

Análisis comparativo de la utilidad económica del dólar, CETES y vivienda de interés social en Chihuahua (2023-2026)

María Antonia
Aragón De los Ríos¹.
Deimi Villaverde
Morales¹.

- (1) Facultad
de Ingeniería/
Universidad
Autónoma de
Chihuahua

Recibido: 13 de
marzo de 2026

Aceptado: 1 de junio
de 2026

Resumen

El presente estudio tiene como propósito analizar y comparar la utilidad económica real del dólar estadounidense, los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) y la vivienda de interés social en la ciudad de Chihuahua durante el periodo comprendido entre marzo de 2023 y mayo de 2026. La investigación surge ante los cambios macroeconómicos recientes en México, caracterizados por variaciones inflacionarias, modificaciones en las tasas de interés y el fortalecimiento del peso mexicano, factores que han impactado el comportamiento tradicional de diversos instrumentos de inversión.

La metodología utilizada consistió en un análisis cuantitativo, descriptivo y comparativo basado en información oficial obtenida del Banco de México, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y organismos especializados en construcción y valuación inmobiliaria. Se realizó una simulación financiera con una inversión inicial hipotética de \$1,000,000.00 MXN para evaluar el rendimiento nominal y real de cada instrumento, considerando inflación, plusvalía, liquidez y riesgo.

Los resultados demostraron que la vivienda de interés social presentó el mayor rendimiento real, seguida por los CETES, mientras que el dólar estadounidense registró pérdidas reales de poder adquisitivo durante el periodo analizado.

Abstract

The purpose of this study is to analyze and compare the real economic utility of the United States dollar, Treasury Certificates of the Federation (CETES), and social interest housing in the city of Chihuahua during the period from March 2023 to May 2026. This research arises from recent macroeconomic changes in Mexico, characterized by inflationary variations, modifications in interest rates, and the strengthening of the Mexican peso, factors that have impacted the traditional behavior of various investment instruments.

The methodology used consisted of a quantitative, descriptive, and comparative analysis based on official information obtained from the Bank of Mexico, the National Institute of Sta-

tistics and Geography (INEGI), the Federal Mortgage Society (SHF), and organizations specialized in construction and real estate valuation. A financial simulation was conducted using a hypothetical initial investment of \$1,000,000.00 MXN to evaluate the nominal and real returns of each instrument, considering inflation, capital gains, liquidity, and risk.

The results showed that social interest housing presented the highest real return, followed by CETES, while the United States dollar recorded real losses in purchasing power during the analyzed period.

Introducción

La utilidad económica de una inversión depende de su capacidad para preservar e incrementar el poder adquisitivo del capital frente a fenómenos como la inflación, las variaciones cambiarias y las modificaciones en la política monetaria.

En México, entre los años 2019 y 2026, el entorno financiero ha experimentado cambios significativos derivados de la recuperación económica posterior a la pandemia, el incremento inflacionario global, la volatilidad del tipo de cambio y la transformación del mercado inmobiliario impulsada por el fenómeno del nearshoring.

En este contexto, los instrumentos de inversión tradicionalmente considerados seguros —como el dólar estadounidense, los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) y la vivienda de interés social— han mostrado comportamientos distintos respecto a su capacidad para generar rendimientos reales.

Mientras el dólar históricamente ha sido utilizado por los inversionistas mexicanos como refugio ante la incertidumbre económica, el fortalecimiento del peso mexicano durante el periodo 2023-2026 ha modificado su desempeño como mecanismo de preservación patrimonial.

Por otro lado, los CETES alcanzaron tasas históricas superiores al 11% anual durante el ciclo restrictivo del Banco de México, aunque posteriormente iniciaron un proceso de normalización monetaria con rendimientos menores.

De manera paralela, el mercado inmobiliario en la ciudad de Chihuahua ha mostrado una apreciación sostenida en la vivienda de interés social, impulsada por el crecimiento industrial, el aumento en la demanda habitacional y el encarecimiento de los costos de construcción.

Este comportamiento ha convertido al sector inmobiliario en un posible instrumento de cobertura contra la inflación y de generación de riqueza real a mediano y largo plazo.

El problema central de este estudio consiste en determinar cuál de estos instrumentos financieros y patrimoniales ofrece una mayor utilidad económica real para el inversionista mexicano bajo las condiciones macroeconómicas actuales.

