Dinámica de la inflación de vivienda en México

Extracto del Informe Trimestral Julio – Septiembre 2026, Recuadro 4, pp. 85-88, documento publicado el 26 de noviembre de 2026.

Nota: En la versión electrónica de este documento se puede obtener la información que permite generar todas las gráficas y tablas que contiene dando clic sobre ellas, con excepción de aquella que no es producida ni elaborada por el Banco de México.

1. Introducción

Desde mediados de 2023, la inflación anual de la vivienda se ha mantenido alrededor de 1.3 puntos porcentuales por encima de su promedio previo a la pandemia: entre julio de 2023 y octubre de 2026 promedió 3.66%, frente al 2.35% registrado entre 2010 y 2019 (Gráfica 1a). La vivienda representa 18.1% del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), cerca de una cuarta parte del índice subyacente y alrededor de 46% del de los servicios. Por ello, distinguir si su inflación elevada refleja presiones persistentes o un ajuste transitorio es importante para la lectura de la inflación de los servicios y de la subyacente (Banco de México, 2026).

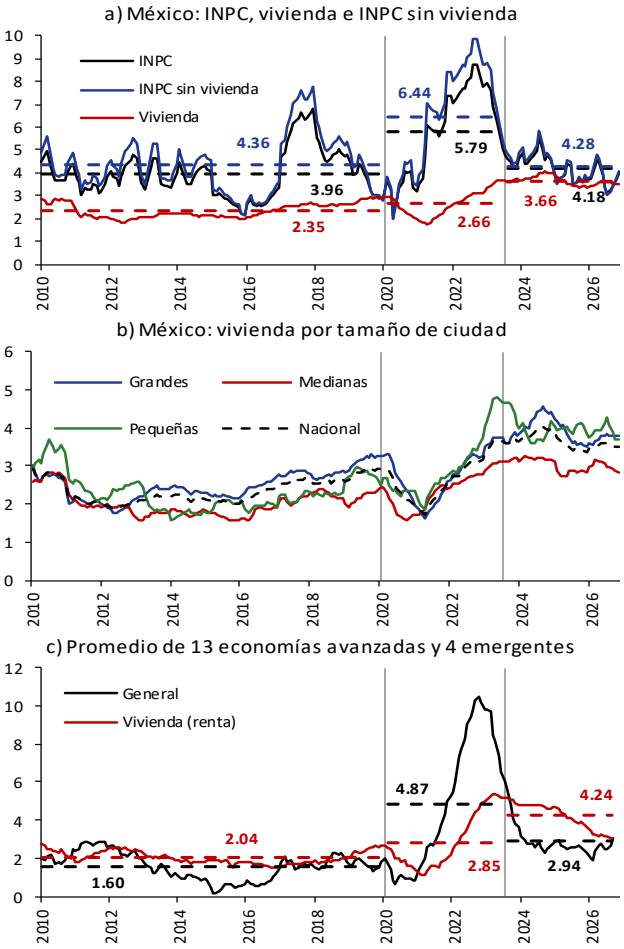
En este Recuadro se muestra que antes de la pandemia el precio relativo de la vivienda respecto del INPC sin vivienda fue estable alrededor de una tendencia lineal. Durante el episodio inflacionario de 2021 y 2022, los precios de los servicios relacionados con la vivienda no acompañaron el aumento del resto de los precios, por lo que su precio relativo mostró un descenso por debajo de su tendencia. Esto puede atribuirse en parte a la rigidez nominal que caracteriza a las rentas, cuyos contratos suelen revisarse con baja frecuencia –por lo general una vez al año– y que induce que la inflación influya con rezago. Al formalizar esta relación mediante un modelo de corrección de error (MCE), se encuentra que ambos índices tienen una relación de cointegración y que la inflación de vivienda es la que corrige las desviaciones respecto de dicha relación. Así, bajo este modelo, la mayor inflación en el índice de vivienda desde 2023 se debe a que, para regresar a su tendencia de largo plazo, el precio relativo de la vivienda requiere incrementarse. El modelo predice que esta corrección es lenta: la vida media de una desviación es de cerca de 3.2 años. No obstante, dado que el precio relativo de la vivienda se está acercando a su nivel de largo plazo, el modelo anticipa que las presiones sobre la inflación de vivienda provenientes de este canal se moderen.

