



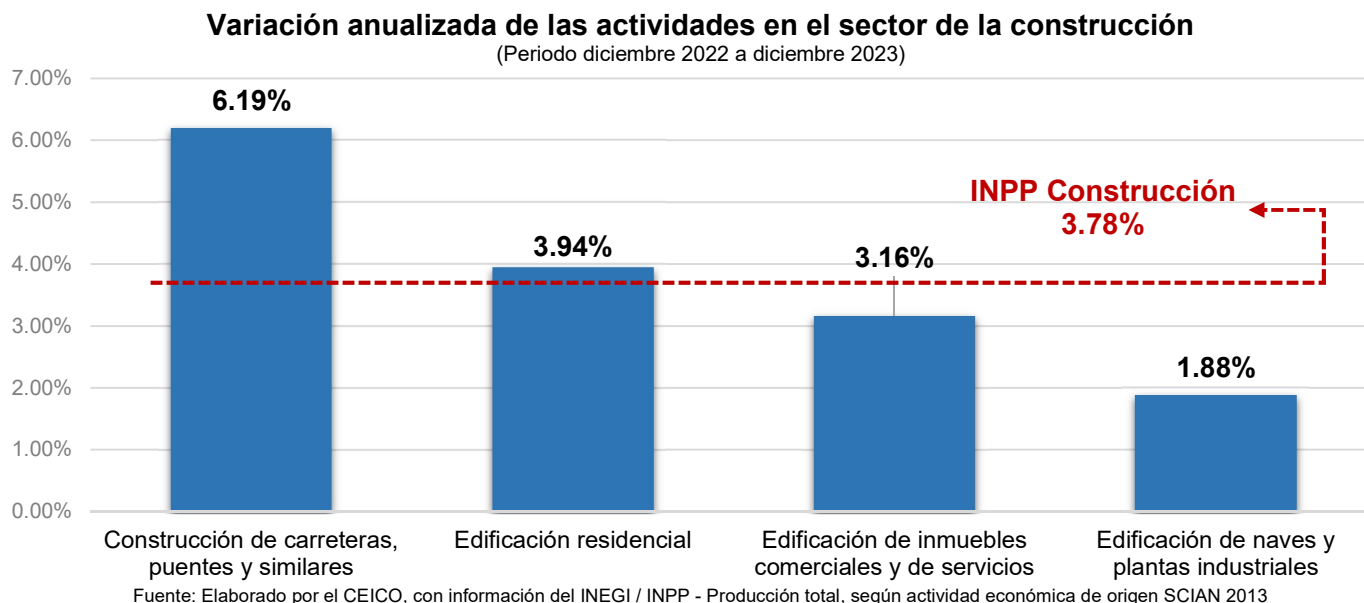
Variaciones en el precio de la construcción residencial

Elaborado el 19 de enero de 2024

Próxima actualización: 08 de febrero de 2024

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) **en el periodo anualizado comprendido de diciembre de 2022 a diciembre de 2023, la inflación de la industria de la construcción fue del 3.78 %.**

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



Asimismo, se observa que **a nivel nacional la construcción de vivienda residencial, presentó un incremento del 3.94%**, y en cuanto a sus componentes, se observaron las siguientes variaciones:

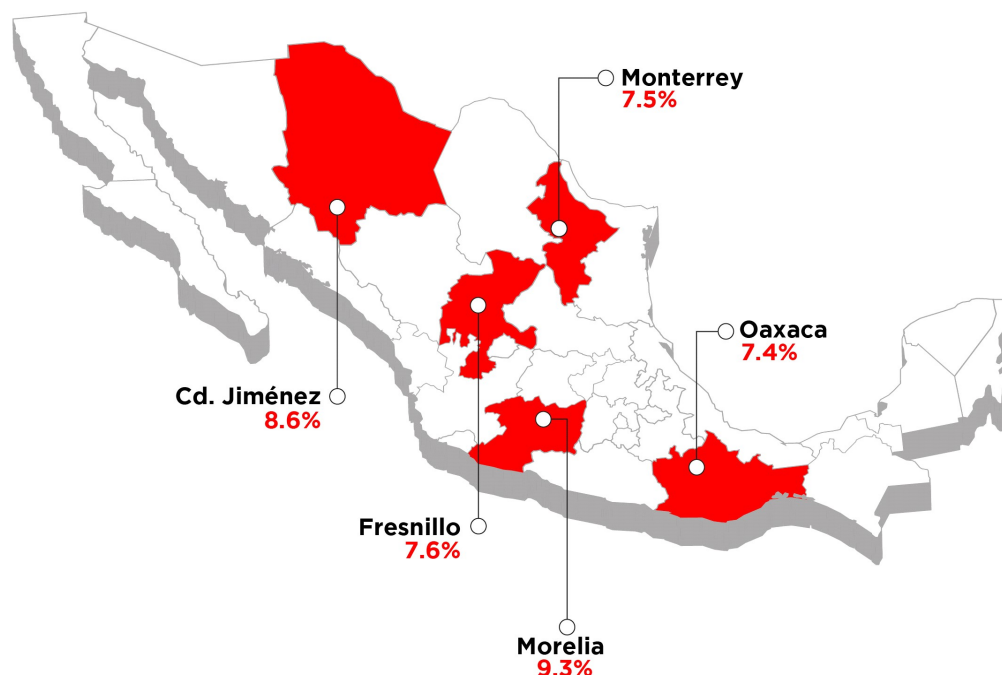


Cabe mencionar, que el INEGI emite un índice referente a la construcción residencial por ciudad, mediante el cual, podemos conocer el comportamiento en el precio de la vivienda en 46 ciudades del país.

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

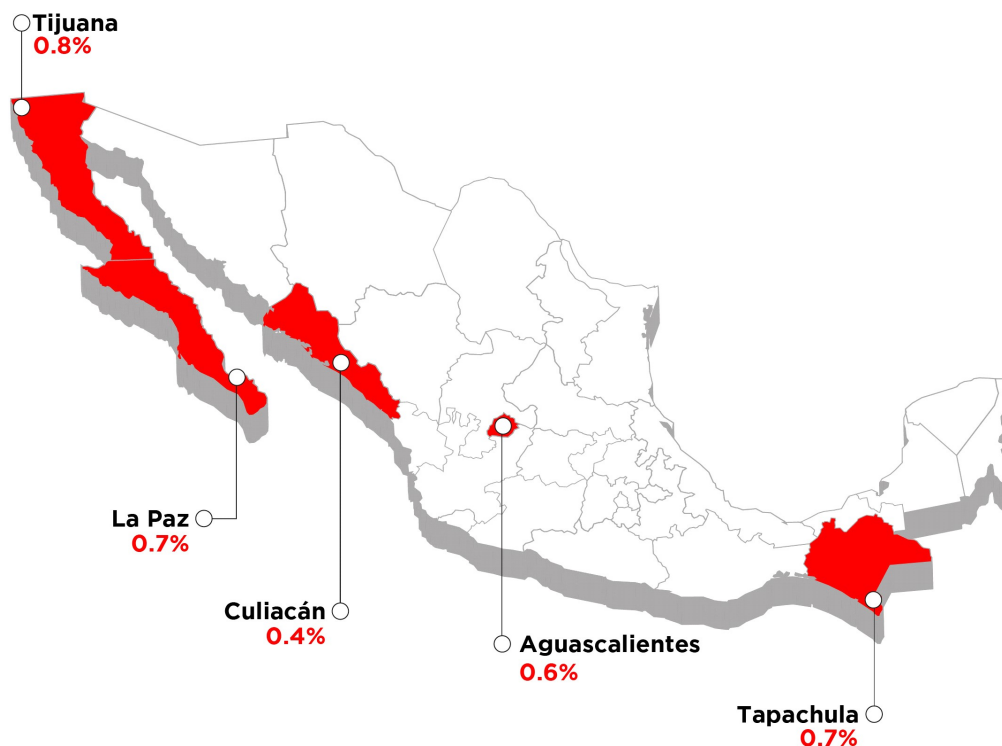
(Período diciembre 2022 a diciembre 2023)



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

(Período diciembre 2022 a diciembre 2023)