La importancia de este análisis radica en que muchos inversionistas continúan tomando decisiones con base en percepciones históricas de seguridad financiera, sin considerar los cambios estructurales recientes en la economía nacional e internacional.

Por ello, la presente investigación tiene como objetivo comparar el rendimiento nominal y real del dólar estadounidense, los CETES a 28 días y la vivienda de interés social en la ciudad de Chihuahua durante el periodo comprendido entre marzo de 2023 y mayo de 2026. Para lograrlo, se emplean indicadores económicos oficiales como el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), el tipo de cambio FIX del Banco de México, las tasas de rendimiento de CETES y el Índice SHF de precios de vivienda, con el propósito de evaluar cuál instrumento preserva de mejor manera el poder adquisitivo y genera mayor rentabilidad real para distintos perfiles de inversionista.

Asimismo, es fundamental precisar que los instrumentos comparados presentan diferencias estructurales significativas en cuanto a su horizonte de inversión, perfil de riesgo y niveles de liquidez. Mientras que el dólar estadounidense y los CETES operan como activos financieros de corto plazo y alta liquidez, la vivienda de interés social se constituye inherentemente como una inversión de mediano y largo plazo, caracterizada por una baja liquidez inmediata. De igual forma, se enfatiza que los resultados presentados corresponden de manera estricta a un periodo económico específico (2023-2026), el cual estuvo determinado por condiciones macroeconómicas atípicas y particulares, tales como tasas de interés restrictivas históricamente altas, un fortalecimiento sostenido del peso mexicano y un crecimiento acelerado del sector inmobiliario impulsado por factores regionales.

Materiales y Métodos

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo, descriptivo y comparativo, debido a que analiza el comportamiento y la utilidad económica de distintos instrumentos de inversión mediante el uso de datos estadísticos, financieros e inmobiliarios correspondientes al periodo comprendido entre marzo de 2023 y mayo de 2026.

El estudio se enfocó en comparar tres instrumentos considerados de bajo y mediano riesgo en el contexto mexicano: el dólar

estadounidense (USD), los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a 28 días y la vivienda de interés social en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

La comparación se realizó tomando como referencia la capacidad de cada instrumento para preservar el poder adquisitivo del capital y generar rendimientos reales por encima de la inflación.

Fuentes de información.

La información utilizada provino de fuentes oficiales y especializadas, entre las que destacan:

- Banco de México (Banxico), para obtener datos históricos del tipo de cambio FIX y las tasas de rendimiento de CETES.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), para consultar el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y los niveles de inflación anual.
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), para analizar el Índice de Precios de la Vivienda en México.
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), así como plataformas especializadas en construcción y valuación inmobiliaria, para estimar costos de construcción y valores promedio por metro cuadrado en Chihuahua.
- Información pública relacionada con créditos hipotecarios, costos de vivienda y comportamiento del mercado inmobiliario local.

Procedimiento de análisis.

Para evaluar la utilidad económica de cada instrumento, se utilizó una simulación financiera comparativa con una inversión inicial hipotética de \$1,000,000.00 MXN realizada en marzo de 2023 y liquidada en mayo de 2026.

En el caso del dólar estadounidense, el capital inicial fue convertido a dólares utilizando el tipo de cambio promedio correspondiente a marzo de 2023 y posteriormente reconvertido a pesos mexicanos con el tipo de cambio FIX de mayo de 2026.

Para los CETES, se consideró una estrategia de reinversión continua a 28 días utilizando tasas promedio anuales reportadas por Banxico durante el periodo de estudio. Asimismo, se tomó en cuenta la retención provisional del Impuesto Sobre la Renta (ISR) aplicable a los rendimientos financieros.

En el análisis de vivienda de interés social, se estimó la plusvalía acumulada mediante la variación de precios por metro cuadrado en la ciudad de Chihuahua, considerando además ingresos potenciales por arrendamiento y costos asociados a adquisición y comercialización del inmueble.

Para efectos del rigor metodológico en el análisis del activo inmobiliario, se introduce una acotación analítica relevante: los valores de plusvalía y apreciación aquí expuestos se fundamentan en índices de valuación institucionales y paramétricos oficiales. No obstante, se aclara que estas métricas de valuación teórica pueden diferir de los precios reales de realización en el mercado (precios finales de transacción). En la práctica comercial, el valor neto de liquidación de una vivienda de interés social está sujeto a fricciones de mercado, procesos de negociación directa, tiempos de exposición para la venta y costos transaccionales que pueden modificar el rendimiento neto final.

