Evolución del esfuerzo salarial para adquirir una vivienda en México, 2005–2024



Dr. Sergio Gerardo de los Cobos Silva*
Dr. Miguel Ángel Gutiérrez Andrade*
Dr. Eric Alfredo Rincón García*
Dr. Roman Anselmo Mora Gutiérrez**
Dr. Pedro Lara Velázquez*
MC Alma Edith Martínez Licona*
Dra. Fabiola Margarita Martínez Licona*
Dr. Edwin Montes Orozco***

*Departamento de Ingeniería Eléctrica, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa
**Departamento de Sistemas, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco
***Departamento de Computación, Electrónica y Mecatrónica, Universidad de las Américas Puebla

Imagen creada con IA generativa — OpenAI / ChatGPT

Abstract

Homeownership is one of the primary mechanisms through which households accumulate wealth and achieve long-term economic security. However, the relationship between labor income and housing prices in Mexico has changed substantially over the past two decades. This study examines the evolution of the housing affordability burden between 2005 and 2025 by estimating the number of years of full salary required to purchase an average home across different occupational groups using data from the National Occupation and Employment Survey (ENOE). Real wages were adjusted for inflation using the National Consumer Price Index, while housing prices were estimated from the Mexican Federal Mortgage Society (SHF). To distinguish housing-specific dynamics from general changes in the cost of living, income poverty thresholds published by CONEVAL were also analyzed. Results show a widespread increase in the years of income required to acquire a home, whereas the real poverty threshold remained nearly unchanged over the same period. These findings indicate that declining housing affordability is primarily driven by housing market dynamics rather than by a generalized increase in the cost of living, highlighting a growing disconnect between labor income and the capacity to accumulate wealth through homeownership.

Keywords: Housing affordability, Housing market, Labor income, Wealth accumulation.

Resumen

La adquisición de una vivienda propia constituye uno de los principales mecanismos mediante los cuales los hogares acumulan riqueza y alcanzan seguridad económica a largo plazo. Sin embargo, la relación entre los ingresos laborales y los precios de la vivienda en México ha cambiado sustancialmente en las últimas dos décadas. Este estudio examina la evolución de la carga económica que representa el acceso a la vivienda entre 2005 y 2025, mediante la estimación del número de años de salario íntegro necesarios para adquirir una vivienda de precio promedio en distintos grupos ocupacionales, a partir de datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE). Los salarios reales se ajustaron por inflación utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor, mientras que los precios de la vivienda se estimaron con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Para distinguir las dinámicas específicas del mercado de la vivienda de los cambios generales en el costo de vida, también se analizaron las líneas de pobreza por ingresos publicadas por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). Los resultados muestran un aumento generalizado del número de años de ingresos necesarios para adquirir una vivienda, mientras que el umbral real de pobreza se mantuvo prácticamente sin cambios durante el mismo periodo. Estos hallazgos indican que el deterioro de la asequibilidad de la vivienda está impulsado principalmente por las dinámicas del mercado inmobiliario, más que por un incremento generalizado del costo de vida. Esto pone de manifiesto una creciente desconexión entre los ingresos laborales y la capacidad de acumular riqueza mediante la adquisición de una vivienda propia.

Palabras clave: Accesibilidad habitacional, Mercado de vivienda, Ingresos laborales, Formación de patrimonio.

1. Introducción

Para muchas familias mexicanas, adquirir una vivienda propia representa una de las metas económicas más importantes de su vida. Además de proporcionar un lugar donde vivir, una vivienda constituye el principal mecanismo de formación de patrimonio y una fuente de estabilidad financiera para el futuro. Sin embargo, durante las últimas décadas se ha extendido la percepción de que este objetivo resulta cada vez más difícil de alcanzar. Aun cuando los salarios nominales han aumentado con el tiempo, también lo han hecho los precios de las viviendas, lo que plantea una pregunta fundamental: ¿Realmente ha disminuido la capacidad de los trabajadores para comprar una casa?

Responder esta pregunta requiere algo más que comparar salarios o precios de distintos años. Tanto los ingresos como el valor de los bienes cambian continuamente debido a la inflación, por lo que las cifras nominales[1] pueden conducir a interpretaciones erróneas. Es necesario expresar todas las cantidades en una misma unidad monetaria para evaluar si el poder adquisitivo de los trabajadores ha mejorado o se ha deteriorado con el paso del tiempo.

Con ese propósito, este estudio analiza la evolución de la relación entre los ingresos laborales y el precio de la vivienda en México durante el periodo 2005–2025. El análisis se basa en información de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (INEGI, 2025a), en las series históricas del mercado inmobiliario publicadas por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) (Sociedad Hipotecaria Federal, 2025) y en la línea de pobreza por ingresos estimada por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) (CONEVAL, 2025). La combinación de estas fuentes permite evaluar si el acceso a la vivienda ha evolucionado de manera similar al costo general de vida o si, por el contrario, constituye un fenómeno económico particular.

Para cuantificar esta relación se emplea el esfuerzo salarial habitacional, un indicador que estima el número de años de salario íntegro que una persona tendría que destinar para adquirir una vivienda promedio:

$$\text{Años de esfuerzo} = \frac{\text{Precio de la vivienda}}{\text{Salario mensual real} \times 12} \quad (1)$$

Este indicador supone que la totalidad del ingreso anual se dedica exclusivamente a la compra de la vivienda. Aunque este escenario no representa la realidad de los hogares, constituye una medida estandarizada que permite comparar, de manera consistente, la evolución histórica de la accesibilidad habitacional entre distintos grupos ocupacionales y periodos de tiempo. Un incremento del indicador implica que la vivienda se ha vuelto menos accesible, mientras que una disminución refleja una mayor capacidad de los trabajadores para convertir sus ingresos en patrimonio.

