

Demanda de vivienda, 2012

Fundamentado en las particularidades sociales, demográficas y económicas relevantes de los hogares se calcula que durante el presente año se demanden 1'071,241 soluciones de vivienda, poco más de 4 millones de personas. En la demanda de vivienda se consideran los siguientes cuatro componentes (Tabla 1).

- **Rezago habitacional:** El ingreso de estas familias es inferior al promedio nacional; éstos reciben 3.4 Salarios Mínimos (SM), mientras que el nacional es de 5.5 SM. Este componente tiene el mayor peso relativo con 59.7% de la demanda. En 2012 se atenderá 7.2%¹ del stock de rezago habitacional (RH).
- **Formación de nuevos hogares:** El aumento de la edad promedio para formar un hogar y la mejora en el nivel educativo de este segmento se traduce en mejores condiciones económicas para las familias. Por cada 10 acciones de vivienda 3 se darán para este rubro. Se pretende atender durante 2012 al 53.3%².
- **Movilidad habitacional:** 81,708 familias demandarán una vivienda con mejores atributos en relación a su vivienda actual. Este componente de la demanda se focalizará en viviendas de tipo medio, residencial y residencial plus.
- **Curas de originación:** Es el componente que aporta el menor número de hogares a la demanda, se estima sea de 27 mil.

**Tabla 1. Necesidades y demanda de vivienda 2012
(Soluciones y %)**

Componente	Total de viviendas con necesidad	Porcentaje de atención, 2012	Demanda de vivienda, 2012
Rezago habitacional	9,037,690	7.2	639,753
Formación de hogares	603,508	53.3	322,780
Movilidad habitacional	81,708	100.0	81,708
Curas de originación	27,000	100.0	27,000

Fuente: Elaborado por SHF.

Características de la demanda de vivienda, 2012

- El 52.3% de la demanda se distribuirá en localidades urbanas, 31.6 en zonas y 16.1% se localizará en zonas en transición.

¹Para estimarlo se realizó un análisis de correlación, así como un modelo de regresión múltiple con datos de los últimos 10 años del rezago habitacional con PIB, ingreso de los hogares entre otras variables.

²Considerando las proyecciones de Conapo, así como determinantes de las características de los hogares y la dinámica demográfica.

- Aquellas familias que cuentan con subcuenta de vivienda representan 36.5% de la demanda, mientras que las familias sin afiliación ascienden al 63.5 por ciento.
- Los hogares que están pagando una hipoteca no son considerados en la adquisición de vivienda nueva o usada, aunque sí pueden demandar mejoramientos.
- Los que tienen ingreso disponible ajustado³ insuficiente no están en la demanda, porque no tienen capacidad de endeudamiento.
- El 93.7% de la demanda está constituida por población que recibe alguna remuneración por trabajo o negocio (económicamente activos), mientras 6.3% son económicamente inactivos, lo que significa que no realizan actividades orientadas al mercado.

Demanda por entidad federativa

A continuación se presenta la demanda para el 2012 desagregada a nivel estatal, (Tabla 2):

- 8 entidades federativas concentran el 52.1% de la demanda con 557 mil soluciones: México, Veracruz, Distrito Federal, Chiapas, Baja California, Chihuahua, Oaxaca y Jalisco.
- Por su parte, Puebla, Michoacán, Guanajuato, Tabasco, Nuevo León, Guerrero, Tamaulipas y Sonora concentran 27.7 por ciento de la demanda.
- 10 estados agrupan el 15.7% de la demanda: Coahuila, San Luis Potosí, Hidalgo, Durango, Morelos, Sinaloa, Zacatecas, Querétaro, Quintana Roo y Campeche.
- Por último, 6 entidades federativas demandarán menos de 10 mil soluciones: Nayarit, Tlaxcala, Yucatán, Colima, Aguascalientes y Baja California Sur.

Tabla 2. Demanda de vivienda por entidad federativa: 2012

Entidad federativa	Demanda de vivienda	Entidad federativa	Demanda de vivienda
México	113,298	Coahuila	25,728
Veracruz	107,668	San Luis Potosí	20,210
Distrito Federal	64,545	Hidalgo	19,290
Chiapas	60,574	Durango	18,125
Baja California	55,304	Morelos	15,839
Chihuahua	55,088	Sinaloa	15,813
Oaxaca	50,657	Zacatecas	14,572
Jalisco	50,550	Querétaro	14,386
Puebla	45,224	Quintana Roo	12,882
Michoacán	45,205	Campeche	11,598
Guanajuato	42,482	Nayarit	9,853
Tabasco	36,896	Tlaxcala	8,607
Nuevo León	34,692	Yucatán	7,927
Guerrero	31,729	Colima	7,243
Tamaulipas	30,987	Aguascalientes	7,136
Sonora	30,033	Baja California Sur	7,100
		Nacional	1,071,241

Fuente: Elaborado por SHF.

³Es el ingreso monetario menos los gastos que realizan los hogares en alimento, vestido, transporte, educación y energía.

Demanda de vivienda por tipo de solución

Con base en la capacidad de pago, nivel de ingreso, así como las características socio demográficas de los hogares, se estimó el número de acciones necesarias (Tabla 3).

- **Adquisición:** Concentra la mayor cantidad de acciones de vivienda, con 601,254, es decir, 56.1% de la demanda total para el presente año.
- **Mejoramiento:** Se estima que esta solución ascienda a 236,285, que significa 22.1% del total.
- **Autoproducción:** Representa 21.8% de la demanda y totaliza 233,704 soluciones de vivienda. Esta solución atiende principalmente a las familias localizadas en zonas rurales y en transición de rurales a urbanas.

Tabla 3. Número de soluciones: 2012

Concepto	Número de soluciones
Adquisición	601,254
Mejoramiento	236,285
Autoproducción	233,702
Demanda total	1,071,241

Fuente: Elaborado por SHF.

Consideraciones

- Para el año en curso se estima una demanda inferior a la de 2011 en (-) 3.2%, la cual se explica principalmente por la disminución del ingreso de los hogares en rezago habitacional.
- Entre los factores de riesgo, que pueden reducir la demanda, se encuentran la posible recesión de Estados Unidos (EUA) o la Unión Europea (UE), que enfrenta un año de incertidumbre financiera debido al endeudamiento de algunos integrantes y la baja en las calificaciones a intermediarios financieros.
- El mercado laboral mostró una mejoría en los últimos meses de 2011; la Tasa de Desocupación Abierta cerró en 4.51%, el nivel más bajo desde 2009, lo cual podría impulsar la demanda. Sin embargo, la población en el sector informal de la economía sigue siendo elevado.

