

Demanda de financiamiento de vivienda 2019

Marzo de 2019

Introducción

Sociedad Hipotecaria Federal presenta la estimación de la demanda de vivienda para 2019 por componente, tipo de solución, organismo de vivienda y entidad federativa.

El cálculo de la estimación de la demanda de financiamientos de vivienda se hizo con las metodologías tradicionalmente utilizadas por Sociedad Hipotecaria para este ejercicio anual, utilizando los diferentes indicadores que se detallan a lo largo del documento.

Demanda de vivienda por componente

La demanda de financiamiento para soluciones de vivienda se conforma de la formación de hogares¹, es decir, hogares nuevos que necesitaran un lugar de habitación; el rezago habitacional que son las viviendas particulares habitadas con carencias en materiales, servicios o espacios; la movilidad habitacional que comprende a los hogares cuya vivienda actual ya no cubre sus necesidades y por último las curas de originación que son familias que mejoraron su historial crediticio y ahora ya pueden solicitar un crédito para vivienda.

Cuadro 1. Demanda de vivienda por componente, 2019.
(Número de hogares y porcentaje)

<i>Componente</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>Variación porcentual</i>
Formación de hogares	272,332	298,666	(-) 8.8
Rezago habitacional	573,342	609,292	(-) 5.9
Movilidad habitacional	65,200	69,580	(-) 6.3
Curas de originación	24,800	29,700	(-) 16.5
Demanda total	935,674	1,007,238	(-) 7.1

Fuente: Elaborado por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

¹ Se utilizan las proyecciones de hogares realizadas por CONAPO para CONAVI actualizadas con la Encuesta Intercensal.

Para 2019 se estima que se demanden 935,674 financiamientos para soluciones de vivienda lo que tendrá un impacto en 3.6 millones de personas. La demanda total por componente se distribuye de acuerdo al cuadro 1.

La disminución de la demanda esperada se puede explicar por varios factores:

- Durante 2018 la inflación anual fue de 4.8 %, disminuyendo el poder adquisitivo de los hogares.
- Por otro lado, el crecimiento del PIB para 2019 se proyecta en 2.0 % por lo que se continua con una desaceleración económica.
- El crecimiento de precios en 2018 de acuerdo al *Índice SHF de precios de la vivienda* fue de 9.1 % además de que el precio mediano fue de 535 mil pesos, correspondiente a una vivienda media, lo que indica que el mercado tiende hacia viviendas de mayor valor.
- Los subsidios disponibles para adquisición de vivienda a través de crédito hipotecario que se proyectan para 2019 son mucho menores a lo ejercido en 2018 por lo que la población en general pierde asequibilidad a las soluciones disponibles en el mercado.
- De igual manera las tasas de interés aumentaron, la TIIE a 28 días aumentó a 8.25 % en diciembre de 2018 y la tasa de interés hipotecaria fue de 10.59 %
- La suma de todos estos factores llevó a que la demanda del componente formación de hogares se redujera (-) 8.8 % la de rezago habitacional (-) 5.9 %, la de movilidad habitacional (-) 6.3 % y la de curas de originación (-) 16.5 por ciento.

Demanda de vivienda por tipo de solución

De acuerdo al ingreso de los hogares, su capacidad de pago, afiliación a Infonavit o Fovissste, tamaño de localidad² (urbano, rural o en transición) se estimó el número de créditos necesarios (Cuadro 2) por tipo de solución.

² Las poblaciones rurales son las que tienen menos de 2,500 habitantes, las que se denominan 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, 2019

Tipo de solución	2019		2018		Variación porcentual anual
	Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje	
Adquisición	533,335	57.0	608,260	60.4	(-) 12.3
Mejoramientos ³	350,450	37.5	361,293	35.9	(-) 3.0
Autoproducción	51,889	5.5	37,685	3.7	37.7
Total de créditos	935,674	100.0	1,007,238	100.0	(-) 7.1

Fuente: Elaborado por SHF.