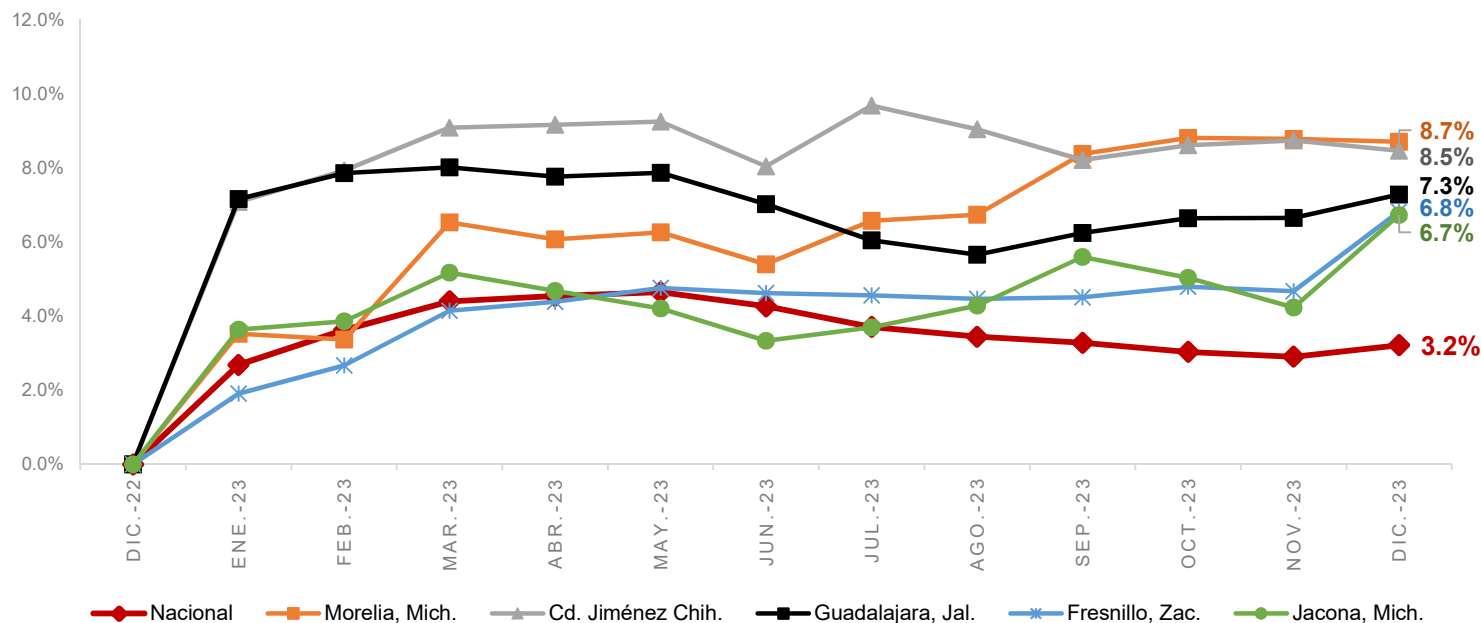


Fuente: CEICO, con información del INEGI / Construcción residencial por ciudad

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

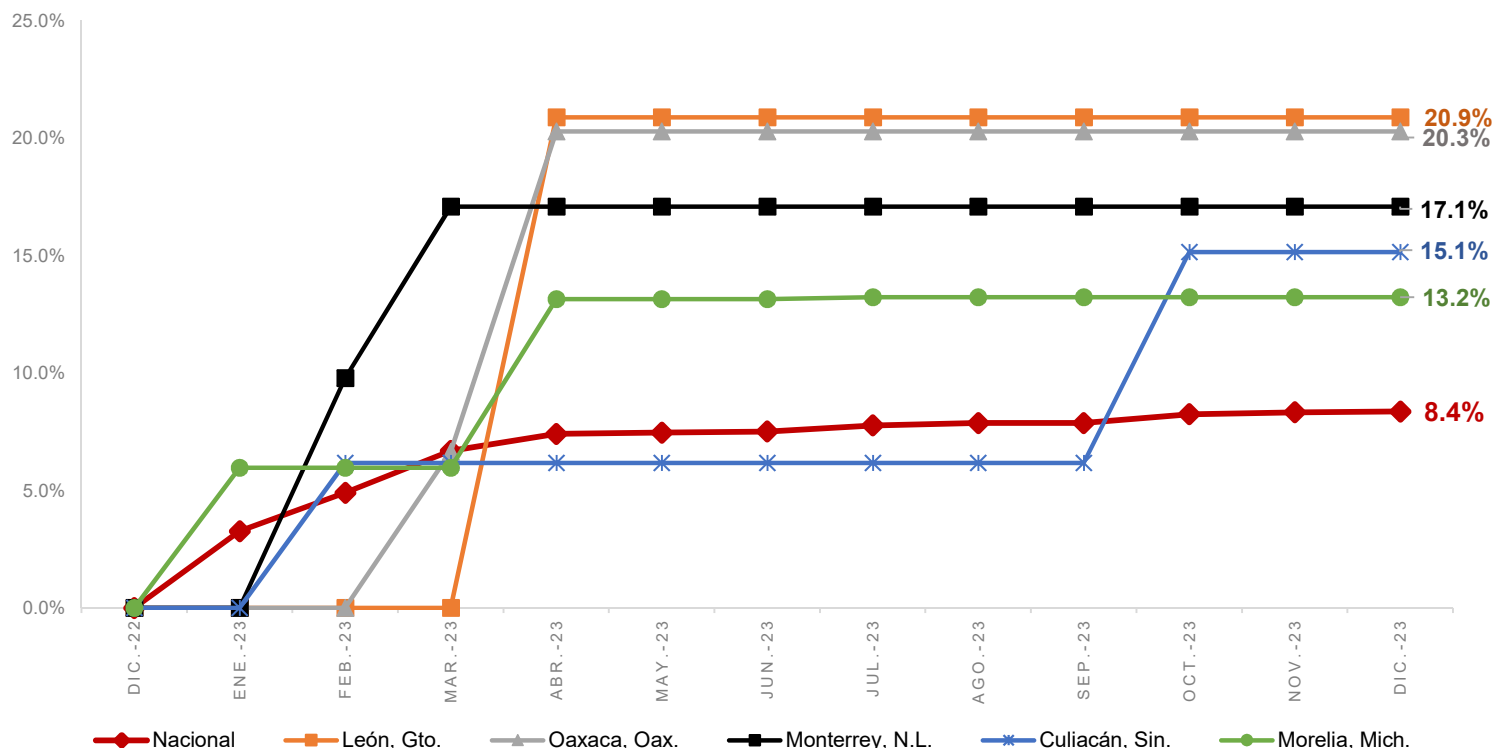
(Período diciembre 2022 a diciembre 2023) | Mes base: diciembre de 2022 = 0.0%



