

Introducción

Como cada año Sociedad Hipotecaria Federal presenta la estimación de la demanda de vivienda 2017 por componente, tipo de solución, Organismo de vivienda y entidad federativa.

I. Demanda de vivienda 2017 por componente.

Durante el presente año se estima que 1'088,815 hogares demanden algún crédito para vivienda; por lo que la demanda tendrá un impacto en poco más de 4.2 millones de personas. La demanda total la constituyen cuatro componentes (Cuadro 1):

Cuadro 1. Demanda de vivienda por componente, 2017.
(Número de hogares y porcentaje)

<i>Componente</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>Variación porcentual</i>
Formación de hogares	307,111	320,774	(-) 4.3
Rezago habitacional	668,814	716,168	(-) 6.6
Movilidad habitacional	80,690	94,931	(-) 15.0
Curas de originación	32,200	35,000	(-) 8.0
Demanda total	1'088,815	1'166,872	(-) 6.7

Fuente: Elaborado por la Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios (DASDN), SHF.

- **Formación de nuevos hogares:** De los hogares que se formarán en 2017¹ menos del 50 % demandarán un crédito por su nivel de ingreso, localización geográfica y ocupación, esto es, 307,111. Representan (-) 4.3 % menos que en 2016.
- **Rezago habitacional:** El 7.3 % de los hogares en rezago habitacional tendrán la capacidad económica para una solución de vivienda este año, es decir, 668,814 créditos. Este componente muestra una disminución de (-) 6.6 % respecto a 2016.
- **Movilidad habitacional:** 80,690 familias demandarán una vivienda con mejores atributos comparada con su vivienda actual. La demanda por movilidad será (-) 15.0 % menor con respecto al año anterior.

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

- **Curas de originación²:** Se estima un decremento de (-) 8.0 % en la demanda de curas de originación, es decir, será de 32,200 créditos a la vivienda.

En resumen, durante este año se calcula que la demanda de vivienda tenga una variación negativa de (-) 6.7 %, que representa un poco más de 78 mil créditos menos al compararse con 2016. Este decremento es resultado de las proyecciones en el crecimiento de la economía mexicana.

II. Demanda de vivienda por tipo de solución

De acuerdo al ingreso de los hogares, su capacidad de pago, afiliación a Infonavit o Fovissste, 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, 2017.

Tipo de solución	2017		2016		Variación porcentual anual
	Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje	
Adquisición	650,270	59.7	575,409	49.3	13.0
Mejoramientos	379,465	34.9	475,353	40.7	(-) 20.2
Autoproducción	59,080	5.4	116,110	10.0	(-) 49.1
Total de créditos	1'088,815	100.0	1'166,872	100.0	(-) 6.7

Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF.

- **Adquisición:** concentra 650,270 créditos que se espera sea la modalidad más demandada, es decir, 59.7 % de la demanda total para el presente año. Muestra un incremento de 13.0 %.
- **Mejoramientos⁴:** se estima que la demanda por esta solución sea de 379,465, lo que representa 34.9 % del total. A pesar del impulso recibido a esta modalidad por Infonavit y Fovissste, para 2017 se espera una reducción de (-) 20.2 % en el número de mejoramientos demandados.

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

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

⁴ Incluye ampliaciones, remodelaciones y mejoras en general.

- **Autoproducción:** representa 5.4 % de la demanda y totaliza 59,080 soluciones de vivienda. Esta solución atiende principalmente a las familias residentes en zonas rurales y disminuirá en (-) 49.1 % consecuencia del cambio en las reglas de operación del subsidio de Conavi.

Por Organismo de Vivienda se espera la siguiente colocación:

Cuadro 3. Número de créditos por tipo de solución, 2017.

	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramiento</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Total</i>	<i>Composición %</i>
Infonavit	440,425	197,783	25,575	663,783	61.0
Fovissste	79,739	40,420	0	120,159	11.0
Banca ⁵	124,020	24,132	13,005	161,157	14.8
Otras Entidades ⁶	6,086	117,130	20,500	143,716	13.2
Total	650,270	379,465	59,080	1 088,815	100

Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF.

