VOLUMEN 48
XXXI Verano De la Ciencia
ISSN 2395-9797
www.jovenesenlaciencia.ugto.mx

¿Por qué aumenta el precio de la vivienda en México? El papel del crecimiento poblacional y los costos de construcción

Why are housing prices rising in Mexico? The role of population growth and construction costs

Johanan Zamilpa[1], Alejandro T. Moreno-Okuno[2], Alan Maximiliano Granados Grifaldo[3], Karina Del Campo Castro[4]

[1] Departamento de Gestión y Dirección de Empresas, Universidad de Guanajuato (johanan.zamilpa@ugto.mx)

[2] Departamento de Economía y Finanzas, Universidad de Guanajuato (atatsuo@ugto.mx)

[3] Licenciatura en Comercio Internacional, Universidad de Guanajuato (am.granadosgrifaldo@ugto.mx)

[4] Licenciatura en Arquitectura, Universidad de Guanajuato (k.delcampocastro@ugto.mx)

Resumen

En los últimos años, adquirir una vivienda en México se ha vuelto cada vez más difícil debido al aumento sostenido de los precios inmobiliarios. Este artículo analiza dos factores que ayudan a explicar este fenómeno: el crecimiento poblacional urbano y el incremento en los costos de construcción. Mediante una investigación documental basada en información de organismos nacionales e internacionales, se examinan los mecanismos mediante los cuales estos factores influyen en el mercado de vivienda. Los resultados muestran que la concentración de población en las ciudades incrementa la demanda habitacional, mientras que el encarecimiento de materiales e insumos eleva los costos de producción. La combinación de ambos elementos genera presiones que contribuyen al aumento de los precios de la vivienda en México.

Palabras clave: vivienda, urbanización, construcción, precios, México.

Abstract

In recent years, acquiring a home in Mexico has become increasingly difficult due to the sustained rise in real estate prices. This article analyzes two factors that help explain this phenomenon: urban population growth and the increase in construction costs. Through documentary research based on information from national and international organizations, the mechanisms by which these factors influence the housing market are examined. The results show that the concentration of population in cities increases housing demand, while the rising cost of materials and inputs increases production costs. The combination of both elements generates pressures that contribute to the increase in housing prices in Mexico.

Keywords: housing, urbanization, construction, prices, Mexico.

ISSN 2395-9797
www.jovenesenlaciencia.ugto.mx

Introducción

La vivienda constituye uno de los bienes más importantes para el bienestar de las familias. Sin embargo, durante las últimas décadas el precio de las viviendas en México ha mostrado una tendencia ascendente que dificulta el acceso a una vivienda adecuada para amplios sectores de la población. De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal, los precios de la vivienda continúan creciendo a un ritmo superior al de muchos ingresos familiares.

Diversos factores influyen en este comportamiento. Entre ellos destacan el crecimiento poblacional urbano y el aumento de los costos de construcción. A medida que más personas se concentran en las ciudades, la demanda de vivienda aumenta. Al mismo tiempo, el encarecimiento de materiales como acero, cemento y cobre incrementa los costos de producción de nuevas viviendas.

El objetivo de este artículo es analizar cómo el crecimiento poblacional urbano y los costos de construcción contribuyen al incremento del precio de la vivienda en México.

Metodología

La investigación se desarrolló mediante una revisión documental de literatura académica, informes de organismos internacionales y estadísticas oficiales. Se consultaron fuentes como el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el Consejo Nacional de Población (CONAPO), la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el Banco Mundial y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Asimismo, se analizaron datos estadísticos relacionados con el crecimiento poblacional urbano, la migración interna y la evolución de los costos de construcción para identificar su relación con el incremento de los precios de la vivienda en México.

Resultados

Crecimiento poblacional urbano y demanda de vivienda

México es un país predominantemente urbano. Actualmente, cerca de cuatro de cada cinco habitantes residen en ciudades. Este proceso de urbanización ha provocado una creciente demanda de vivienda, especialmente en zonas metropolitanas y ciudades con fuerte atracción migratoria.

Ciudades como Mérida, Tijuana, Cancún y Querétaro han registrado importantes flujos de migración interna durante los últimos años (Cuadro 1). Las personas se trasladan hacia estos destinos en busca de empleo, oportunidades educativas, mejores servicios públicos o mayores condiciones de seguridad. Como consecuencia, aumenta la necesidad de vivienda y se genera presión sobre la oferta disponible.

ISSN 2395-9797
www.jovenesenlaciencia.ugto.mx

Cuadro 1. **Las 10 ciudades o zonas metropolitanas que más migración interna recibieron en México 2015-2020**

Ciudad/Zona Metropolitana	Estado	Población total (2020)	Migrantes internos (2015-2020)	Porcentaje de Migración interna
Mérida	Yucatán	292,241	98,756	20.2%
Tijuana	Baja California	304,942	138,452	17.9%
Benito Juárez (Cancún)	Quintana Roo	911,503	150,983	16.6%
Monterrey	Nuevo León	1,316,088	89,432	7.5%
Querétaro	Querétaro	1,922,523	95,321	7.2%
Playa del Carmen	Quintana Roo	879,958	54,678	7.2%
Guadalajara	Jalisco	1,594,212	84,567	6.0%
La Paz	Baja California Sur	1,721,215	58,901	4.2%
León	Guanajuato	5,341,177	72,345	1.7%
Saltillo	Coahuila	5,268,642	63,210	1.6%

Fuente: elaboración propia con base en INEGI y CONAPO.

