



Demanda de financiamiento de vivienda 2021

Febrero de 2021

A continuación se presenta la estimación de la demanda de financiamientos de vivienda para 2021 por componente, tipo de solución (adquisición a través de créditos hipotecarios, mejoramiento y autoproducción), organismo de vivienda y entidad federativa.

La estimación se realiza con las metodologías tradicionalmente utilizadas por SHF para este ejercicio anual, utilizando los diferentes indicadores que se detallan en el documento.

Demanda de financiamiento de vivienda por componente

La demanda de financiamiento para soluciones de vivienda se conforma de la siguiente manera:

- **Formación de hogares**¹, es decir, hogares nuevos que necesitarán un lugar de habitación;
- **El rezago habitacional**², que comprende a las viviendas particulares habitadas con carencias en materiales, servicios o espacios;
- **La movilidad habitacional**, que son los hogares cuya vivienda actual ya no cubre sus necesidades y;

¹ Se puede obtener una tasa anual aproximada de formación de hogares con los resultados del Censo 2020 recientemente publicado en: <https://censo2020.mx/>

² Elaborado con el Módulo de Condiciones Socioeconómicas (MCS) 2018 de INEGI. La metodología de cálculo del Rezago habitacional es la acordada en el marco del Comité Técnico Especializado de Vivienda en 2014. En caso de que una vivienda cuente con 2 o más carencias se contabiliza una sola vez, siendo en orden de prevalencia hacinamiento, materiales precarios y por último excusado. Para conocer los últimos resultados se puede consultar en: <https://www.gob.mx/shf/documentos/80450>





- **Las curas de originación**, que son familias que mejoraron su historial crediticio y ahora están en condiciones de solicitar un crédito para vivienda.

Para 2021, se estima que se demanden 805 mil 420 financiamientos para soluciones de vivienda, lo que tendrá un impacto en 2.8 millones de personas. La demanda total por componente se distribuye, de acuerdo con el cuadro 1.

Cuadro 1. Demanda de vivienda por componente 2021

(Número de hogares y porcentaje)

Componente	2021	2020	Variación porcentual
Formación de hogares	260,420	265,000	(-) 1.7
Rezago habitacional	469,000	503,300	(-) 6.8
Movilidad habitacional	56,800	61,500	(-) 7.6
Curas de originación	19,200	21,300	(-) 9.9
Demanda total	805,420	851,100	(-) 5.4

Fuente: Elaborado por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con información propia.

La disminución de la proyección de demanda de financiamiento de vivienda se puede explicar por varios factores:

- De acuerdo con la SHCP, el crecimiento del PIB esperado para 2021 es de 4.6%, con lo que no se recuperarán los niveles previos observados antes de la crisis sanitaria. El Fondo Monetario Internacional³ ubicó el crecimiento económico para 2021 en 4.3%, indicando que si no se toman medidas para reactivar el mercado interno, la recuperación económica será más tardada.

³ Publicado del 26 de enero de 2021. <https://www.imf.org/es/Publications/WEO/Issues/2021/01/26/2021-world-economic-outlook-update>





- Banco de México pronostica para 2021 una inflación cercana a 3.6%, mientras que el tipo de cambio se situaría en 21.2 pesos por dólar. La Tasa de Fondeo podría estar muy cerca de 4.08%. En el mercado laboral, la Tasa de Desocupación en diciembre de 2020 fue 3.82% mientras que para 2021 se espera de 4.74%.
- Según el **Índice SHF de precios de la vivienda**, el crecimiento de precios en 2020 fue de 5.8% continuando con la tendencia de venta de viviendas de mayor valor, de hecho, el precio mediano fue de 700 mil pesos, que corresponde a una vivienda de tipo medio.
- **El Programa de Vivienda Social (subsidios para vivienda) contará con 4,148 millones de pesos para el ejercicio 2021, lo que representa un incremento de 179% en comparación con el PEF 2020. En lo que se refiere al Programa de Mejoramiento Urbano, el PEF 2021 plantea asignar 8,360 millones de pesos a Sedatu, lo que equivale a un incremento de 106%.** Los esquemas y modalidades disponibles de subsidio que se pueden solicitar incluyen el cofinanciamiento para algunas modalidades (adquisición de vivienda nueva y usada) sin embargo, no hay claridad en estas reglas de operación para los intermediarios financieros.
- La suma de todos estos factores llevó a que la demanda por formación de hogares se redujera (-)1.7 %; la de rezago habitacional (-)6.8 %; la de movilidad habitacional (-)7.6% y; la de curas de originación (-)9.9%.