2. Evolución reciente de la inflación de vivienda

Entre 2010 y 2019, la inflación de vivienda promedió 2.35%, nivel inferior al de la inflación general (3.96%) y cerca de 2 puntos porcentuales por debajo de la del INPC sin vivienda (4.36%).[1] Durante el episodio inflacionario de la pandemia, estos índices mostraron comportamientos contrarios: la inflación del INPC sin vivienda alcanzó un máximo de 9.85% en agosto de 2022, mientras que la de vivienda descendió hasta 1.73% en abril de 2021 y después aumentó de manera gradual hasta llegar a 4.05% en septiembre de 2024. Así, entre enero de 2020 y junio de 2023, la inflación del INPC sin vivienda promedió 6.44% mientras que la de vivienda promedió 2.66%. Este comportamiento es congruente con que la inflación de vivienda es más sensible al ciclo económico que el INPC sin vivienda, a la vez que la rigidez que caracteriza a las rentas, cuyos contratos suelen revisarse con baja frecuencia, hace que los movimientos del índice de vivienda sean paulatinos. Desde entonces la inflación anual en vivienda ha descendido, ubicándose en 3.50% en la primera quincena de noviembre de 2026.

[1] El INPC sin vivienda se obtiene al excluir del INPC el componente de vivienda con su ponderador, $P_t^r = (P_t - w\,P_t^v)/(1-w)$, donde P_t es el INPC, P_t^v el índice de vivienda y w el ponderador de la vivienda en el INPC (18.1%; INEGI, 2024), que se mantiene fijo en toda la muestra.

Gráfica 1
Inflación anual de vivienda en México y en otras economías
Variación anual en por ciento



Nota: en los paneles a) y c), las líneas punteadas indican el promedio de cada serie en los periodos ene-10 a dic-19, ene-20 a jun-23 y jul-23 en adelante. La serie INPC sin vivienda excluye del índice general el componente de vivienda con su ponderador (18.1 por ciento). En el panel c), promedio simple de Alemania, Canadá, Chequia, Chile, Corea del Sur, España, Estados Unidos, Francia, Hungría, Israel, Italia, Noruega, Países Bajos, Polonia, Reino Unido, Suecia y Suiza; la inflación de vivienda corresponde a las rentas efectivas (división 04.1 de la clasificación COICOP).
Fuente: elaborado por el Banco de México con datos de INEGI, Eurostat, OCDE, BLS, Statistics Canada e INE de Chile.

Para comprender los posibles determinantes de este comportamiento, se analiza la dinámica del índice de vivienda a través de sus componentes. Este sigue de cerca al comportamiento de la renta de vivienda y la vivienda propia, cuyas variaciones se estiman mediante el enfoque de alquiler equivalente, utilizando como referencia las variaciones observadas en los precios de las rentas de vivienda[2], dado que en conjunto representan 91.7% del

[2] Para la estimación del índice vivienda propia se hace uso del enfoque de renta equivalente, en donde las cotizaciones de renta de vivienda son utilizadas para el genérico de vivienda propia, ya que este último genérico se refiere a las viviendas ocupadas por los propietarios. Por lo tanto, los precios para ambos genéricos son los mismos, pero los índices son diferentes, ya que consideran ponderaciones diferentes por ciudad-genérico-estrato (bajo, medio y alto) para el índice por ciudad y, posteriormente ponderadores por ciudad genérico.