En las secciones siguientes se describe la metodología empleada para estimar salarios y precios en términos reales, se analiza la evolución del mercado inmobiliario y, finalmente, se evalúa

[1] Las cifras nominales son valores económicos expresados en precios corrientes o unidades monetarias del momento en que se calculan, **sin descontar ni ajustar por el efecto de la inflación**. Reflejan el valor monetario actual, pero no el poder adquisitivo real.

cómo ha cambiado el esfuerzo necesario para adquirir una vivienda en México durante las últimas dos décadas.

2. Metodología para medir la accesibilidad habitacional

Para evaluar si adquirir una vivienda se ha vuelto más fácil o difícil con el paso del tiempo, es indispensable comparar salarios y precios en condiciones equivalentes. Las cantidades monetarias observadas en distintos años no son directamente comparables, ya que tanto los ingresos como el costo de los bienes cambian debido a la inflación. Por esta razón, todas las cifras utilizadas en este estudio fueron expresadas en pesos reales de 2025 (base 2005)[2] mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el INEGI (INEGI, 2025b).

Este procedimiento, conocido como deflactación, elimina el efecto de la inflación y permite distinguir entre incrementos nominales, provocados únicamente por el aumento general de los precios, y cambios reales en el poder adquisitivo de los trabajadores o en el valor de la vivienda. Gracias a ello es posible comparar, bajo una misma escala monetaria, salarios percibidos en distintos años y evaluar su capacidad efectiva para adquirir patrimonio. Una vez expresados los salarios en pesos reales de 2025, se analizó su evolución para once grupos ocupacionales definidos en la ENOE (INEGI, 2025a).

3. Resultados

En esta sección se presentan los principales resultados del análisis. Primero se examina la evolución de los ingresos laborales, distinguiendo entre salarios nominales y salarios reales para evidenciar el efecto de la inflación sobre la interpretación de las tendencias salariales. Posteriormente se analiza el comportamiento del mercado de la vivienda y, finalmente, se integran ambas dimensiones mediante el indicador de esfuerzo salarial habitacional, con el propósito de evaluar cómo ha evolucionado la accesibilidad a la vivienda en México entre 2005 y 2025.

3.1 Evolución de los salarios

Antes de analizar el poder adquisitivo de los trabajadores es conveniente examinar la evolución de sus ingresos en términos nominales. Los salarios nominales corresponden a las remuneraciones observadas en cada año sin realizar ajustes por inflación; por tanto, reflejan el monto monetario efectivamente percibido por los trabajadores, aunque no permiten determinar si dicho ingreso conserva su capacidad de compra a lo largo del tiempo.

Las Figuras 1 y 2 muestran que los ingresos nominales presentan una tendencia creciente en todos los grupos ocupacionales. A primera vista, este comportamiento podría interpretarse como una mejora generalizada de las condiciones salariales. Sin embargo, dado que durante el mismo periodo también aumentó el nivel general de precios, las variaciones observadas no permiten concluir que exista un incremento equivalente en el poder adquisitivo.

[2]En economía y finanzas, los **valores a precios constantes** y los **reales** son prácticamente lo mismo: representan magnitudes monetarias ajustadas para eliminar el efecto de la inflación, utilizando los precios de un año base de referencia.

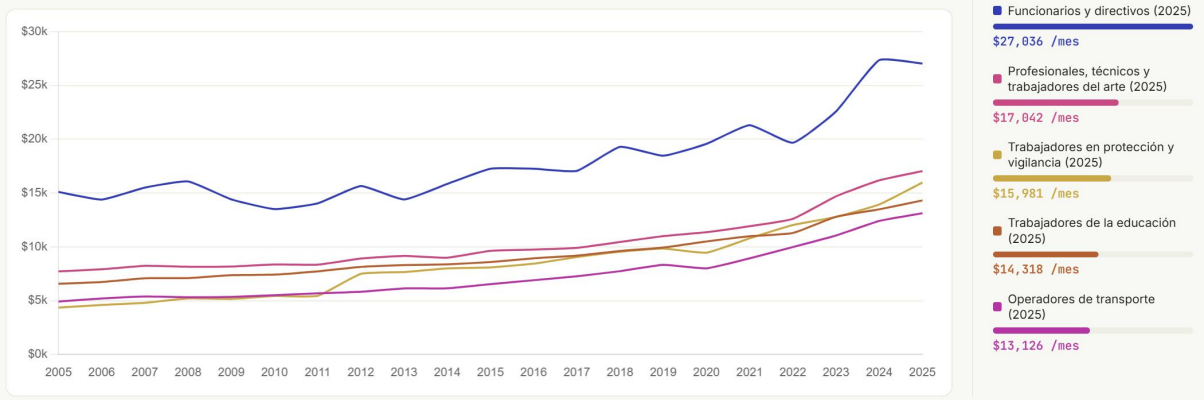


Figura 1: Ingreso nominal del 2005 al 2025, parte 1. Fuente: Propia.

