

Demanda de vivienda 2018

Febrero de 2018

Introducción

Sociedad Hipotecaria Federal presenta la estimación de la demanda de vivienda para 2018 por componente, tipo de solución, organismo de vivienda y entidad federativa. También se incluye un comparativo entre las estimaciones y el número de créditos observados.

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 cumple 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.

Para 2018 se estima que se demanden 1,007,238 financiamientos para soluciones de vivienda lo que tendrá un impacto en casi 4 millones de personas. La demanda total por componente se distribuye de acuerdo al cuadro 1.

Cuadro 1. Demanda de vivienda por componente, 2018.

(Número de hogares y porcentaje)

<i>Componente</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>Variación porcentual</i>
Formación de hogares	298,666	307,111	(-) 2.7
Rezago habitacional	609,292	668,814	(-) 8.9
Movilidad habitacional	69,580	80,690	(-) 13.8
Curas de originación	29,700	32,200	(-) 7.8
Demanda total	1,007,238	1,088,815	(-) 7.5

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

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

- Durante 2017 la inflación promedio anual fue de 6.0 %, provocando que el poder adquisitivo de los hogares se redujera. Para 2018 se espera que el ingreso disponible de los hogares aumente 2.83 por ciento.

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

Demanda de vivienda 2018

- Por otro lado, el crecimiento del PIB para 2018 se proyecta en 2.3 % por lo que se continua con una desaceleración económica ya que con la estimación oportuna del PIB el crecimiento anual en 2017 es de 2.1 por ciento.
- El crecimiento de precios en 2017 de acuerdo al *Índice SHF de precios de la vivienda* fue de 6.1 % además de que el precio mediano durante 2017 fue de casi 500 mil pesos, es decir, la mitad de las transacciones hipotecarias fueron por más de este precio.
- La reducción de los subsidios disponibles para vivienda en 2017 fue de (-) 48.2 % y como se observa en el Cuadro 1 el componente más importante de la demanda de vivienda es el rezago habitacional que sin el subsidio pierde asequibilidad a las soluciones disponibles en el mercado.
- De igual manera las tasas de interés aumentaron, la TIIE a 28 días aumentó a 7.62 % en diciembre de 2017 y la tasa de interés hipotecaria subió a 10.76 % esto es 0.13 puntos porcentuales (pp).
- La suma de todos estos factores llevó a que la demanda del componente formación de hogares se redujera (-) 2.7 % la de rezago habitacional (-) 8.9 %, la de movilidad habitacional (-)13.8 % y la de curas de originación (-) 7.8 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.

Cuadro 2. Número de créditos por tipo de solución, 2018

Tipo de solución	2018		2017		Variación porcentual anual
	Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje	
Adquisición	608,260	60.4	650,270	59.7	(-) 6.5
Mejoramientos ³	361,293	35.9	379,465	34.9	(-) 4.8
Autoproducción	37,685	3.7	59,080	5.4	(-) 36.2
Total de créditos	1,007,238	100.0	1,088,815	100.0	(-) 7.5

Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF.

- **Adquisición:** concentra 608,270 créditos y será la modalidad más demandada, es decir, 60.4 % del total del presente año y muestra un decremento de (-) 6.5 %

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.

³ Incluye ampliaciones, remodelaciones y mejoras en general.

Demanda de vivienda 2018

- **Mejoramientos:** la demanda por esta solución será de 361,293 que representa el 35.9 % del total. La proyección para esta solución disminuye en (-) 4.8 % al compararla con la de 2017.
- **Autoproducción:** Representa el 3.7 % de las soluciones que se proyecta se demanden este año, esto es más de 37 mil. También muestran una variación negativa del (-) 36.2 %

Por organismo de vivienda se espera la siguiente colocación:

Cuadro 3. Número de créditos por organismo y tipo de solución, 2018

<i>Organismo</i>	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramientos</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Total</i>	<i>Composición</i>
Infonavit	431,033	196,655	16,000	643,688	63.9
Fovissste	56,972	14,445	0	71,417	7.1
Banca⁴	112,892	1,583	8,200	122,675	12.2
Otros⁵	7,363	148,610	13,485	169,458	16.8
Total	608,260	361,293	37,685	1,007,238	100.0

Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF.

- Al Infonavit se le demandarán 643 mil soluciones de vivienda de las cuales 431 mil serán para adquisición de vivienda nueva y usada, 196 mil mejoramientos y 16 mil al nuevo producto de autoproducción.
- Al Fovissste se espera se le demanden 71 mil créditos, casi 57 mil de adquisición y 14 mil de mejoramiento.
- En cuanto a la Banca atenderá casi 113 mil créditos para adquisición, 1,500 mejoramientos y 8,200 de autoproducción.
- A las otras entidades como Fonhapo, Orevis, entre otras agencias se proyecta que atiendan casi 170 mil soluciones de vivienda.