índice.[3] Si bien la inflación del resto de los servicios de vivienda ha mostrado aumentos mayores después de la pandemia y se mantiene elevada, su peso es pequeño. Así, la inflación de vivienda refleja principalmente la dinámica de las rentas, tanto las que pagan los inquilinos como las imputadas a la vivienda propia. Adicionalmente, el incremento en la inflación de vivienda fue un fenómeno generalizado a nivel geográfico dentro del país, dado que su aumento respecto del promedio previo a la pandemia se observó en las cuatro regiones del país y para distintos tamaños de ciudad (Gráfica 1b). Ello sugiere que el aumento en la inflación de vivienda respondió a determinantes comunes y no a factores que pueden ser atribuidos a las ciudades grandes o cierta región del país.

El rezago con el que la inflación de vivienda respondió al episodio inflacionario no es exclusivo de México (Banerjee et al. 2024). La Gráfica 1c muestra el promedio simple de la inflación anual general y de la renta de vivienda en 13 economías avanzadas y 4 emergentes.[4] En este conjunto, la inflación de la renta respondió con rezago al aumento de la inflación general en 2021 y 2022 y se mantuvo elevada cuando ésta ya había descendido: desde julio de 2023 promedia 4.24%, por encima de la inflación general (2.94%) y de su promedio de 2010 a 2019 (2.04%).[5] Ello sugiere que este fenómeno responde a mecanismos del mercado de vivienda compartidos entre países.

3. El precio relativo de la vivienda y su relación de largo plazo con el INPC sin vivienda

Para analizar el ajuste de los precios en niveles, el precio relativo de la vivienda se define como el logaritmo del cociente entre el índice de precios de la vivienda y el INPC sin vivienda

$$z_t = \ln P_t^v - \ln P_t^r,$$

donde P_t^v es el índice de precios de la vivienda y P_t^r el INPC sin vivienda, ambos ajustados por estacionalidad.[6] La Gráfica 2a muestra que el precio relativo de la vivienda descendió de forma muy regular entre 2008 y 2019, con una tendencia lineal con pendiente de −1.97% anual. Es decir, los precios de los servicios relacionados con la vivienda se abarataron frente al INPC sin vivienda a un ritmo cercano a 2% por año, aproximadamente igual a la diferencia entre la inflación promedio del INPC sin vivienda y la de vivienda en ese periodo.

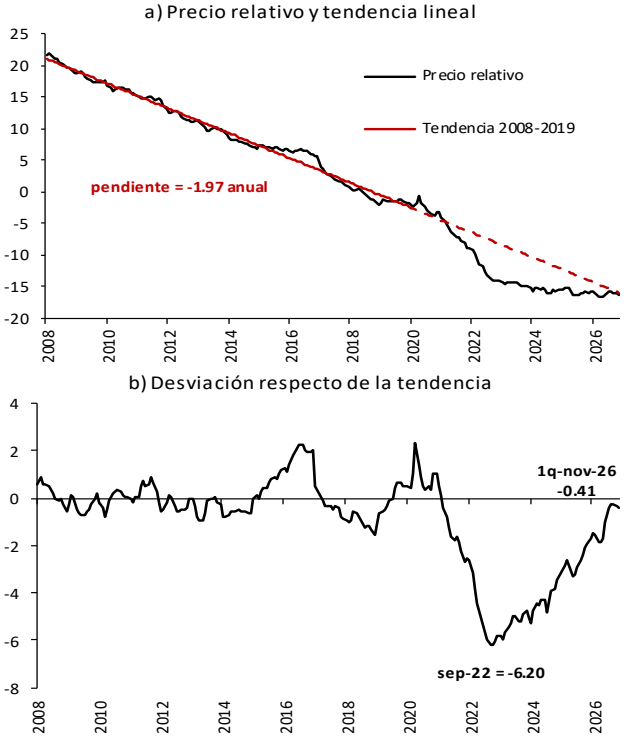
[3] Con los ponderadores vigentes del INPC (INEGI, 2024), el índice de vivienda se compone de vivienda propia (76.3%), renta de vivienda (15.4%), servicio doméstico (5.4%), otros servicios relacionados con la vivienda (1.7%) y servicios para el mantenimiento, reparación y seguridad de la vivienda (1.2%).