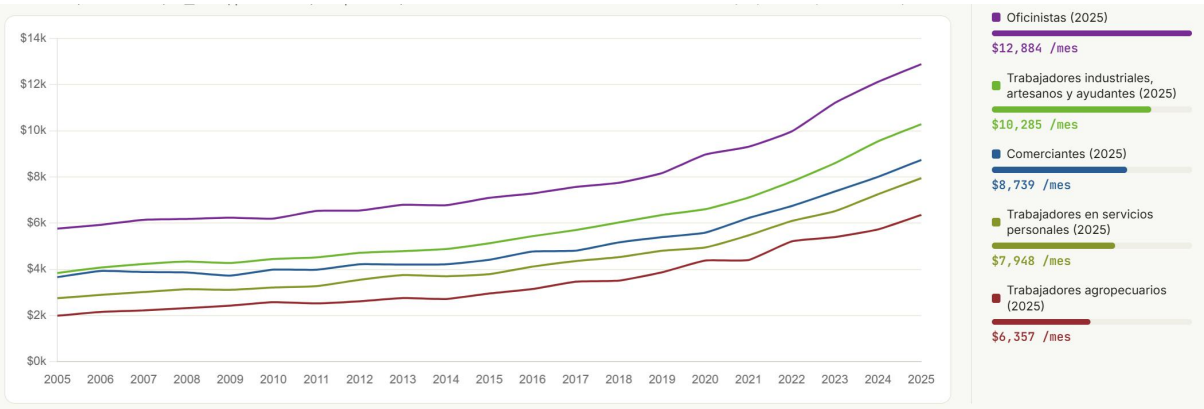


Figura 2: Ingreso nominal del 2005 al 2025, parte 2. Fuente: Propia.

Para eliminar el efecto de la inflación, los salarios fueron expresados en pesos constantes de 2025 mediante el INPC. Las Figuras 3 y 4 muestran las series históricas obtenidas. En ellas puede observarse que algunas ocupaciones experimentaron una disminución de su salario real a lo largo del periodo analizado. Por ejemplo, los funcionarios y directivos presentan una tendencia descendente, lo que indica que, una vez descontado el efecto de la inflación, sus ingresos promedio fueron mayores en los primeros años del periodo que en la actualidad. En contraste, ocupaciones como los trabajadores de protección y vigilancia muestran una recuperación de su salario real durante los años más recientes.

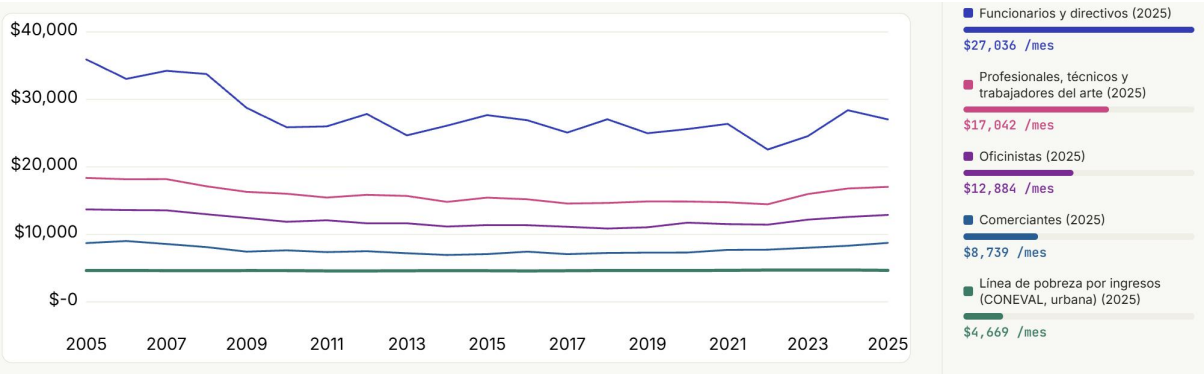


Figura 3: Deflactación de salarios al 2025, parte 1. Fuente: Propia.

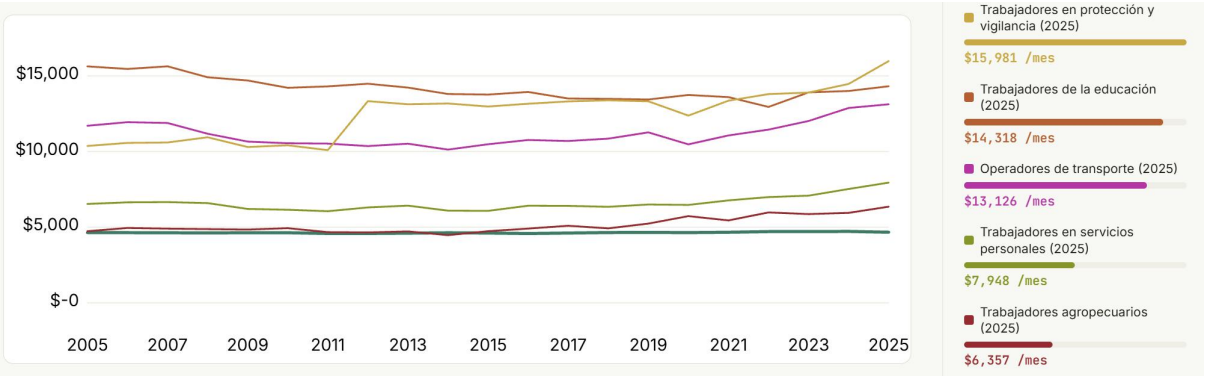


Figura 4: Deflactación de salarios al 2025, parte 2. Fuente: Propia.

Como referencia adicional, ambas figuras incluyen la línea de pobreza por ingresos estimada por el CONEVAL (CONEVAL, 2025). Este indicador representa el ingreso mínimo necesario para adquirir la canasta alimentaria y no alimentaria, e incorpora gastos esenciales como alimentación, vivienda, transporte, vestido y otros bienes básicos. La comparación permite dimensionar la posición relativa de cada grupo ocupacional respecto al umbral mínimo de bienestar económico. Resulta particularmente preocupante que los trabajadores agropecuarios permanezcan apenas por encima de esta línea durante buena parte del periodo analizado, lo que evidencia la vulnerabilidad económica que enfrenta este sector.