Variables analizadas.

Las principales variables utilizadas en el estudio fueron:

- Inflación anual e inflación acumulada.
- Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).
- Tipo de cambio FIX peso-dólar.
- Rendimiento nominal y rendimiento real de CETES.
- Valor comercial de vivienda de interés social por metro cuadrado.
- Plusvalía inmobiliaria.
- Rendimiento real neto de inflación.
- Liquidez y nivel de riesgo de cada instrumento.

Método de evaluación económica.

La utilidad económica real se determinó mediante el ajuste de los rendimientos nominales con base en la inflación acumulada del periodo analizado. Para ello, se empleó el factor de actualización derivado del INPC, permitiendo calcular el poder adquisitivo real del capital final en cada escenario de inversión. Finalmente, los resultados obtenidos fueron comparados entre sí para identificar cuál instrumento presentó el mejor desempeño financiero en términos de preservación de valor, generación de riqueza y relación riesgo-rendimiento dentro del contexto económico mexicano actual.

Resultados

Los resultados obtenidos permiten identificar diferencias significativas en el desempeño económico del dólar estadounidense, los CETES a 28 días y la vivienda de interés social en Chihuahua durante el periodo comprendido entre marzo de 2023 y mayo de 2026. El análisis comparativo demuestra que no todos los instrumentos conservaron el poder adquisitivo del capital frente al comportamiento inflacionario registrado en México.

Durante el periodo de estudio, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) pasó de 128.389 puntos en marzo de 2023

a 145.831 puntos en abril de 2026, generando un factor de inflación acumulado de 1.1358, equivalente a un incremento del 13.58% en el costo de vida. Esto significa que cualquier inversión con un rendimiento inferior a dicho porcentaje presentó pérdida de valor real.

Comportamiento del dólar estadounidense.

El dólar estadounidense mostró un desempeño negativo tanto en términos nominales como reales. El tipo de cambio FIX pasó de \$18.4174 pesos por dólar en marzo de 2023 a aproximadamente \$17.2105 pesos en mayo de 2026, reflejando una apreciación del peso mexicano frente a la divisa estadounidense. Bajo el escenario de una inversión inicial de \$1,000,000.00 MXN convertida a dólares en marzo de 2023, el capital final obtenido en mayo de 2026 fue de \$934,469.57 MXN. Esto representó una pérdida nominal de 6.55% y una pérdida real de poder adquisitivo de 17.72% después de ajustar por inflación. Los resultados indican que el dólar dejó de funcionar como instrumento efectivo de preservación patrimonial para el inversionista mexicano durante el periodo analizado.

Comportamiento de los CETES.

Los CETES a 28 días presentaron rendimientos positivos durante todo el periodo de estudio, aunque con una tendencia descendente derivada de la reducción gradual en las tasas de interés del Banco de México. Las tasas promedio anuales observadas se muestran en la Tabla 1.

Considerando reinversión continua y deducciones fiscales aproximadas por ISR, la inversión inicial de \$1,000,000.00 MXN alcanzó un capital final estimado de \$1,313,000.00 MXN, obteniendo un rendimiento nominal neto de 31.3% y un rendimiento real de 15.60% después de la inflación. Los CETES lograron preservar y aumentar el poder adquisitivo del capital, aunque con menor crecimiento conforme disminuyeron las tasas de interés hacia 2026.

Comportamiento de la vivienda de interés social.

La vivienda de interés social en la ciudad de Chihuahua presentó el mayor crecimiento económico del análisis. El valor promedio por metro cuadrado aumentó de aproximadamente \$13,880.53 MXN en marzo de 2023 a un rango cercano a \$18,669 MXN en mayo de 2026. La simulación financiera showed que una inversión inicial de \$1,000,000.00 MXN en vivienda generó un capital final estimado de \$1,345,000.00 MXN únicamente por plus-

Tabla 1: Tasa promedio anual de CETES.

Periodo	Tasa promedio CETES (%)
2023	11.15
2024	10.50
2025	8.75
Mayo 2026	6.49

valía, logrando un rendimiento nominal de 34.5% y un rendimiento real de 18.41%. Adicionalmente, al incorporar ingresos por arrendamiento durante el periodo analizado, la utilidad integral aumentó considerablemente: el rendimiento nominal total aproximado fue de 49.5% y el rendimiento real neto estimado de 22.5%. Los resultados confirman que la vivienda social en Chihuahua presentó la mayor capacidad de generación de riqueza real y protección contra la inflación.