[4] Para la muestra, se eligieron países que reportan una serie de inflación de rentas con una metodología comparable con la de México. Inflación anual del índice de precios al consumidor y de las rentas efectivas (división 04.1 de la clasificación COICOP), con datos de Eurostat, la OCDE, la Oficina de Estadísticas Laborales de Estados Unidos, Statistics Canada y el Instituto Nacional de Estadísticas de Chile. A diferencia del subíndice de vivienda del INPC, estas series no incluyen la renta imputada de la vivienda propia. Las economías se listan en la nota de la Gráfica 1.

[5] El rezago observado en México es similar al de las economías avanzadas de la muestra: medido como la diferencia en meses entre el máximo de la inflación de vivienda y el de la inflación general, este fue de 24 meses en México, frente a una mediana de 23 meses en las economías avanzadas y de solo 4 meses en las emergentes.

[6] Ajuste con X-13ARIMA-SEATS, con una descomposición multiplicativa y una muestra que inicia en enero de 2003.

Gráfica 2
Precio relativo de la vivienda respecto del INPC sin vivienda
Logaritmo por 100; a. e.



a. e./ Cifras con ajuste estacional.
Nota: el precio relativo es la diferencia entre los logaritmos del índice de vivienda y del INPC sin vivienda, multiplicada por 100. La tendencia se estima por mínimos cuadrados ordinarios en 2008-2019 (línea sólida) y se extrapola a partir de 2020 (línea punteada). El INPC sin vivienda excluye del índice general el componente de vivienda con su ponderador (18.1 por ciento).
Fuente: elaborado por el Banco de México con datos de INEGI.

Entre 2008 y 2019, la desviación del precio relativo respecto de dicha tendencia se mantuvo en un rango estrecho, de entre −1.5 y 2.3 puntos porcentuales, lo que indica que la relación entre ambos índices fue estable. Durante la pandemia, la desviación se amplió hasta −6.2 puntos porcentuales en septiembre de 2022 y desde entonces se ha cerrado de manera sostenida, hasta llegar a −0.41 puntos en la primera quincena de noviembre de 2026, dentro del rango previo a la pandemia.

La regularidad de esta tendencia sugiere una relación de largo plazo entre ambos índices que se puede modelar de la siguiente manera:

$$v_t = \mu + \alpha\, t + \beta\, x_t + \varepsilon_t,$$

donde v_t y x_t son los logaritmos de los índices desestacionalizados de la vivienda y del INPC sin vivienda, t es una tendencia lineal, ε_t es el error de equilibrio y el coeficiente β mide la elasticidad de largo plazo del índice de vivienda respecto del INPC sin vivienda. La prueba de Johansen (1991) indica que existe una única relación de este tipo, es decir, que ambos índices están cointegrados, y no rechaza que $\beta = 1$.[7] Con $\beta = 1$, en el largo plazo la diferencia entre la inflación del INPC sin vivienda y la de vivienda es constante, y el error de equilibrio,

[7] La prueba se aplica al sistema conformado por v_t y x_t desde enero de 2008, con una tendencia lineal en la relación de largo plazo y 2 rezagos (criterio de Schwarz). El estadístico de traza es de 31.1 para la ausencia de cointegración (valor crítico al 5% de 25.3) y de 3.5 para a lo más una relación (12.2). La prueba de razón de verosimilitud de $\beta = 1$ arroja un estadístico de 3.18, con un valor p de 0.07.

expresado en puntos porcentuales, coincide con la desviación del precio relativo que muestra la Gráfica 2b. En adelante, este error se denota como ec_t.