3.2 Evolución del precio de la vivienda

Una vez analizado el comportamiento de los salarios, el siguiente paso consiste en estudiar la evolución del mercado habitacional. Para fortalecer la confiabilidad de los resultados se recurrió a dos aproximaciones complementarias, ambas basadas en información de la SHF (Sociedad Hipotecaria Federal, 2025).

La primera utiliza el Índice SHF de Precios de la Vivienda, un indicador de calidad constante que compara inmuebles con características similares a lo largo del tiempo. Este índice elimina el efecto que podrían tener cambios en el tamaño, ubicación o calidad de las viviendas sobre la medición de los precios, permitiendo observar exclusivamente la evolución del mercado inmobiliario.

El índice SHF utiliza oficialmente como año base 2017 (=100 puntos). Para efectos de este análisis, y con el fin de comparar su evolución en la misma escala que los salarios y la línea de pobreza, se rebasó a 2005=100, año de inicio del periodo analizado. A partir de entonces, el índice aumentó hasta alcanzar 154.7 puntos en 2024, lo que refleja una tendencia alcista de largo plazo en el valor de la vivienda, con algunos periodos de estancamiento (2009–2012), pero una aceleración marcada a partir de 2015, ver Figura 5.

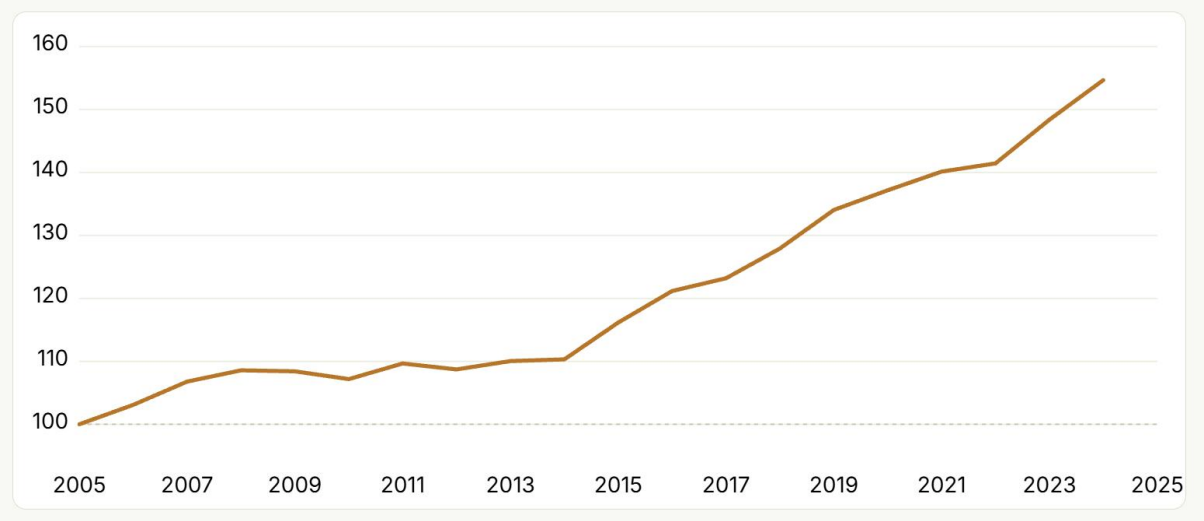


Figura 5: Crecimiento del índice SHF para vivienda. Fuente: Propia.

Aunque el índice permite identificar con claridad la evolución relativa de los precios, sus valores no están expresados en pesos. Para facilitar su interpretación y, posteriormente, su comparación con los ingresos laborales se transformó a valores monetarios utilizando como referencia el precio promedio de avalúo hipotecario de vivienda registrado en 2019, expresado en pesos constantes de 2025, como valor de anclaje, y se aplicó la variación relativa del Índice SHF para estimar los niveles correspondientes a los demás años.

De esta manera, los valores obtenidos representan precios implícitos estimados, no precios directamente observados para cada año. Bajo este procedimiento, el valor estimado de una vivienda pasó de $1,102,994 pesos de 2025 en 2005 a $1,706,043 pesos de 2025 en 2024, ver Figura 6.

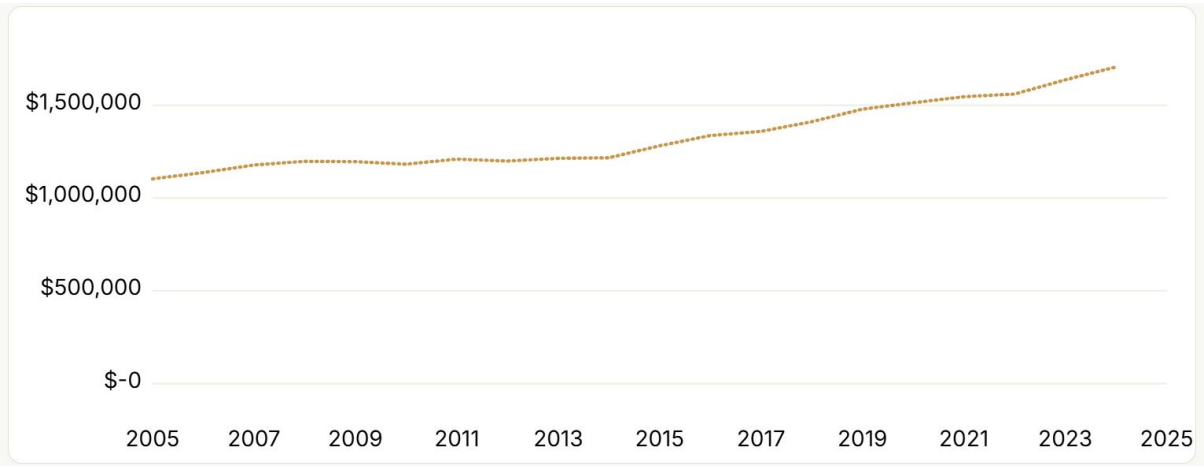


Figura 6: Crecimiento del costo promedio de la vivienda, en pesos constantes de 2025. Fuente: Propia.