- Se espera que en Infonavit se demanden 663,783 créditos de los cuales, 440 mil corresponderán a adquisición de vivienda (nueva y usada), 197 mil a mejoramientos para vivienda y 25 mil del nuevo producto de autoproducción.
- En el caso de Fovissste, cerca de 79 mil créditos serán para adquisición mientras que el resto, más de 40 mil para el programa de mejora *Respalda2M*.
- En cuanto a la Banca, se demandarán 124,020 créditos para adquisición, 24 mil para mejoramiento y 13,005 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 143,716 créditos.

III. Demanda de vivienda por entidad federativa.

A continuación se presenta la demanda para 2017 a nivel estatal.

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.

Cuadro 4. Demanda de vivienda por entidad federativa, 2017.

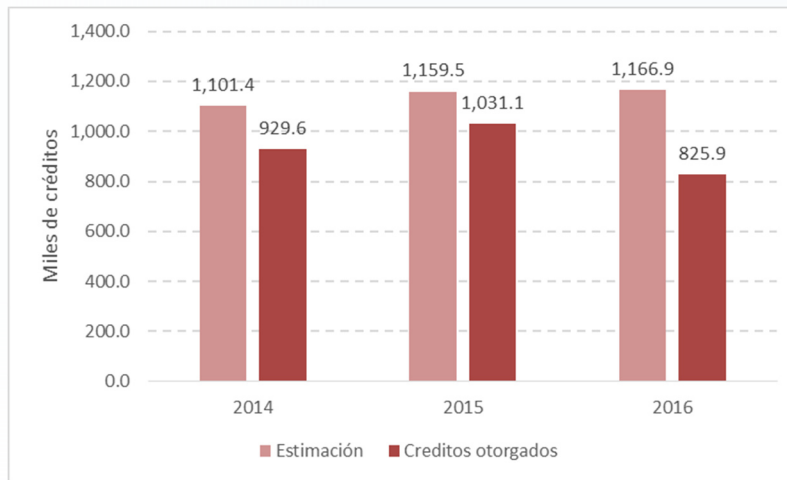
<i>Entidad Federativa</i>	<i>Adquisición (1)</i>	<i>Mejoramiento (2)</i>	<i>Autoproducción (3)</i>	<i>Demanda por entidad (4) = (1)+(2)+(3)</i>	<i>Composición %</i>
Aguascalientes	12,964	6,513	1,377	20,854	1.9
Baja California	25,488	21,079	3,410	49,977	4.6
Baja California Sur	6,398	7,286	855	14,539	1.3
Campeche	3,253	4,453	480	8,186	0.8
Coahuila	29,229	24,212	2,845	56,286	5.2
Colima	6,356	1,698	978	9,032	0.8
Chiapas	8,322	10,413	649	19,384	1.8
Chihuahua	32,808	17,946	2,927	53,681	4.9
Distrito Federal	38,565	18,509	2,159	59,233	5.4
Durango	8,726	10,724	1,354	20,804	1.9
Guanajuato	30,974	12,189	2,365	45,528	4.2
Guerrero	6,249	10,481	463	17,193	1.6
Hidalgo	20,333	10,764	1,872	32,969	3.0
Jalisco	58,246	11,598	3,954	73,798	6.8
México	42,270	36,799	4,371	83,440	7.7
Michoacán	13,493	5,541	784	19,818	1.8
Morelos	9,527	10,059	931	20,517	1.9
Nayarit	6,298	4,592	703	11,593	1.1
Nuevo León	75,434	19,005	4,901	99,340	9.1
Oaxaca	4,441	12,330	376	17,147	1.6
Puebla	18,154	15,636	2,209	35,999	3.3
Querétaro	23,565	5,873	1,815	31,253	2.9
Quintana Roo	25,609	4,457	705	30,771	2.8
San Luis Potosí	15,632	6,294	1,112	23,038	2.1
Sinaloa	19,059	10,076	1,862	30,997	2.8
Sonora	23,203	13,437	2,883	39,523	3.6
Tabasco	7,688	8,462	1,436	17,586	1.6
Tamaulipas	26,635	19,281	2,878	48,794	4.5
Tlaxcala	2,768	4,556	466	7,790	0.7
Veracruz	28,172	17,818	3,454	49,444	4.5
Yucatán	15,697	9,218	1,963	26,878	2.5
Zacatecas	4,714	8,166	543	13,423	1.2
Nacional	650,270	379,465	59,080	1,088,815	100.0

Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF.