Demanda de vivienda por tipo de solución

De acuerdo con el ingreso de los hogares, su capacidad de pago, afiliación a Infonavit o Fovissste, tamaño de localidad⁴ (urbano, rural o en transición), se estimó el número de créditos (Cuadro 2) por tipo de solución.

⁴ Las poblaciones rurales son las que tienen menos de 2,500 habitantes, las localidades en transición cuentan con menos de 15 mil habitantes, pero más de 2,500 y las urbanas son aquellas de más de 100 mil habitantes.





Cuadro 2. Número de créditos por tipo de solución, 2021

Tipo de solución	2021		2020		Variación porcentual anual
	Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje	
Adquisición	434,000	53.9	469,672	55.2	(-) 7.6
Mejoramientos ⁵	328,330	40.8	314,420	36.9	4.4
Autoproducción	43,090	5.3	67,008	7.9	(-) 35.7
Total de créditos	805,420	100.0	851,100	100	(-) 5.4

Fuente: Elaborada por SHF con información propia.

- Adquisición: concentra 434,000 créditos y será la modalidad más demandada con 53.9% del total en 2021, aunque muestra un decremento de (-)7.6%. Esta disminución es resultado de la pérdida de empleo durante 2020 y el ambiente de incertidumbre.
- Mejoramientos: la demanda por esta solución será de 328,330 créditos, que representa 40.8% del total. La proyección para esta solución aumenta 4.4% al compararla con la de 2020 dado el aumento de la importancia de la vivienda actual durante el último año.
- Autoproducción: Representa el 5.3% de las soluciones que se espera se demanden este año, esto es 43,090. Muestra una variación negativa de (-)35.7%

Por organismo se espera la siguiente colocación:

⁵ Incluye mejoramientos físicos de la vivienda, ampliaciones y remodelaciones.





Cuadro 3. Número de créditos por organismo y tipo de solución, 2021

Organismo	Adquisición	Mejoramientos	Autoproducción	Total	Composición
Infonavit	289,000	165,000	15,000	469,000	58.2
Fovissste	51,500	4,500	0	56,000	7.0
Banca ⁶	91,500	148,000	10,000	249,500	31.0
Otros ⁷	2,000	10,830	18,090	30,920	3.8
Total	434,000	328,330	43,090	805,420	100

Fuente: Elaborada por SHF con información propia.

- Al Infonavit se le demandarán 469 mil soluciones de vivienda, de las cuales 289 mil serán créditos hipotecarios, 165 mil mejoramientos y 15 mil del nuevo producto de autoproducción.
- Al Fovissste se espera se le demanden 56 mil créditos, 51 mil 500 de adquisición y 4 mil 500 de mejoramiento.
- En cuanto a la Banca Comercial, la proyección es que atenderá casi 91 mil 500 créditos para adquisición, 148 mil mejoramientos y 10 mil de autoproducción.
- Otras entidades como Fonhapo, Orevis, entre otras agencias, se proyecta que atiendan 39 mil soluciones de vivienda.

Demanda por entidad federativa

En el cuadro 4 se presenta la demanda por entidad federativa. En 2021 se demandarán en promedio 25,170 soluciones de vivienda por entidad federativa, destacando la demanda en Chihuahua, Ciudad de México, Estado de México, Jalisco y Nuevo León.