Formalmente, esta relación puede explicarse mediante un modelo de equilibrio parcial del mercado de rentas en el que el precio de la vivienda depende de un conjunto de otros precios nominales, $\bar{P}_t$, y de un factor A_t que recoge cambios tecnológicos o estructurales, $P_t^v = f(\bar{P}_t, A_t)$. Así, en el largo plazo, el precio de las rentas estaría determinado por un conjunto de precios y costos nominales, como el precio de los inmuebles residenciales y los costos de construcción, como factores de oferta, y el ingreso, los salarios nominales y los precios de los demás bienes y servicios de la canasta del consumidor, como factores de demanda. Bajo supuestos comunes en modelos sin fricciones nominales, en particular la neutralidad del dinero, el precio de la vivienda se puede representar como

$$\ln P_t^v = \ln A_t + \ln P_t^r + \ln g(\bar{P}_t / P_t^r).$$

expresión que corresponde a la relación de cointegración presentada anteriormente.[8] Esta representación es conceptualmente útil, ya que separa los determinantes del precio de las rentas en i) una tendencia determinada por cambios estructurales, ii) un término puramente nominal, y iii) los efectos reales de los precios relativos. En el largo plazo, un aumento en el resto de los precios se traslada uno a uno a los precios de la vivienda, lo que implica que $\beta = 1$.

En el corto plazo, las fricciones nominales permiten que el precio de las rentas se desvíe de esta relación de largo plazo. En particular, dado que en este mercado las rigideces son altas y las rentas se actualizan con baja frecuencia, ante aumentos generalizados en los precios y costos el precio de las rentas se ajusta con rezago. Así, la caída del precio relativo con respecto a su tendencia de largo plazo después de la pandemia puede interpretarse como el resultado de un aumento generalizado de los precios que las rentas, por su rigidez, tardaron en incorporar.

En cambio, una desviación permanente requeriría un cambio duradero en los precios relativos que determinan el precio de la vivienda, como los costos reales de construcción o los salarios reales. El ejercicio econométrico no incorpora estos determinantes, por lo que la dinámica se centra en el ajuste nominal que sucede ante choques. Se considera que este efecto es de primer orden, dado que el aumento de los precios nominales en este periodo fue de una magnitud considerable: entre enero de 2020 y octubre de 2026, el INPC sin vivienda aumentó 41.2%, mientras que el índice de vivienda lo hizo en 23.6%.

4. Un ajuste gradual hacia la relación de largo plazo

Siguiendo a Engle y Granger (1987), la dinámica de corto plazo de la inflación de vivienda se modela mediante un MCE de la forma:

$$\Delta v_t = c + \rho\, ec_{t-1} + \sum_i \gamma_i\, \Delta v_{t-i} + \sum_j \delta_j\, \Delta x_{t-j} + \sum_k \varphi_k\, b_{t-k} + u_t,$$

donde Δv_t y Δx_t son las variaciones mensuales en por ciento de los índices desestacionalizados de la vivienda y del INPC sin vivienda; ec_{t-1} es el error de equilibrio del mes previo, y b_t es la brecha del producto estimada con el Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE).[9] La brecha del producto se incluye para controlar por la posición cíclica de la economía, ya que la demanda por servicios de vivienda, y con ello las rentas, responde al nivel de actividad y al ingreso de los hogares. El coeficiente ρ mide la fracción del desequilibrio que la inflación

[8] Si f es homogénea de grado uno en $\bar{P}_t$, entonces $P_t^v = P_t^r\, f(\bar{P}_t/P_t^r, A_t)$. Si además $f(\cdot, A_t) = A_t\, g(\cdot)$, se obtiene la expresión del texto. Con $\ln A_t = \mu + \alpha\, t$ y precios relativos $\bar{P}_t/P_t^r$ estacionarios, esta coincide con la relación de cointegración con $\beta = 1$ y $\varepsilon_t = \ln g(\bar{P}_t/P_t^r)$.