Comparación final de resultados.

En la Tabla 2 se presenta la consolidación de los resultados de rendimiento nominal y real ajustados, incorporando los comentarios sobre el perfil temporal del capital.

Los valores reales de realización en el mercado pueden variar según las condiciones específicas de venta de cada inmueble.

Instrumento	Rendimiento Nominal	Rendimiento Real	Liquidez
Dólar estadounidense	-6.55%	-17.72%	Alta
CETES 28 días	+31.30%	+15.60%	Alta
Vivienda social	+49.50%*	+22.50%*	Baja (mediano/largo plazo)

En términos generales, la vivienda de interés social fue el instrumento con mejor desempeño financiero real, seguida por los CETES. El dólar estadounidense fue el único activo que generó pérdidas reales durante el periodo estudiado.

Tabla 2: Rendimientos comparativos y niveles de liquidez de los instrumentos. Incluye plusvalía teórica basada en índices SHF, ingresos por renta y costos asociados de operación y comercialización.

Discusión

Los resultados obtenidos en la presente investigación permiten observar cómo las condiciones macroeconómicas de México entre 2023 y 2026 modificaron el comportamiento tradicional de diversos instrumentos de inversión. El análisis demuestra que la utilidad económica de un activo no depende únicamente de su rendimiento nominal, sino de su capacidad para superar la inflación y conservar el poder adquisitivo del capital en términos reales.

Uno de los hallazgos más relevantes del estudio fue el bajo desempeño del dólar estadounidense como mecanismo de protección patrimonial para el inversionista mexicano. Históricamente, la adquisición de dólares había sido considerada una estrategia segura frente a periodos de incertidumbre económica y depreciación del peso. Sin embargo, durante el periodo analizado ocurrió un fenómeno contrario: el fortalecimiento de la moneda mexicana, impulsado por factores como las altas tasas de interés internas, la estabilidad macroeconómica y el incremento de inversión extranjera derivada del nearshoring. Como consecuencia, quienes mantuvieron su capital en dólares experimentaron pérdidas tanto nominales como reales.

En contraste, los CETES mostraron una elevada capacidad para preservar el valor del dinero, especialmente durante 2023 y 2024, años en los que las tasas de interés alcanzaron niveles históricamente altos. Esto permitió generar rendimientos reales positivos con un nivel de riesgo relativamente bajo. No obstante, los resultados también evidencian que la disminución gradual de las tasas de referencia del Banco de México redujo significativamente la rentabilidad de estos instrumentos hacia 2026. Por ello, aunque continúan siendo una alternativa adecuada para inversionistas conservadores y para manejo de liquidez, su capacidad de generación de riqueza patrimonial es limitada frente a activos físicos como los bienes inmuebles.

La vivienda de interés social en Chihuahua fue el instrumento con mayor rendimiento real dentro del estudio. Este comportamiento puede explicarse por diversos factores estructurales. En primer lugar, el crecimiento industrial del norte del país ha incrementado la demanda habitacional, particularmente en segmentos económicos y sociales. Además, el aumento constante en los costos de construcción, mano de obra y suelo urbano ha impulsado la plusvalía de las propiedades, creando un efecto de protección natural contra la inflación. Otro aspecto importante es que la vivienda ofrece ventajas adicionales que no poseen otros instrumentos financieros, como la posibilidad de generar ingresos recurrentes mediante arrendamiento. Esto convierte al inmueble no solo en un activo de apreciación, sino también en una fuente de flujo de efectivo constante. Sin embargo, también deben considerarse factores de riesgo específicos, como la baja liquidez, los costos notariales, el mantenimiento, la infraestructura urbana y problemáticas relacionadas con servicios básicos, especialmente la disponibilidad de agua en ciertas zonas de Chihuahua.