Como mecanismo de validación, también se empleó una segunda fuente de información, los precios promedio observados en los avalúos hipotecarios publicados por la SHF para el periodo 2019–2025. A diferencia de la primera aproximación, estos valores corresponden a precios monetarios

observados en los avalúos y no se obtienen mediante la transformación de un índice de calidad constante. Los valores nominales fueron expresados en pesos constantes de 2025 utilizando el INPC, de modo que sean comparables con los salarios reales utilizados en el análisis.

Bajo esta segunda aproximación, el precio promedio de la vivienda pasó de $1,478,501 pesos de 2025 en 2019 a $1,863,965 pesos de 2025 en 2025.

Ambas series se presentan conjuntamente en la Figura 7. Aunque provienen de metodologías diferentes, muestran una tendencia similar de crecimiento en el precio de la vivienda, lo que proporciona mayor confianza en las estimaciones utilizadas posteriormente para calcular el esfuerzo salarial habitacional.

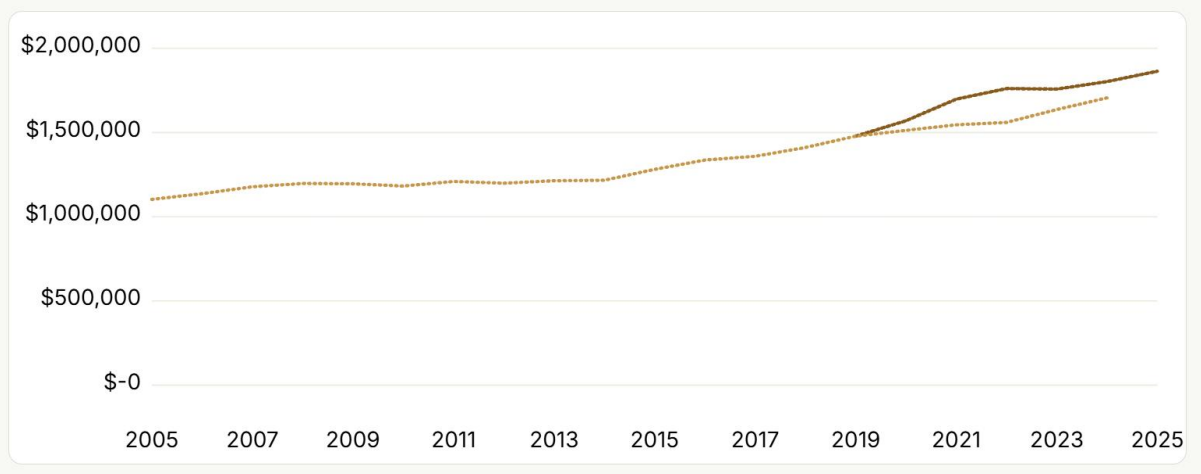


Figura 7: Comparación de las dos series de precio de vivienda, en pesos constantes de 2025. Fuente: Propia.

3.3 La creciente distancia entre salarios y vivienda

Una vez estimada la evolución de los salarios reales y del precio de la vivienda, fue posible calcular el esfuerzo salarial habitacional, entendido como el número de años de ingreso íntegro que una persona tendría que destinar para adquirir una vivienda promedio. Aunque este escenario supone, de manera hipotética, que el trabajador ahorra el 100% de sus ingresos, el indicador constituye una medida útil para comparar la accesibilidad habitacional entre distintas ocupaciones y a lo largo del tiempo.

Las Figuras 8 y 9 presentan la evolución de este indicador para los once grupos ocupacionales considerados en el estudio. En términos generales, los resultados muestran una tendencia inequívoca, la vivienda se ha vuelto progresivamente menos accesible para la mayoría de los trabajadores mexicanos. En otras palabras, el incremento del precio de la vivienda ha superado, de forma sistemática, el crecimiento de los salarios reales.

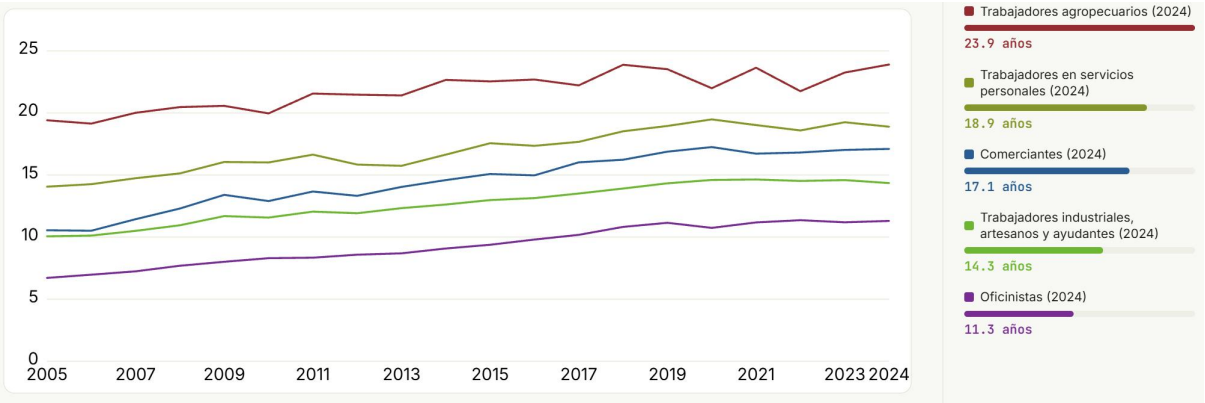


Figura 8: Esfuerzo salarial habitacional, parte 1. Fuente: Propia.

