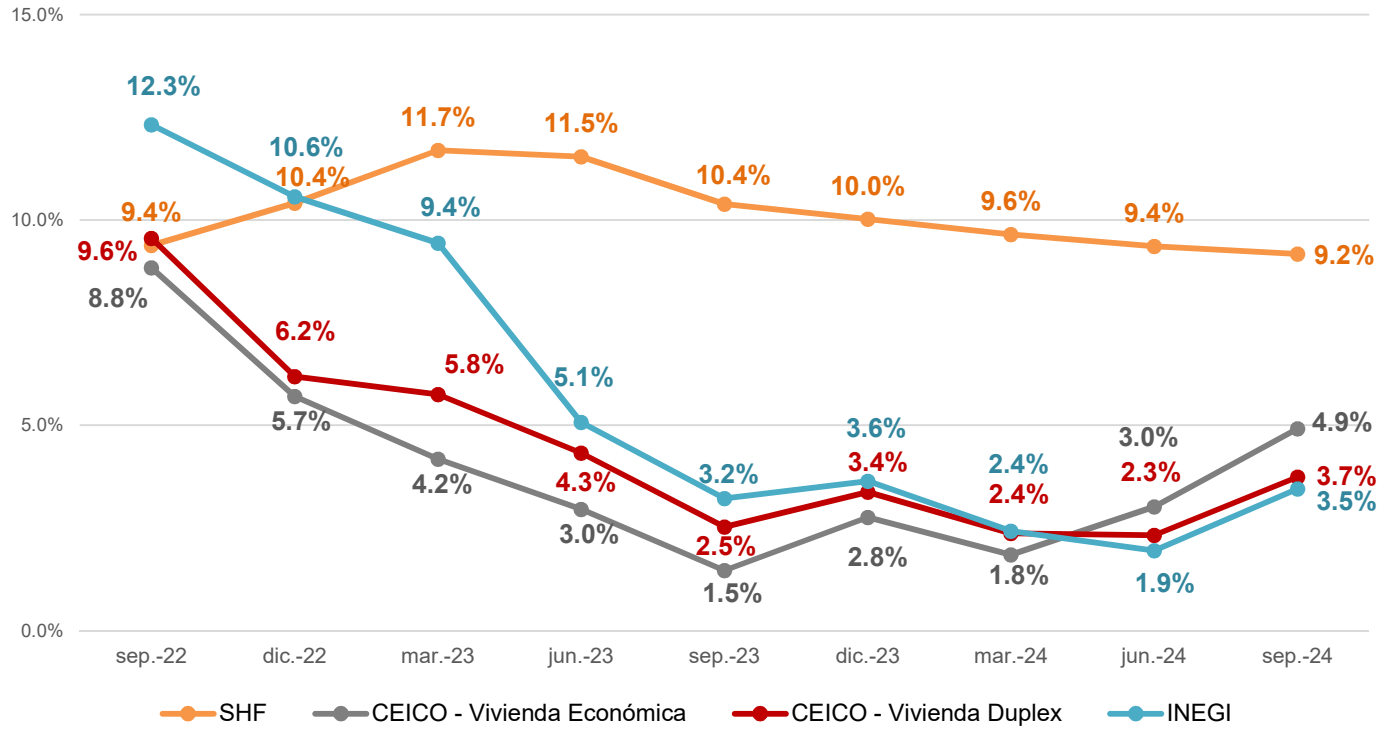
Sin embargo, en el caso de la SHF calcula el aumento o disminución del costo de viviendas nuevas o usadas con crédito hipotecario garantizado, por lo que toma en consideración las siguientes variables:

- Variación del precio de la vivienda a valor del avalúo
- Las variaciones de la tasa de interés
- Análisis del mercado en cuanto a la demanda y disponibilidad de la vivienda

Asimismo, la SHF presenta sus reportes de forma trimestral y semestral, por lo que, para fines de poder comparar la información:

- Para obtener el valor trimestral de los datos del CEICO y del INEGI, se obtuvo un promedio para cada trimestre.
- Los indicadores que reporta tanto la SHF, el CEICO y el INEGI, se presentan hasta el mes de septiembre de 2024 (de acuerdo al último reporte emitido por la SHF).

Gráfica 6 | **Variación anualizada en el precio de la vivienda**
(Periodo septiembre 2022 a septiembre 2024)



Fuente: Elaborado por el CEICO, con información del INEGI, la SHF | Porcentaje de variación con respecto al mismo trimestre del año anterior. Último boletín publicado por la SHF: 11 de noviembre de 2024, próxima actualización: Febrero de 2024.

Conclusión

La información presentada, refleja que los insumos utilizados en la construcción han presentado un incremento en su precio a nivel nacional, afectando los presupuestos que se tienen proyectados en el presente año, así como a las obras que están en proceso de ejecución.

Por tal motivo, es de vital importancia que los desarrolladores de vivienda, actualicen sus presupuestos de obra, de no ser así, las empresas constructoras e inversionistas perderán parte de su utilidad al tener un gasto mayor para compensar el incremento en el costo de la vivienda.