⁶ Engloba a la Banca Múltiple, SOFOMES, Microfinancieras y demás figuras que promueven productos para vivienda para adquisición, mejoramiento y con el apoyo de SHF, autoproducción.

⁷ Se consideran a Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Habitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición, mejoramiento y autoproducción





Cuadro 4: Demanda por entidad federativa

Estado	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Total	Composición porcentual
Aguascalientes	10,714	5,252	226	16,192	2.0
Baja California	16,466	17,021	3,200	36,687	4.6
Baja California Sur	3,987	7,713	86	11,786	1.5
Campeche	1,704	4,931	246	6,881	0.9
Chiapas	5,690	6,518	592	12,800	1.6
Chihuahua	20,829	42,735	416	63,980	7.9
Ciudad de México	23,356	49,228	18,603	91,187	11.3
Coahuila	21,914	13,647	222	35,783	4.4
Colima	4,671	1,171	130	5,972	0.7
Durango	7,521	8,768	110	16,399	2.0
Guanajuato	24,242	8,880	650	33,772	4.2
Guerrero	4,246	1,989	118	6,353	0.8
Hidalgo	11,575	3,337	375	15,287	1.9
Jalisco	37,222	16,944	3,886	58,052	7.2
Michoacán	9,178	2,832	258	12,268	1.5
Morelos	6,218	3,640	727	10,585	1.3
México	32,182	33,277	3,700	69,159	8.6
Nayarit	3,783	1,759	456	5,998	0.7
Nuevo León	47,998	21,121	905	70,024	8.7
Oaxaca	2,427	3,125	1,272	6,824	0.8
Puebla	13,113	5,653	1,216	19,982	2.5
Querétaro	15,461	4,762	691	20,914	2.6
Quintana Roo	15,245	1,506	239	16,990	2.1
San Luis Potosí	11,654	4,317	296	16,267	2.0
Sinaloa	13,877	5,361	346	19,584	2.4
Sonora	12,838	10,675	346	23,859	3.0
Tabasco	3,586	6,332	81	9,999	1.2
Tamaulipas	18,988	11,172	247	30,407	3.8
Tlaxcala	2,527	6,083	48	8,658	1.1
Veracruz	17,459	8,129	2,594	28,182	3.5
Yucatán	9,976	8,223	747	18,946	2.4
Zacatecas	3,353	2,229	61	5,643	0.7
Nacional	434,000	328,330	43,090	805,420	100.0

Fuente: Elaborada por SHF con información propia.





Para **adquisición** se estima un promedio de 13,563 soluciones, siendo la Ciudad de México, Guanajuato, Estado de México, Jalisco y Nuevo León las entidades en donde se solicitarán más créditos hipotecarios.

Para créditos para **mejoramiento** se estiman un promedio de 10,260 soluciones por estado, siendo Baja California, Chihuahua, Ciudad de México, Estado de México y Nuevo León los que agrupan más demanda de esta solución.

Por último, para la solución de **autoproducción** se demandarán en promedio 1,347 acciones por estado. La demanda se concentrará en Baja California, Ciudad de México, Jalisco, Estado de México y Veracruz, recordando que Baja California y Veracruz son estados con mayor concentración de Rezago Habitacional.

En resumen:

- Dadas todas las estimaciones de crecimiento para la economía en 2021, la situación del empleo y los precios de la vivienda consideradas para este ejercicio, la estimación de demanda de financiamiento de vivienda para 2021 será menor a la proyectada en 2020.
- La compleja situación que enfrentan los hogares en México derivado de la pérdida de numerosas fuentes de trabajo y la incertidumbre generada por los cierres sostenidos en la economía los han forzado a posponer las decisiones de inversión y compra de vivienda.
- Por otro lado, la importancia que ha tenido la vivienda durante el último año y el uso de ésta no solo como habitación, sino también como centro de trabajo y de estudio, impulsará el financiamiento para mejoramientos, ampliaciones y remodelaciones.

