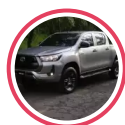




LO ÚLTIMO

La CDMX busca visibilizar a las “NENIS” como impulsoras de la economía local

Académicos y periodistas lanzan Observatorio para vigilar elección judicial



Toyota Hilux: más fuerte, más versátil

ELECCIONES 2024

El año que “jubiló” a AMLO tras décadas de opositor y gobernante

2024, el año en que gobernante se escribió con 'A' en México

De la primera Presidenta a la Reforma Judicial

[VER MÁS](#)

+ DESARROLLO INMOBILIARIO

269,000 pesos, el costo promedio de construir una vivienda social en México

Los modelos de 40 metros cuadrados, que planea edificar el gobierno federal, tienen variación en sus costos finales dependiendo del valor de los materiales y la mano de obra.

jue 03 abril 2025 03:38 PM



¿Cuánto cuesta construir una vivienda social en México?

Los materiales son los que tienen mayor impacto en el costo total de la vivienda. (ArtMarie/Getty Images)

Redacción Obras

El gobierno federal pretende **construir un millón de viviendas económicas** durante su sexenio, con una producción que requiera de la menor inversión posible en modelos de 40 a 60 metros cuadrados.

Para hacerlo, echará mano de estrategias como la creación de la constructora del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), cuyo interés no sean las ganancias, sino la construcción a bajo costo, además de la compra consolidada adelantada de materiales.

Pero con esta estrategia y sin contar el valor de los terrenos, que corren por parte de la reserva territorial del gobierno, ¿cuál es el costo de este tipo de edificaciones?

De acuerdo al Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (Ceico) de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), los modelos de 40 metros cuadrados, con datos a diciembre de 2024, representaron una inversión promedio de 269,727 pesos.

El cálculo contempla los costos directos de materiales, mano de obra, equipo y herramienta.

Materiales, la mayor parte del costo

Más de la mitad del valor total de la vivienda está relacionado con los materiales, que tienen una incidencia de 55.15% en el costo final y que al cierre del año pasado representaron 149,519 pesos dentro del total de la obra.

Los insumos más relevantes en esta categoría son el cemento y concreto, con una participación de 9.99%, y los muebles y accesorios de baño, con 10.50%.

Mano de obra

El segundo componente de mayor peso es la mano de obra, que representa 42.43% del total con un valor de 113,949 pesos en la edificación de ese tamaño.

El estudio no detalla los perfiles de trabajadores considerados ni el tipo de obra incluida,

pero sí establece que se trata de una estructura que contempla losa de cimentación, muros de block hueco y losa de concreto, con acabados como pintura vinílica, loseta cerámica y azulejo en baño y cocina.

Equipo y herramienta, el menor impacto

Solo 2.42% del presupuesto corresponde al equipo y herramienta utilizados en la construcción, que se traduce en 6,135 pesos.

Te recomendamos:

DESARROLLO INMOBILIARIO

[Gobierno da primeros pasos para asociarse con la IP en construcción de vivienda](#)

El programa

El Infonavit tiene previsto levantar 500,000 unidades con recursos propios. Para lograrlo, creó una empresa filial que funcionará como constructora y que contratará a empresas locales bajo criterios de transparencia, capacidad técnica y experiencia comprobable.

“Este nuevo esquema permitirá una fiscalización más eficiente y trazable”, explicó Octavio Romero Oropeza, director del instituto.

De acuerdo con el documento aprobado por el Senado, la filial operará con un régimen corporativo que le permitirá reducir tiempos y gastos administrativos. La intención es que el instituto utilice su patrimonio para financiar directamente la edificación de estas viviendas en terrenos de su propiedad.

La Conavi abrió en 2025 una convocatoria para construir 50,000 viviendas bajo el programa Vivienda para el Bienestar. Podrán participar empresas de construcción, supervisión, asistencia técnica y verificación de obra, siempre que cumplan con criterios técnicos, legales y financieros.

Esta medida marca el retorno de la colaboración público-privada en el segmento social, después de varios años de distanciamiento tras la desaparición de subsidios federales.

Te recomendamos:



Reserva territorial y desafíos de suelo

Uno de los puntos más relevantes del programa es la disponibilidad de suelo. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) cuenta con 261 predios distribuidos en las 32 entidades federativas, equivalentes a 2,584 hectáreas.

Además, se evalúan 56 predios más, seleccionados por su cercanía a centros de trabajo y disponibilidad de servicios básicos.

Según Víctor Hugo Hofmann Aguirre, subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, la reserva actual es suficiente para cumplir las metas establecidas en 2025. Sin embargo, la industria ha señalado que el costo del suelo es un riesgo que puede comprometer la accesibilidad de las viviendas.

“La estrategia para la adquisición de terrenos es clave en el éxito del programa”, indicó la calificadora Moody’s, al señalar el alto costo del suelo urbano con servicios.

“ Por un simple efecto de oferta y demanda, es hasta cierto punto de esperarse que el precio de los terrenos tienda a subir”.

René Robles, analista de crédito en Moody's Local México.

Financiamiento y subsidios

El programa será financiado por el Fondo Nacional de la Vivienda, el patrimonio del Infonavit y recursos específicos canalizados por la Financiera para el Bienestar.

Esta institución dispersará créditos con tasas de interés de 0% para trabajadores que ganan hasta dos salarios mínimos. “Todos los pagos se guardarán en un cajón específico del fideicomiso para que esto se destine otra vez a más viviendas”, explicó Rocío Mejía Flores,

directora general del organismo.

El presupuesto asignado al Programa de Vivienda Social en 2025 es de 32,000 millones de pesos, lo que representa 84.1% de los recursos federales asignados a Sedatu. Aun así, el reto es la ejecución eficiente del gasto, el acceso a suelo bien ubicado y la coordinación entre instituciones y empresas.

Más sobre: [+VIVIENDA](#) [+INFONAVIT](#)

RECOMENDACIONES



Tren México-Querétaro elevará hasta 200% el valor de terrenos