

Introducción

La Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda (DEEV) de SHF presenta la estimación de la demanda de vivienda 2016 por componente, tipo de solución, Organismo de Vivienda y entidad federativa.

I. Demanda de vivienda 2016 por componente.

Durante el presente año se estima que 1 166,872 hogares demanden algún crédito para vivienda; por lo que la demanda tendrá un impacto en poco más de 4.5 millones de personas. La demanda total la constituyen cuatro componentes (Cuadro 1):

Cuadro 1. **Demanda de vivienda por componente, 2016.**
(Número de hogares y porcentaje)

<i>Componente</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Variación porcentual</i>
Formación de hogares	320,774	317,414	1.1
Rezago habitacional	716,168	714,522	0.2
Movilidad habitacional	94,931	93,252	1.8
Curas de originación	35,000	34,292	2.1
Demanda total	1 166,872	1 159,480	0.6

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

- **Formación de nuevos hogares:** De los hogares que se formarán en 2016¹ más del 50 % demandarán un crédito por su nivel de ingreso, localización geográfica y ocupación, esto es, 320,774. Representan 1.1 % más que en 2015.
- **Rezago habitacional:** El 8.16 % de los hogares en rezago habitacional tendrán la capacidad económica para una solución de vivienda este año, es decir, 716,168 créditos. Así, este componente muestra un aumento de 0.2 % respecto a 2015.
- **Movilidad habitacional:** 94,931 familias demandarán una vivienda con mejores atributos comparada con su vivienda actual. La demanda por movilidad aumentará 1.8 % con respecto al año anterior.
- **Curas de originación²:** Se estima un incremento de 2.1 % en la demanda de curas de originación, es decir, será de 35,000 créditos a la vivienda.

En resumen, durante este año se calcula que la demanda de vivienda tenga una variación positiva mínima de 0.6 %, que representa 7 mil créditos más al compararse con 2015. Este crecimiento es resultado de las proyecciones en el crecimiento de la economía mexicana.

¹ Se utilizaron las proyecciones realizadas por CONAPO para CONAVI actualizadas con los resultados de la Encuesta Intercensal del INEGI.

² Hogares que cumplen con las reglas de operación para la adquisición de un crédito.

Demanda de vivienda 2016

II. Demanda de vivienda por tipo de solución

De acuerdo al ingreso de los hogares, su capacidad de pago, afiliación a sistemas de seguridad, localización (urbano, rural o en transición)³ se estimó el número de créditos necesarios (Cuadro 2) por tipo de solución.

Cuadro 2. Número de créditos, 2016.

<i>Tipo de solución</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Variación porcentual anual</i>
Adquisición	575,409	615,109	(-) 6.5
Mejoramientos	475,353	443,623	7.2
Autoproducción	116,110	100,748	15.2
Total de créditos	1 166,872	1 159,480	0.6

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

- **Adquisición:** concentra la mayor cantidad de créditos, 575,409, es decir, 49.3 % de la demanda total para el presente año. Muestra un decremento de (-) 6.5 %.
- **Mejoramientos⁴:** se estima que esta solución ascienda a 475,353, que significa 40.7 % del total. El aumento de esta solución de 7.2 % está relacionado con el impulso recibido por Infonavit y Fovissste.
- **Autoproducción:** representa 10 % de la demanda y totaliza 116,110 soluciones de vivienda. Esta solución atiende principalmente a las familias residentes en zonas rurales y aumentará en 15.2 % considerando el nuevo producto de Infonavit que atenderá este segmento.

Por Organismo de Vivienda se espera la siguiente colocación:

Cuadro 3. Número de créditos por tipo de solución, 2016.

	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramiento</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Total</i>	<i>Composición %</i>
Infonavit	394,753	320,765	29,680	745,198	63.9
Fovissste	59,847	19,730	0	79,577	6.8
Banca⁵	105,000	10,000	3,500	118,500	10.1
Otras Entidades⁶	15,809	124,858	82,930	223,597	19.2
Total	575,409	475,353	116,110	1 166,872	100

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

³ Poblaciones rurales aquellas con menos de 2,500 hab; En transición: más de 2,500 y menos de 15,000 hab; Urbanos con más de 15,000 habitantes.