Asimismo, la investigación confirma que el perfil del inversionista continúa siendo un elemento fundamental para la toma de decisiones financieras. Mientras los inversionistas conservadores pueden priorizar seguridad y liquidez mediante CETES, aquellos con objetivos patrimoniales de mediano y largo plazo encuentran en la vivienda social una alternativa más rentable y resistente a la inflación. En términos generales, los resultados coinciden con la tendencia observada en el mercado mexicano reciente: los activos físicos vinculados al desarrollo urbano y económico han superado el desempeño de los instrumentos cambiarios tradicionales. Esto sugiere que las estrategias de inversión en México deben adaptarse a las nuevas condiciones macroeconómicas y dejar de depender exclusivamente de paradigmas históricos como la dolarización del ahorro.

Finalmente, la interpretación de esta comparativa exige reconocer que el extraordinario desempeño de la vivienda social frente a los activos financieros tradicionales está directamente ligado a la coyuntura macroeconómica del periodo 2023-2026. Bajo un entorno de normalización monetaria con tasas a la baja o ante una eventual depreciación del peso, el orden de rentabilidad real podría modificarse. Por lo tanto, el inversionista no debe obviar que la mayor rentabilidad real de la vivienda de interés social viene aparejada de un horizonte temporal prolongado y la inmovilización del capital (baja liquidez), así como de la volatilidad implícita entre los índices de valuación formalizados y el precio real de realización en el mercado local.

Conclusiones

La presente investigación permitió comparar la utilidad económica real del dólar estadounidense, los CETES a 28 días y la vivienda de interés social en la ciudad de Chihuahua durante el periodo comprendido entre marzo de 2023 y mayo de 2026. A partir del análisis de indicadores financieros, inflacionarios e inmobiliarios, se concluye que la capacidad de un instrumento para generar riqueza depende principalmente de su desempeño real frente a la inflación y de las condiciones macroeconómicas del entorno.

Los resultados demostraron que la vivienda de interés social fue el instrumento con mayor rendimiento real y mejor relación riesgo-beneficio dentro del periodo estudiado. Su crecimiento sostenido en plusvalía, combinado con la posibilidad de obtener ingresos por arrendamiento, permitió superar ampliamente el efecto inflacionario y consolidarse como un mecanismo eficiente de preservación patrimonial. Además, el crecimiento industrial y la demanda habitacional en Chihuahua fortalecieron el comportamiento positivo del mercado inmobiliario local.

Por otra parte, los CETES mantuvieron un desempeño favorable al ofrecer rendimientos reales positivos y una alta liquidez, especialmente durante los años de tasas elevadas en México. Sin embargo, la disminución progresiva de las tasas de interés redujo su capacidad de generar crecimiento patrimonial significativo hacia 2026, posicionándolos principalmente como instrumentos de conservación de capital y administración de liquidez.

En contraste, el dólar estadounidense presentó el peor desempeño económico del análisis. La apreciación del peso mexicano frente al dólar provocó pérdidas nominales y reales para los inversionistas que mantuvieron su capital en divisas. Esto evi-

dencia que el dólar ya no representa automáticamente un refugio financiero seguro para el inversionista doméstico mexicano, particularmente en contextos de fortaleza macroeconómica nacional.

Finalmente, se concluye que las decisiones de inversión deben considerar no solo el rendimiento nominal esperado, sino también factores como inflación, liquidez, riesgo, política monetaria y dinámica regional del mercado. En el contexto económico actual de México, la vivienda de interés social en zonas con crecimiento industrial representa una de las alternativas más sólidas para la generación de patrimonio a mediano y largo plazo.

Referencias Bibliográficas

- Banco de México. (2026). Sistemas de Información Económica: Series históricas de tipos de cambio (FIX) y tasas de valores gubernamentales (CETES).
- Banco de México. (2026, 7 de mayo). Anuncio de Política Monetaria: La Junta de Gobierno reduce en 25 puntos base el objetivo para la Tasa de Interés Interbancaria a 1 día.
- Cámara Nacional de la Industria de la Construcción. (2026). Ingeniería de costos: Reporte de costos paramétricos de edificación por metro cuadrado y variación de insumos.
- Congreso del Estado de Chihuahua. (2026). Decreto de actualización de los valores catastrales y el cálculo de contribuciones inmobiliarias para el Ejercicio Fiscal 2026.
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (2026). Plan Estratégico y Financiero 2026-2030.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2026). Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC): Comunicados de prensa y tabulados históricos.
- Sociedad Hipotecaria Federal. (2026, 10 de febrero). Índice SHF de Precios de la Vivienda en México: Reporte de resultados del cuarto trimestre de 2025 y acumulado anual.