[9] Componente cíclico del filtro de Hodrick y Prescott (1997), con un parámetro de suavizamiento de 129,600, aplicado al IGAE desestacionalizado y expresado en puntos del índice.

de vivienda corrige cada mes y, de existir corrección, debe ser negativo. La especificación se selecciona de lo general a lo particular[10] y se estima bajo el supuesto de que, en el largo plazo, el precio relativo converge a su tendencia prepandémica.[11]

El coeficiente de corrección de error estimado es negativo y estadísticamente significativo: cuando el precio relativo de la vivienda se ubica por debajo de su nivel de largo plazo, la inflación de vivienda aumenta para corregir esa desviación.[12] En contraste, el ajuste no ocurre a través del INPC sin vivienda, cuya inflación no responde a estas desviaciones.[13] Además, la inflación de vivienda muestra una inercia considerable (el coeficiente del primer rezago es de 0.45), mientras que el traspaso directo de la inflación del INPC sin vivienda es pequeño, por lo que la influencia del resto de los precios sobre la inflación de vivienda opera principalmente a través del término de corrección de error.

Dado que el modelo incluye rezagos de la inflación de vivienda, la velocidad de la corrección depende de su dinámica completa y no solo de ρ. La vida media de una desviación — es decir, el tiempo que la desviación tarda en reducirse a la mitad—, es de cerca de 3.2 años.[14] Por ejemplo, una desviación de un punto porcentual tomaría 39 meses en reducirse a una brecha de 0.5 puntos porcentuales. Las rentas suelen revisarse con baja frecuencia, por lo general una vez al año, y el INPC mide las rentas pagadas por el conjunto de los inquilinos, es decir, tanto las de los contratos vigentes como las de los nuevos. Así, un aumento de las rentas de mercado se refleja en el índice solo conforme se renuevan los contratos. La brecha del producto también es significativa en el modelo estimado: la inflación de vivienda responde a la posición cíclica de la economía con un mes de rezago, y una brecha positiva de 1% del IGAE que se mantuviera en el tiempo se asocia con una inflación anual de vivienda mayor en alrededor de 0.22 puntos porcentuales.

Finalmente, es importante señalar los alcances del ejercicio. El ejercicio supone que la relación de largo plazo de 2008–2019 no se modificó después de la pandemia. Si esta relación subestimara una caída permanente en el precio relativo, este se ubicaría más cerca de su nuevo nivel de equilibrio, o incluso por encima de él; lo contrario ocurriría si la sobreestimara. Por último, la velocidad del ajuste se estima con imprecisión: con los extremos del intervalo de confianza al 95% del coeficiente de corrección de error, la vida media se ubicaría entre 2 y 8 años. En consecuencia, existe una incertidumbre considerable sobre el momento en que concluiría el ajuste.

---

[10] La especificación general incluye hasta doce rezagos de Δv_t, Δx_t y de la brecha del producto. En cada paso se elimina el término con el mayor valor p hasta que todos los restantes son significativos al 10%. El término de corrección de error se conserva siempre.

[11] Sin esta restricción, la constante estimada implica que el precio relativo se estabilizaría alrededor de 0.91 puntos porcentuales por debajo de su tendencia. Ambos modelos ajustan los datos prácticamente igual y la restricción no se rechaza al 5% (valor p de 0.066), por lo que la elección entre ellos es un supuesto económico sobre la naturaleza de dicha caída.

[12] Coeficientes estimados, con su valor p entre paréntesis: corrección de error, −0.0048 (0.002); inflación de vivienda con rezagos de 1, 4, 6, 7, 8 y 10 meses, 0.45, 0.23, −0.13, 0.13, −0.11 y 0.22 (valores p de <0.001, <0.001, 0.035, 0.061, 0.070 y <0.001); inflación del INPC sin vivienda con rezago de 12 meses, −0.020 (0.035), y brecha del producto con rezago de un mes, 0.0039 (<0.001). Muestra de febrero de 2009 a julio de 2026 (210 observaciones). R cuadrada ajustada de 0.64.