⁴ Incluye ampliaciones, remodelaciones y mejoras en general.

⁵ Engloba a la Banca Múltiple, SOFOMES, Microfinancieras, y demás figuras que promueven productos para vivienda, ya sea adquisición, mejoramiento y con el apoyo de SHF autoproducción.

⁶ Se consideran a Fonhapo, Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Hábitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición, mejoramiento y autoproducción.

Demanda de vivienda 2016

- Se considera que en Infonavit se demanden 745,198 créditos de los cuales cerca de 395 mil corresponderán a adquisición de vivienda (nueva y usada), 320,000 a mejoramientos para vivienda a través del programa *Mejoravit* y como ya se mencionó el nuevo producto de autoproducción 29 mil créditos.
- En el caso de Fovissste, cerca de 60,000 créditos serán para adquisición mientras que el resto, 20,000 para el programa de mejora *Respalda2M*⁷.
- En cuanto a la Banca, se demandarán 105,000 créditos para adquisición, 10,000 para mejoramiento y 3,500 para autoproducción de vivienda.
- A Fonhapo, los Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Hábitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición, mejora y autoproducción se estima se demanden 223,000 créditos.

III. Demanda de vivienda por entidad federativa.

A continuación se presenta la demanda para 2016 a nivel estatal.

Cuadro 4. Demanda de vivienda por entidad federativa, 2016.

<i>Entidad Federativa</i>	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramiento</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Demanda por entidad</i>
Aguascalientes	10,994	5,672	1,841	18,507
Baja California	21,392	29,458	1,815	52,665
Baja California Sur	5,245	8,186	1,814	15,245
Campeche	2,793	7,909	11,510	22,212
Chiapas	6,617	43,635	18,621	68,873
Chihuahua	31,049	21,036	1,814	53,899
Coahuila	24,990	35,640	1,814	62,444
Colima	6,127	2,408	1,814	10,349
Distrito Federal	30,301	51,206	1,868	83,375
Durango	8,194	12,737	3,381	24,312
Guanajuato	26,786	8,629	1,814	37,229
Guerrero	4,986	4,719	1,814	11,519
Hidalgo	20,155	3,046	3,957	27,158
Jalisco	54,344	19,472	3,341	77,157
México	36,517	24,914	6,756	68,187
Michoacán	12,829	2,860	1,815	17,504
Morelos	7,149	8,668	2,645	18,462
Nayarit	4,819	1,825	1,814	8,458
Nuevo León	70,632	29,509	1,814	101,955
Oaxaca	3,623	3,252	4,680	11,555
Puebla	16,096	26,117	17,122	59,335
Querétaro	18,213	4,645	1,814	24,672

⁷ En ambas ONAVIS, las nuevas opciones de crédito para mejora de vivienda tienen mucha demanda a pesar de que la tasa de interés es 3 veces superior a la de un crédito para adquisición.

Demanda de vivienda 2016

<i>Entidad Federativa</i>	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramiento</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Demanda por entidad</i>
Quintana Roo	21,100	1,587	1,814	24,501
San Luis Potosí	13,327	8,403	2,497	24,227
Sinaloa	16,619	12,200	1,814	30,633
Sonora	21,587	17,655	1,814	41,056
Tabasco	7,251	15,103	1,814	24,168
Tamaulipas	24,723	24,700	1,814	51,237
Tlaxcala	2,703	2,572	2,511	7,786
Veracruz	26,734	23,090	1,935	51,759
Yucatán	13,708	7,812	2,604	24,124
Zacatecas	3,806	6,688	1,815	12,309
Nacional	575,409	475,353	116,110	1,166,872

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

Consideraciones finales.

- Para el año en curso se estima una demanda mayor a la de 2015 considerando el comportamiento del ingreso de los hogares y la situación general de la economía mexicana.
- Hay una recomposición en la demanda de vivienda: la diversidad de opciones para ejercer el crédito de vivienda implica una mayor solicitud de créditos de mejoramiento en detrimento de adquisición.