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

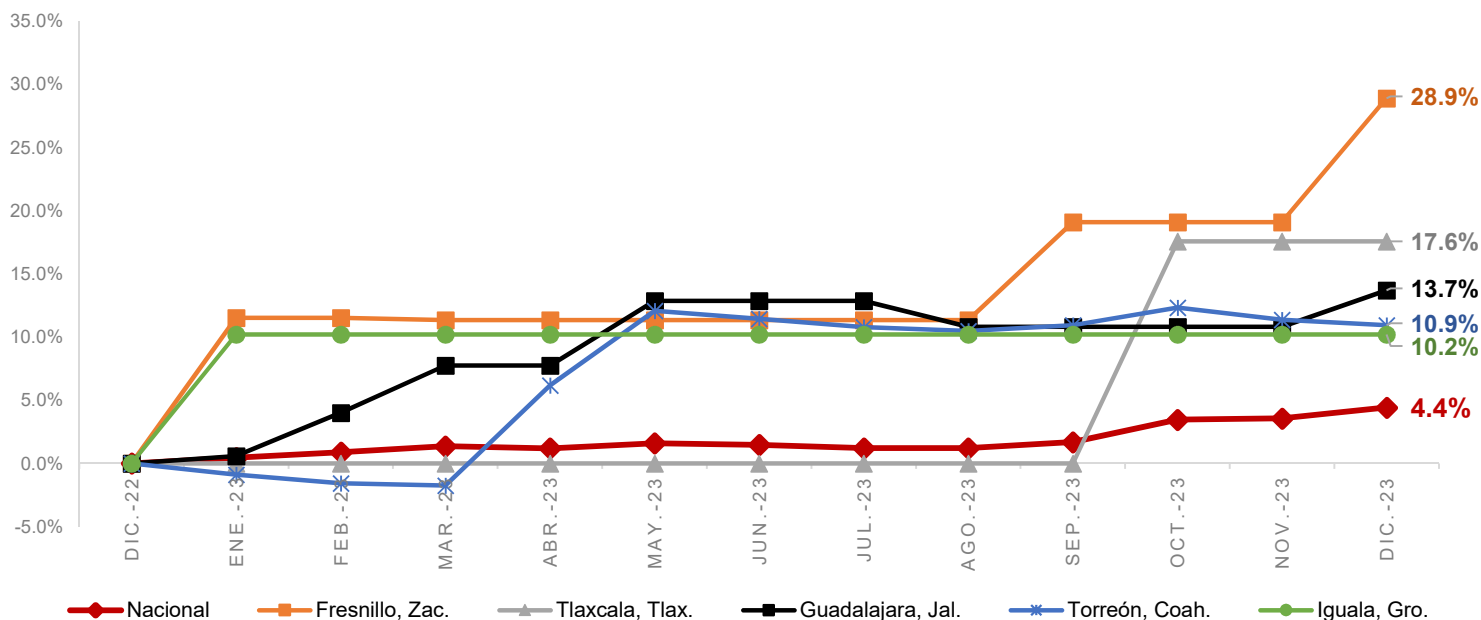
(Período diciembre 2022 a diciembre 2023) | Mes base: diciembre de 2022 = 0.0%