IV. Comparativo de estimaciones y créditos observados 2014-2016

Al comparar la demanda estimada en 2016 y el número de créditos efectivamente otorgados se observa una diferencia de (-) 29.2 %. La razón principal es la disminución de créditos de Infonavit durante el año (Gráfica 1).

Gráfica 1. Comparativo de créditos estimados y otorgados, 2014-2016

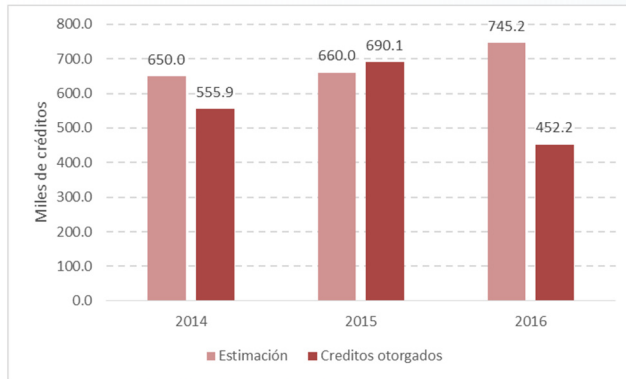


Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF.

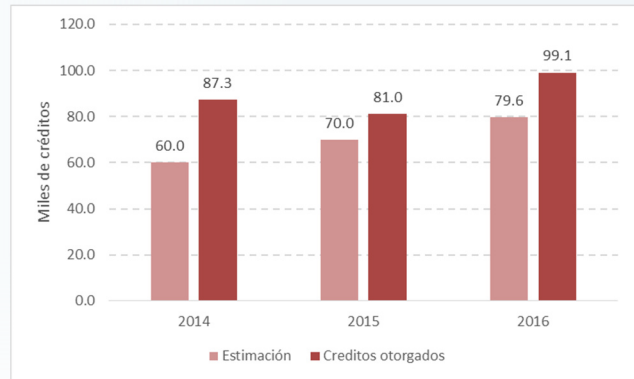
En la Gráfica 2 se muestra el mismo comparativo para Infonavit, Fovissste, Banca y otras entidades

Gráfica 2. Comparativo de créditos estimados y otorgados por institución, 2014-2016

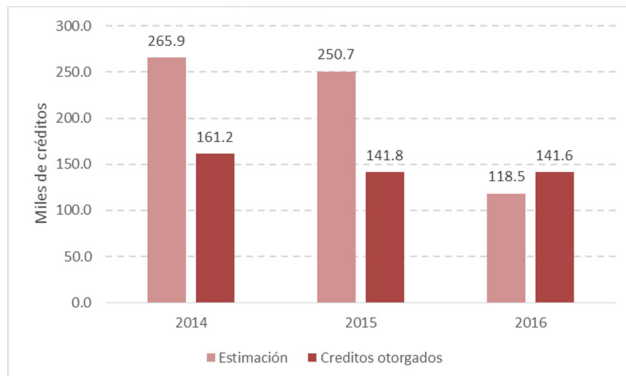
A. Infonavit



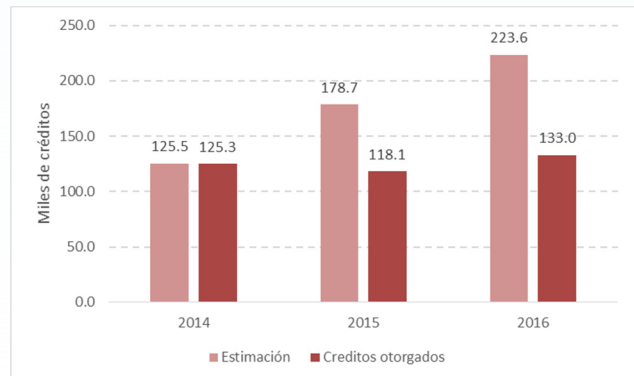
B. Fovissste



C. Banca



D. Otras entidades



Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF.

Consideraciones finales.

- Para el año en curso se estima una demanda menor a la de 2016 considerando el comportamiento del ingreso de los hogares y la situación general de la economía mexicana.
- A pesar de la diversidad de opciones para ejercer el crédito de vivienda (adquisición, mejoramiento y autoproducción), hay una recomposición en la demanda, la disponibilidad de subsidios de adquisición, los cambios en las reglas de operación de subsidios y los costos de financiamiento para créditos de menor monto han impulsado nuevamente los créditos para adquisición.