[13] En la ecuación análoga para la variación mensual del INPC sin vivienda, el coeficiente del término de corrección de error no es estadísticamente distinto de cero (0.0067, con un valor p de 0.59), lo que justifica estimar una sola ecuación.

[14] La vida media se calcula a partir de la respuesta del error de equilibrio a una desviación unitaria, con la inflación del INPC sin vivienda y la brecha del producto en sus niveles de equilibrio.

5. Consideraciones finales

Este Recuadro documenta que en el periodo posterior a la pandemia la inflación de vivienda se ha mantenido alrededor de 1.3 puntos porcentuales por encima de su promedio de 2010 a 2019, si bien ha mostrado una trayectoria descendente desde el último trimestre de 2024. Este comportamiento es congruente con la corrección de la desviación que acumuló el precio relativo de la vivienda durante el episodio inflacionario de 2021 y 2022, cuando los precios de la vivienda no acompañaron el aumento del resto de los precios. En efecto, el índice de precios de la vivienda y el INPC sin vivienda tienen una relación de cointegración, y es la inflación de vivienda la que corrige, de manera gradual, las desviaciones respecto de dicha relación. Este rezago no es exclusivo de México: también se observa en el promedio de economías avanzadas y emergentes. Dado que el precio relativo de la vivienda se está acercando a su nivel de largo plazo, por este canal no se identifican presiones adicionales relevantes sobre la inflación de vivienda.

En ausencia de nuevos choques y de cambios estructurales, la relación estimada sería congruente con que la inflación de vivienda converja de manera gradual hacia niveles inferiores a los del INPC sin vivienda, como ocurrió entre 2010 y 2019. Sin embargo, dada la incertidumbre con la que se estima la velocidad del ajuste y sobre el nivel actual de largo plazo, existe el riesgo de que la inflación de vivienda permanezca por encima de sus niveles prepandemia durante algún tiempo.

Hacia delante, su evolución dependerá, entre otros factores, de la posición cíclica de la economía, de modo que el contexto de holgura previsto contribuiría a moderarla y, por el peso de este componente, a moderar la inflación de los servicios en su conjunto. También dependerá de posibles cambios estructurales que pudieran alterar las condiciones de oferta y demanda en los mercados locales de vivienda. Por el lado de la oferta, los costos de construcción, tanto de insumos como regulatorios, influyen en la rapidez con la que el inventario de vivienda responde a la demanda. Por el lado de la demanda, inciden factores como el crecimiento poblacional, la formación de hogares y cambios en las preferencias de los individuos, así como la evolución del ingreso real y las condiciones del mercado hipotecario. Modificaciones duraderas en estos factores, que el ejercicio no incorpora, podrían alterar el nivel de largo plazo del precio relativo de la vivienda. En este contexto, será importante continuar dando seguimiento a la evolución de los precios de la vivienda y sus determinantes, dada su relevancia para la dinámica de la inflación subyacente.

6. Referencias

Banco de México (2026). “Evolución reciente de las variaciones de los precios de los servicios y sus componentes en México”. Informe Trimestral Octubre–Diciembre 2025, Recuadro 2. Banco de México, México.

Banerjee, R., Gorea, D., Igan, D. y Pinter, G. (2024). “Housing costs: a final hurdle in the last mile of disinflation?”. *BIS Bulletin*, núm. 89. Banco de Pagos Internacionales.

Engle, R. F. y Granger, C. W. J. (1987). “Co-integration and error correction: representation, estimation, and testing”. *Econometrica*, 55(2), pp. 251–276.

Hodrick, R. J. y Prescott, E. C. (1997). “Postwar U.S. business cycles: an empirical investigation”. *Journal of Money, Credit and Banking*, 29(1), pp. 1–16.

INEGI (2024). “Índice Nacional de Precios al Consumidor. Actualización de ponderadores, agosto de 2024”. INEGI, México.

Johansen, S. (1991). “Estimation and hypothesis testing of cointegration vectors in Gaussian vector autoregressive models”. *Econometrica*, 59(6), pp. 1551–1580.