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 diciembre 2022 a diciembre 2023) | Mes base: diciembre de 2022 = 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 (Diciembre 2022 a Diciembre 2023)	Componentes de la construcción residencial (Diciembre 2022 a Diciembre 2023)		
			Materiales de construcción	Mano de obra	Alquiler de maquinaria
1	Morelia, Mich.	9.3%	8.7%	13.2%	1.0%
2	Cd. Jiménez Chih.	8.6%	8.5%	10.0%	0.4%
3	Fresnillo, Zac.	7.6%	6.8%	10.2%	28.9%
4	Monterrey, N.L.	7.5%	5.9%	17.1%	1.7%
5	Oaxaca, Oax.	7.4%	5.5%	20.3%	8.4%
6	Colima, Col.	7.1%	6.4%	12.5%	0.0%
7	Guadalajara, Jal.	7.0%	7.3%	4.9%	13.7%
8	Tepatitlán, Jal.	6.5%	5.8%	10.8%	2.4%
9	Jacona, Mich.	6.4%	6.7%	4.3%	5.6%
10	Matamoros, Tamps.	6.3%	5.5%	11.1%	5.1%
11	Chetumal, Q. R.	5.8%	6.5%	1.5%	0.0%
12	Acapulco, Gro.	5.7%	6.6%	0.0%	9.1%
13	Cd. Acuña, Coah.	5.6%	5.5%	6.4%	0.0%
14	Mérida, Yuc.	5.2%	4.6%	9.1%	4.4%
15	Tampico, Tamps.	4.6%	5.1%	2.6%	-4.5%
16	Tehuantepec, Oax.	4.0%	4.7%	0.0%	0.0%
17	Durango, Dgo.	4.0%	3.1%	8.9%	6.9%
18	Tulancingo, Hgo.	3.9%	3.0%	9.3%	0.0%
19	Área Metropolitana de la CDMX	3.8%	2.7%	10.6%	8.4%

Posición	Ciudad	Variación anualizada (Diciembre 2022 a Diciembre 2023)	Componentes de la construcción residencial (Diciembre 2022 a Diciembre 2023)		
			Materiales de construcción	Mano de obra	Alquiler de maquinaria
20	Monclova, Coah.	3.8%	4.5%	0.0%	-0.4%
21	Huatabampo, Son.	3.7%	4.4%	0.0%	0.0%
22	Cortazar, Gto.	3.6%	1.9%	12.9%	2.6%
23	Cuernavaca, Mor.	3.6%	3.8%	2.5%	0.0%
24	Chihuahua, Chih.	3.6%	2.0%	13.0%	5.9%
25	Veracruz, Ver.	3.5%	2.7%	8.1%	3.4%
26	Villahermosa, Tab.	3.0%	2.3%	6.4%	0.0%
27	Iguala, Gro.	2.9%	3.2%	0.0%	10.2%
28	Juárez, Chih.	2.8%	2.8%	2.3%	4.9%
29	Tepic, Nay.	2.5%	2.9%	0.0%	2.8%
30	León, Gto.	2.4%	-0.5%	20.9%	-1.9%
31	Tlaxcala, Tlax.	2.2%	0.6%	10.5%	17.6%
32	Puebla, Pue.	2.2%	2.1%	3.1%	2.6%
33	San Andrés Tuxtla, Ver.	2.1%	1.7%	4.2%	8.6%
34	Torreón, Coah.	2.1%	2.3%	0.0%	10.9%
35	Campeche, Camp.	1.8%	1.7%	3.2%	-2.5%
36	Toluca, Edo. de Méx.	1.7%	2.0%	0.0%	0.0%
37	San Luis Potosí, S.L.P.	1.7%	0.5%	9.6%	-8.4%
38	Mexicali, B. C.	1.6%	1.8%	0.0%	7.1%
39	Hermosillo, Son.	1.3%	1.3%	1.4%	1.3%
40	Córdoba, Ver.	0.9%	0.4%	3.6%	0.0%
41	Querétaro, Qro.	0.8%	0.5%	2.7%	0.0%
42	Tijuana, B. C.	0.8%	0.0%	5.3%	3.7%
43	La Paz, B. C. S.	0.7%	0.9%	0.0%	-4.8%
44	Tapachula, Chis.	0.7%	0.2%	3.0%	0.0%
45	Aguascalientes, Ags.	0.6%	0.7%	0.0%	0.8%
46	Culiacán, Sin.	0.4%	-2.0%	15.1%	2.8%