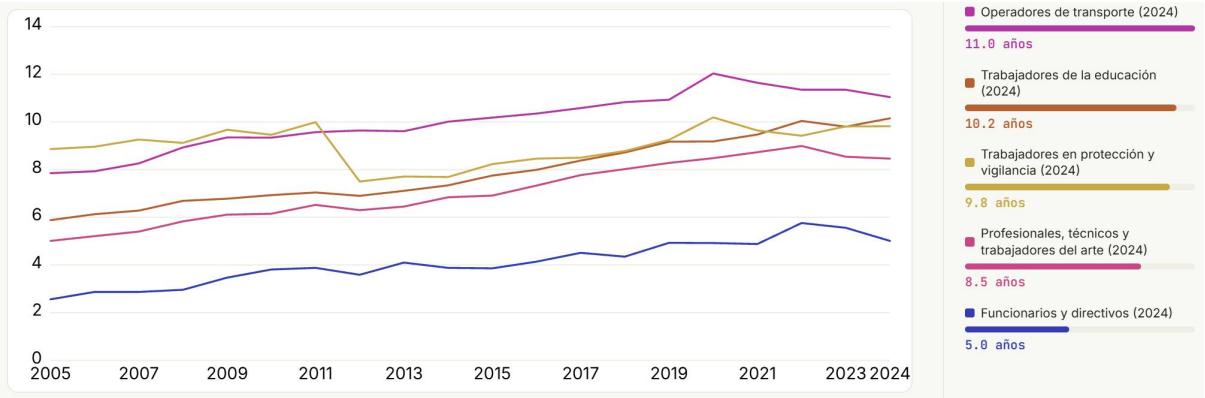


Figura 9: Esfuerzo salarial habitacional, parte 2. Fuente: Propia.

En 2024, utilizando la estimación del precio de la vivienda obtenida a partir del Índice SHF, los mayores niveles de esfuerzo correspondieron a los trabajadores agropecuarios, quienes requerían aproximadamente 23.9 años de salario íntegro para adquirir una vivienda promedio. Les siguieron los trabajadores de servicios personales, con 18.9 años, y los comerciantes, con 17.1 años.

En el extremo opuesto se ubicaron los funcionarios y directivos, con un esfuerzo estimado de 5.0 años, así como los profesionales, técnicos y trabajadores del arte, quienes necesitarían alrededor de 8.5 años de salario. La diferencia entre ambos extremos pone de manifiesto que el acceso a la vivienda depende en gran medida de la posición que cada trabajador ocupa dentro de la estructura salarial del país.

Para las diez profesiones consideradas, el tiempo requerido para comprar una vivienda aumentó entre 2005 y 2024, tanto en términos absolutos como porcentuales. En años absolutos, protección y vigilancia registra el menor incremento (1.0 año, de 8.9 a 9.8 años), mientras que comerciantes presenta el mayor (6.6 años, de 10.6 a 17.1 años). Sin embargo, al medir el incremento en términos relativos, el panorama cambia, funcionarios y directivos, que partía del menor número de años en 2005, es la categoría con el mayor deterioro proporcional, casi duplicando el esfuerzo requerido (92.3%), seguida de trabajadores de la educación (72.9%). En promedio, las diez profesiones requieren 3.9 años adicionales (51.5%) para comprar una vivienda equivalente a la de 2005.

Profesión / puesto	Años 2005	Años 2024	Diferencia (años)	Crecimiento (%)
Trabajadores agropecuarios	19.4	23.9	4.5	23.2
Trabajadores en servicios personales	14.1	18.9	4.8	34.0
Comerciantes	10.6	17.1	6.6	61.3
Trabajadores industriales, artesanos y ayudantes	10.1	14.3	4.3	41.6
Oficinistas	6.7	11.3	4.6	68.7
Operadores de transporte	7.8	11	3.2	41.0
Trabajadores de la educación	5.9	10.2	4.3	72.9
Trabajadores en protección y vigilancia	8.9	9.8	1	10.1
Profesionales, técnicos y trabajadores del arte	5	8.5	3.5	70.0
Funcionarios y directivos	2.6	5	2.4	92.3

Tabla 1: Años de salario requeridos para adquirir una vivienda por profesión, 2005 y 2024, y variación absoluta y porcentual. Fuente: Propia.

Más allá de las diferencias entre ocupaciones, el resultado más relevante es la evolución del indicador a lo largo del tiempo. En prácticamente todos los grupos analizados se observa una tendencia creciente en el esfuerzo requerido para adquirir una vivienda. Esto significa que, aun cuando algunos sectores experimentaron incrementos en sus salarios reales, dichos aumentos fueron insuficientes para compensar el acelerado crecimiento del mercado inmobiliario.

En consecuencia, la distancia entre ingresos laborales y precios de la vivienda se ha ampliado de forma sostenida durante las últimas dos décadas. Esta separación representa una pérdida progresiva de accesibilidad habitacional y dificulta que amplios sectores de la población puedan transformar sus ingresos en patrimonio.

3.4 Validación mediante precios observados de avalúos hipotecarios

Con el fin de verificar que estos resultados no dependieran exclusivamente del método utilizado para estimar el precio de la vivienda, el esfuerzo salarial también se calculó utilizando la serie de precios promedio observados en los avalúos hipotecarios publicados por la Sociedad Hipotecaria Federal.