Cuando la construcción de nuevas viviendas no crece al mismo ritmo que la población, se produce un desequilibrio entre oferta y demanda. En estas circunstancias, los precios tienden a incrementarse debido a la competencia por un número limitado de viviendas y terrenos urbanizables.

Además, la expansión urbana suele elevar el valor del suelo, particularmente en zonas con buena infraestructura, conectividad y acceso a servicios. Este fenómeno contribuye al encarecimiento general del mercado inmobiliario.

El impacto de los costos de construcción

Otro factor relevante es el incremento de los costos de construcción. La edificación de viviendas requiere materiales, mano de obra, maquinaria y diversos trámites administrativos. Cuando alguno de estos componentes aumenta de precio, el costo final de la vivienda también se incrementa.

Durante los últimos años se han observado aumentos importantes en materiales fundamentales como el acero y el cemento (Cuadro 2). Estos incrementos han estado asociados con fenómenos internacionales,

entre ellos la inflación global, interrupciones en las cadenas de suministro y variaciones en los precios de materias primas.

Cuadro 2. **Los 10 costos de construcción que más han incrementado en México (2021-2023).**

Concepto	Aumento porcentual (2021-2023)	Fuente
Acero de refuerzo (varilla)	22%	CMIC (2023), Reporte de Costos de Materiales
Cemento	18%	INEGI (Índice Nacional de Precios Productor, junio 2024)
Materiales eléctricos (cobre)	15%	Banco de México (2023), Monitoreo de precios de insumos
Mano de obra especializada	14%	STPS (2023), Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo
Tuberías y plomería (PVC)	13%	INEGI (Índice de Precios de Materiales de Construcción, 2023)
Mano de obra general	12%	CMIC (2023), Estudio de Costos Laborales
Madera (pino y triplay)	10%	CMIC (2023), Impacto de la inflación en la construcción
Pisos y recubrimiento cerámicos	8%	INEGI (Índice Nacional de Precios Productor, abril 2024)
Alquiler de maquinaria pesada	8%	CMIC (2023), Costos Operativos en Obras

Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Banco de México, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) y Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

Los desarrolladores inmobiliarios suelen trasladar una parte importante de estos mayores costos al precio final de venta. Por ello, cuando construir una vivienda resulta más caro, también aumenta el precio que deben pagar los compradores.

La situación es especialmente relevante para la vivienda social y de interés medio, donde los márgenes de ganancia son más reducidos y los incrementos de costos tienen un impacto más visible sobre los precios finales.

Discusión

La evidencia revisada indica que el crecimiento poblacional urbano y los costos de construcción actúan conjuntamente sobre el mercado de vivienda.

Por un lado, el crecimiento de la población urbana incrementa la demanda habitacional y presiona el mercado inmobiliario, especialmente en ciudades receptoras de migración. Por otro lado, el aumento de los costos de construcción limita la capacidad de producir viviendas a precios accesibles.

La combinación de ambos factores genera un escenario en el que más personas buscan vivienda mientras que construir nuevas unidades resulta cada vez más costoso. Como resultado, los precios continúan aumentando y se vuelve más difícil para muchos hogares acceder a una vivienda propia.

Estos hallazgos sugieren que las políticas públicas destinadas a mejorar la asequibilidad de la vivienda deben considerar simultáneamente la planeación urbana y la reducción de obstáculos que incrementan los costos de construcción.

Conclusiones

El incremento del precio de la vivienda en México responde a diversos factores económicos y demográficos. Entre ellos, el crecimiento poblacional urbano y los costos de construcción destacan como dos de los determinantes más importantes.

La concentración de población en las ciudades incrementa la demanda de vivienda y ejerce presión sobre el mercado inmobiliario. Paralelamente, el aumento en los precios de materiales e insumos constructivos encarece la producción de nuevas viviendas.

Comprender la interacción entre estos factores resulta fundamental para diseñar políticas públicas que promuevan un acceso más equitativo a la vivienda y favorezcan un desarrollo urbano sostenible.

Agradecimientos

Se agradece a la Universidad de Guanajuato por el apoyo brindado a través del XXXI Verano de la Ciencia 2026.

VOLUMEN 48
XXXI Verano De la Ciencia
ISSN 2395-9797
www.jovenesenlaciencia.ugto.mx

Referencias

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC). (2023). Reporte de costos de materiales y factores externos 2023. https://www.cmic.org/publicaciones

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2018). Panorama urbano de América Latina y el Caribe. https://www.cepal.org/es/publicaciones/43597

Consejo Nacional de Población (CONAPO). (2020). Proyecciones de la urbanización en México 2020-2030. https://www.gob.mx/conapo

Consejo Nacional de Población (CONAPO). (2020). Proyecciones de la población urbana y rural de México 2020-2050. Consejo Nacional de Población. https://www.gob.mx/conapo/documentos/proyecciones-de-la-poblacion-urbana-y-rural-de-mexico

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. https://www.inegi.org.mx

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). (2024). Índice SHF de precios de la vivienda en México. https://www.gob.mx/shf