- **Adquisición:** concentra 533,335 créditos y será la modalidad más demandada, es decir, 57 % del total del presente año y muestra un decremento de (-) 12.3 %
- **Mejoramientos:** la demanda por esta solución será de 350,450 que representa 37.5 % del total. La proyección para esta solución disminuye en (-) 3.0 % al compararla con la de 2018.
- **Autoproducción:** Representa el 5.5 % de las soluciones que se proyecta se demanden este año, esto es 51 mil. Muestra una variación positiva del 37.7 %

Por organismo de vivienda se espera la siguiente colocación:

Cuadro 3. Número de créditos por organismo y tipo de solución, 2019

Organismo	Adquisición	Mejoramientos	Autoproducción	Total	Composición
Infonavit	358,632	190,753	8,500	557,885	59.6
Fovissste	61,532	14,012	0	75,544	8.1
Banca ⁴	106,470	144,150	9,830	260,450	27.8
Otros ⁵	6,701	1,535	33,559	41,795	4.5
Total	533,335	350,450	51,889	935,674	100.0

Fuente: Elaborado por SHF.

- Al **Infonavit** se le demandarán 557 mil soluciones de vivienda de las cuales 358 mil serán créditos hipotecarios, 190 mil mejoramientos y 8 mil a autoproducción.

³ Incluye ampliaciones, remodelaciones y mejoras en general.

⁴ 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.

⁵ Se consideran a Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Habitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición, mejoramiento y autoproducción.

- Al **Fovissste** se espera se le demanden 75 mil créditos, casi 61 mil de adquisición y 14 mil de mejoramiento.
- En cuanto a la **Banca** atenderá casi 106 mil créditos para adquisición, 144 mil mejoramientos y 9,800 de autoproducción.
- A las otras entidades como Fonhapo, Orevis, entre otras agencias se proyecta que atiendan 41 mil soluciones de vivienda.

Demanda por entidad federativa

A continuación, se presenta la demanda para 2019 a nivel estatal.

Cuadro 4. Demanda de vivienda por entidad federativa, 2019

<i>Entidad</i>	<i>Adquisición (1)</i>	<i>Mejoramiento (2)</i>	<i>Autoproducción (3)</i>	<i>Demanda por entidad (4)=(1)+(2)+(3)</i>	<i>Composición porcentual</i>
Aguascalientes	11,651	4,775	1,096	17,522	1.9
Baja California	20,531	19,259	2,329	42,119	4.5
Baja California Sur	5,018	6,957	726	12,701	1.4
Campeche	2,165	4,584	362	7,111	0.8
Coahuila	23,738	18,867	1,413	44,018	4.7
Colima	5,591	819	1,272	7,682	0.8
Chiapas	8,701	9,169	942	18,812	2.0
Chihuahua	25,282	35,336	2,072	62,690	6.7
Ciudad de México	33,881	49,513	1,867	85,261	9.1
Durango	7,859	11,631	1,308	20,798	2.2
Guanajuato	25,714	7,004	2,104	34,822	3.7
Guerrero	5,982	2,355	449	8,786	0.9
Hidalgo	15,073	3,482	3,170	21,725	2.3
Jalisco	44,481	14,392	3,813	62,686	6.7
México	38,663	28,190	4,316	71,169	7.6
Michoacán	10,677	2,704	866	14,247	1.5
Morelos	7,623	4,517	600	12,740	1.4
Nayarit	4,085	2,438	1,036	7,559	0.8
Nuevo León	59,941	24,391	4,497	88,829	9.5
Oaxaca	4,610	6,415	287	11,312	1.2
Puebla	15,448	11,606	1,931	28,985	3.1
Querétaro	19,480	7,239	1,398	28,117	3.0
Quintana Roo	21,555	1,752	472	23,779	2.5
San Luis Potosí	12,631	3,595	972	17,198	1.8
Sinaloa	15,742	7,484	1,906	25,132	2.7
Sonora	17,208	11,010	2,424	30,642	3.3

Tabasco	5,011	8,104	1,016	14,131	1.5
Tamaulipas	22,826	15,654	1,517	39,997	4.3
Tlaxcala	2,598	2,885	385	5,868	0.6
Veracruz	22,370	7,712	2,986	33,068	3.5
Yucatán	13,702	11,844	1,793	27,339	2.9
Zacatecas	3,498	4,767	564	8,829	0.9
Nacional	533,335	350,450	51,889	935,674	100.0

Fuente: Elaborado por SHF.

Consideraciones finales

Para 2019 se estima una demanda menor a la proyectada en 2018 considerando las variables económicas como la inflación, el ingreso de los hogares y las tasas de interés y la situación general de la economía mexicana.

La demanda se verá afectada por las políticas públicas que se implementaron en 2017 como la liberación del precio tope para adquisición de vivienda del Infonavit y la disminución del presupuesto del subsidio.