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 sobre costo (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:

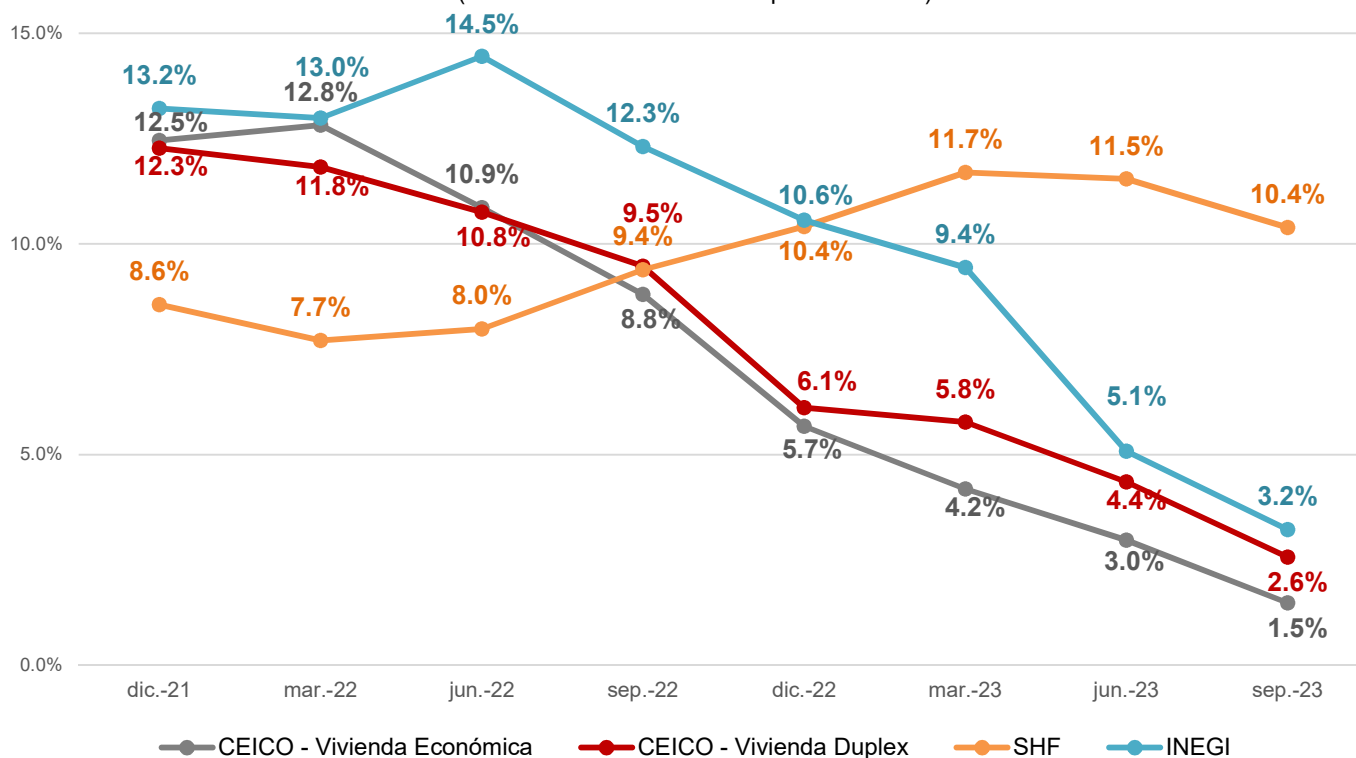
- Variación del precio de la vivienda a valor del avalúo
- Las variaciones de la tasa de interés
- Análisis del mercado en cuanto a la demanda y disponibilidad de la vivienda

Asimismo, la SHF presenta sus reportes de forma trimestral y semestral, por lo que, para 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 presenta hasta el mes de septiembre de 2023 (último reporte emitido por la SHF).

Gráfica 6 | Variación anualizada en el precio de la vivienda

(Periodo diciembre 2021 a septiembre 2023)



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: 10 de noviembre de 2023, 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.