Los resultados obtenidos mantienen prácticamente el mismo comportamiento, ver Figuras 10 y 11. Para 2025, los trabajadores agropecuarios requerían alrededor de 24.4 años de salario para adquirir una vivienda promedio, mientras que los trabajadores de servicios personales necesitaban 19.5 años y los comerciantes 17.8 años. En contraste, los funcionarios y directivos continuaban siendo el grupo con menor esfuerzo habitacional, con aproximadamente 5.8 años.

La estrecha coincidencia entre ambas metodologías constituye un elemento importante de validación. Aunque una estimación se basa en un índice de precios de calidad constante y la otra en valores observados de avalúos hipotecarios, ambas conducen a la misma conclusión: la accesibilidad a la vivienda ha disminuido de manera sostenida y el incremento del esfuerzo salarial habitacional no es un artefacto del método de estimación empleado, sino una característica consistente del mercado inmobiliario mexicano.

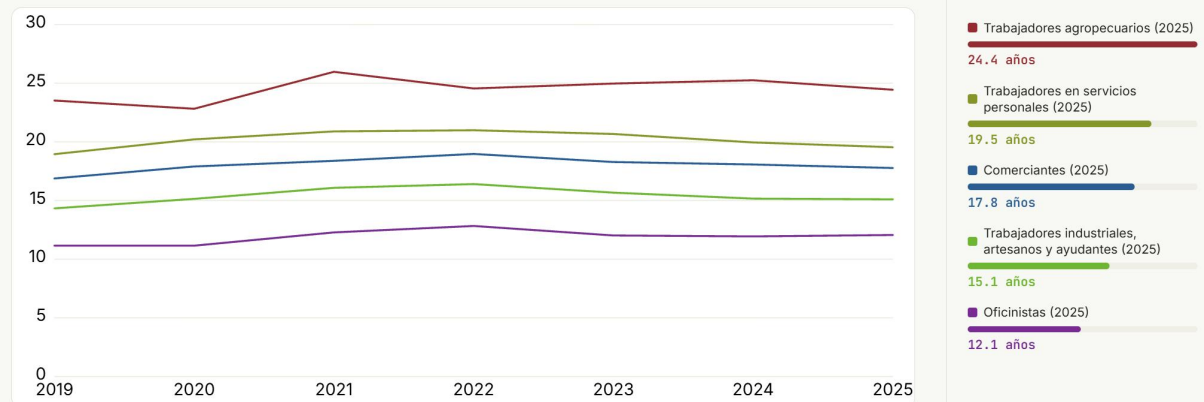


Figura 10: Esfuerzo salarial habitacional con avalúo hipotecario, parte 1. Fuente: Propia.

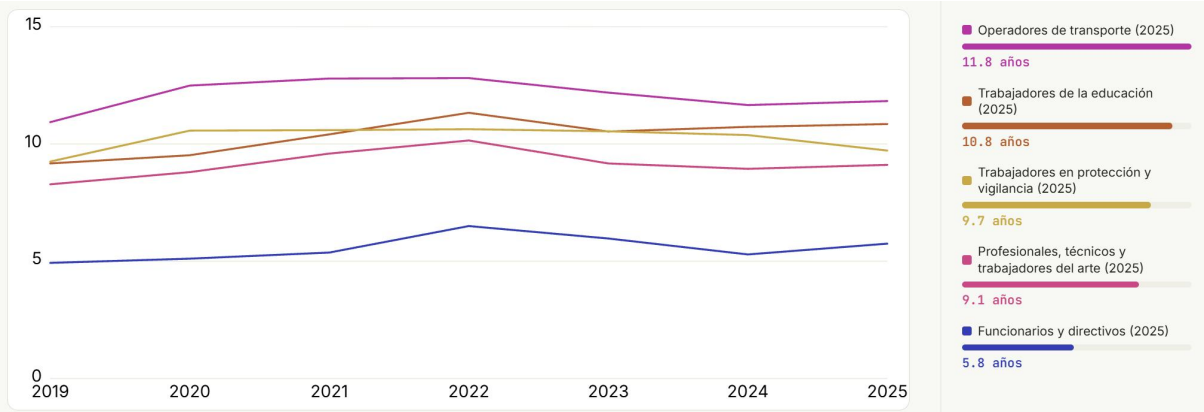


Figura 11: Esfuerzo salarial habitacional con avalúo hipotecario, parte 2. Fuente: Propia.

4. Vivienda y costo general de vida

Los resultados presentados en el capítulo anterior muestran que el esfuerzo necesario para adquirir una vivienda ha aumentado de manera sostenida durante las últimas dos décadas. Sin embargo, antes de atribuir este comportamiento al mercado inmobiliario, es necesario responder una pregunta fundamental: ¿el incremento observado se debe simplemente a que el costo de vida en México también aumentó?

Para responder esta interrogante se utilizó la línea de pobreza por ingresos urbana estimada por el CONEVAL (CONEVAL, 2025). Este indicador representa el ingreso mínimo requerido para adquirir tanto la canasta alimentaria como la no alimentaria e incorpora gastos esenciales como alimentación, vivienda, transporte, vestido, salud y otros bienes y servicios indispensables para la vida cotidiana. Al expresarse en pesos reales, constituye una referencia adecuada para evaluar la evolución del costo general de vida.

Los resultados muestran que, una vez eliminado el efecto de la inflación, la línea de pobreza permaneció prácticamente estable durante el periodo analizado. En términos reales, pasó de $4,643 pesos mensuales en 2005 a $4,722 pesos mensuales en 2024, una variación relativamente pequeña en comparación con el incremento observado en el precio de la vivienda.

Esta diferencia es fundamental para interpretar los resultados del estudio. Si el costo general de vida hubiera aumentado en la misma magnitud que el esfuerzo salarial habitacional, podría argumentarse que la pérdida de accesibilidad es simplemente una consecuencia del encarecimiento general de la economía. Sin embargo, la estabilidad de la línea de pobreza indica que ese no es el caso.

En contraste, el precio promedio de la vivienda mostró un crecimiento sostenido muy superior al observado en los bienes y servicios que integran el consumo básico de los hogares. Mientras que el costo de la canasta esencial permaneció relativamente constante en términos reales, el mercado inmobiliario siguió una trayectoria claramente ascendente.

En consecuencia, el deterioro de la accesibilidad habitacional no puede explicarse únicamente por la inflación o por un aumento generalizado del costo de vida. La evidencia apunta a un fenómeno más específico: la vivienda ha incrementado su valor a un ritmo considerablemente mayor que los ingresos laborales y que el resto de los bienes básicos, ampliando progresivamente la distancia entre la capacidad económica de los trabajadores y el acceso a la formación de patrimonio.

Esta conclusión permite interpretar los resultados de los capítulos anteriores desde una perspectiva más amplia. El problema no radica únicamente en que algunos trabajadores perciban salarios insuficientes, sino en que el mercado de la vivienda ha seguido una dinámica propia, distinta de la observada en el resto de la economía. Como resultado, la adquisición de una vivienda se ha convertido en uno de los principales factores que limitan la acumulación de patrimonio y profundizan las diferencias económicas entre los hogares.

5. Conclusiones

El análisis realizado muestra que la accesibilidad a la vivienda en México se ha deteriorado de manera sostenida durante las últimas dos décadas. Independientemente del método utilizado para estimar el precio de la vivienda, los resultados indican que el número de años de salario necesarios para adquirir un hogar promedio ha aumentado para la mayoría de los grupos ocupacionales analizados.

La explicación de este fenómeno no radica únicamente en la inflación ni en un incremento generalizado del costo de vida. Una vez expresados los salarios y los precios en términos reales, se observa que la línea de pobreza por ingresos del CONEVAL permaneció prácticamente estable, mientras que el mercado inmobiliario siguió una trayectoria de crecimiento mucho más acelerada. En otras palabras, la vivienda dejó de evolucionar al mismo ritmo que el resto de los bienes y servicios esenciales, generando una pérdida progresiva de accesibilidad habitacional.

Este resultado tiene implicaciones que van más allá del mercado inmobiliario. La vivienda constituye el principal

mecanismo de formación de patrimonio para la mayoría de los hogares; por ello, cuando su precio crece sistemáticamente por encima de los ingresos laborales, también disminuye la capacidad de las familias para acumular riqueza y mejorar su situación económica a largo plazo. En este contexto, la desigualdad no sólo se manifiesta en las diferencias salariales, sino también en la distinta posibilidad que tienen los trabajadores de convertir sus ingresos en activos patrimoniales.

Asimismo, el estudio pone de manifiesto que las mejoras observadas en algunos salarios reales no han sido suficientes para compensar el crecimiento del precio de la vivienda. Como consecuencia, incluso aquellos grupos ocupacionales que experimentaron incrementos en su poder adquisitivo enfrentan hoy mayores dificultades para acceder a una vivienda que las generaciones anteriores.

Aunque el presente trabajo no analiza los factores que explican el comportamiento del mercado inmobiliario, los resultados son consistentes con diversos procesos económicos, demográficos y urbanos ampliamente documentados en la literatura. Entre ellos destacan el crecimiento de la población, la concentración de habitantes en las principales zonas metropolitanas, la limitada disponibilidad de suelo urbanizable, el incremento en los costos de construcción y fenómenos recientes como la gentrificación en determinadas ciudades. En conjunto, estos factores pueden contribuir a que el precio de la vivienda evolucione de manera distinta al resto de los bienes y servicios que conforman el costo de vida.

Si bien este trabajo se centra en el periodo 2005–2025 y utiliza información agregada por ocupación, los resultados abren nuevas líneas de investigación. Estudios futuros podrían incorporar diferencias regionales, tipos de vivienda, condiciones de financiamiento hipotecario o analizar cómo la evolución de las tasas de interés modifica el esfuerzo económico real que enfrentan los hogares para adquirir una vivienda.

En conjunto, la evidencia presentada permite concluir que el principal desafío para el acceso a la vivienda en México no ha sido únicamente la evolución de los salarios, sino el creciente desacoplamiento entre el mercado inmobiliario y el resto de la economía. Mientras el precio de la vivienda continúe creciendo más rápido que los ingresos laborales, el acceso al patrimonio dejará de depender únicamente del esfuerzo de los trabajadores y estará determinado, cada vez más, por las condiciones del mercado inmobiliario.

En este contexto, las políticas orientadas exclusivamente a incrementar los ingresos laborales difícilmente resolverán el problema de la accesibilidad habitacional si no se acompañan de estrategias que favorezcan una mayor oferta de vivienda, un desarrollo urbano más equilibrado y mecanismos de financiamiento que faciliten el acceso al patrimonio.

En México, el desafío ya no consiste únicamente en cuánto gana una persona, sino en qué tan lejos está ese salario de convertirse en patrimonio.

Referencias

[1] Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (2025). Líneas de pobreza por ingresos. https://www.coneval.

org.mx/Medicion/MP/Paginas/Lineas_Pobreza_Ingresos_Serie_1992-2024.aspx

[2] Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2025a). Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE). https://www.inegi.org.mx/programas/enoe/15ymas/

[3] Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2025b). Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). https://www.inegi.org.mx/temas/inpc/

[4] Sociedad Hipotecaria Federal. (2025). Índices SHF de precios de la vivienda y estadísticas del mercado hipotecario. https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/estadisticas-e-investigacion