Demanda por entidad federativa

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

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

Demanda de vivienda 2018

Cuadro 4. Demanda de vivienda por entidad federativa, 2018

<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	12,873	5,005	522	18,400	1.8
Baja California	23,465	16,030	1,454	40,949	4.1
Baja California Sur	5,311	8,465	455	14,231	1.4
Campeche	2,463	4,700	219	7,382	0.7
Coahuila	28,081	19,061	1,386	48,528	4.8
Colima	6,413	2,866	214	9,493	0.9
Chiapas	6,651	14,782	889	22,322	2.2
Chihuahua	29,062	19,780	1,880	50,722	5.0
Ciudad de México	38,955	23,109	2,082	64,146	6.4
Durango	9,123	8,553	680	18,356	1.8
Guanajuato	30,882	10,161	1,175	42,218	4.2
Guerrero	5,806	9,325	1,197	16,328	1.6
Hidalgo	19,006	10,896	429	30,331	3.0
Jalisco	55,486	13,237	3,522	72,245	7.2
México	40,253	35,475	2,899	78,627	7.8
Michoacán	11,948	7,743	1,324	21,015	2.1
Morelos	7,628	6,047	2,144	15,819	1.6
Nayarit	5,393	2,572	463	8,428	0.8
Nuevo León	70,406	23,108	2,565	96,079	9.5
Oaxaca	3,243	6,982	727	10,952	1.1
Puebla	17,238	18,690	1,609	37,537	3.7
Querétaro	23,282	6,878	1,094	31,254	3.1
Quintana Roo	24,189	3,985	213	28,387	2.8
San Luis Potosí	14,871	6,695	654	22,220	2.2
Sinaloa	18,382	7,049	1,140	26,571	2.6
Sonora	20,346	11,020	1,081	32,447	3.2
Tabasco	6,185	8,827	487	15,499	1.5
Tamaulipas	24,695	12,499	1,463	38,657	3.8
Tlaxcala	2,463	3,090	268	5,821	0.6
Veracruz	24,642	13,247	1,850	39,739	3.9
Yucatán	15,359	13,515	974	29,848	3.0
Zacatecas	4,160	7,901	626	12,687	1.3
Nacional	608,260	361,293	37,685	1,007,238	100.0

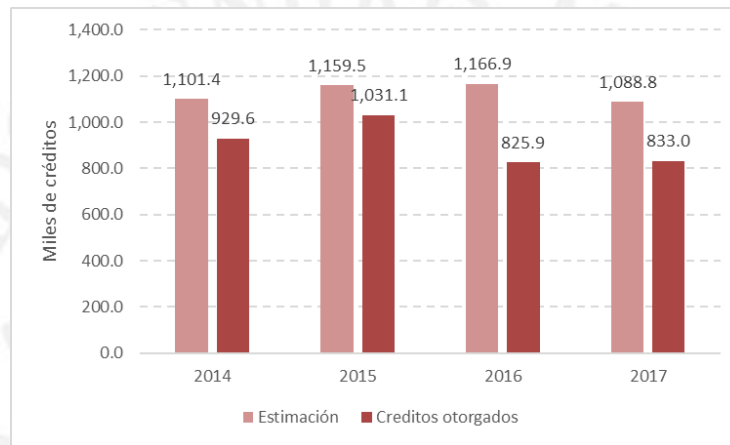
Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF.

Demanda de vivienda 2018

Comparativo de estimaciones y créditos observados 2014-2017

Cuando se compara la demanda estimada en 2017 con los financiamientos otorgados en el año se observa una diferencia de (-) 23.5 %, ésta es producto de la desaceleración en el ritmo de otorgamiento de crédito hacia final del año, el menor subsidio disponible como se comentó anteriormente y la reducción de los créditos otorgados por Fovissste en (-) 36.87 por ciento.

Gráfica 1. Comparativo de créditos estimados y otorgados, 2014-2017.

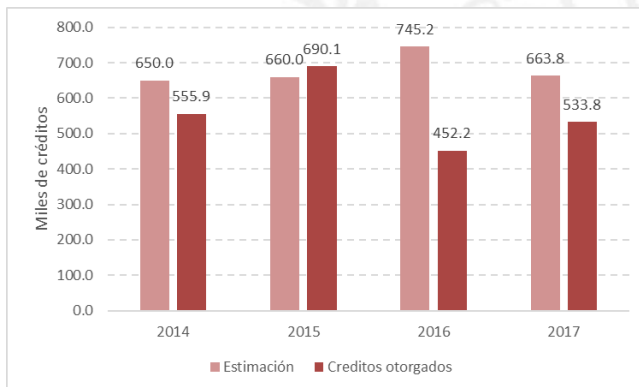


Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF.

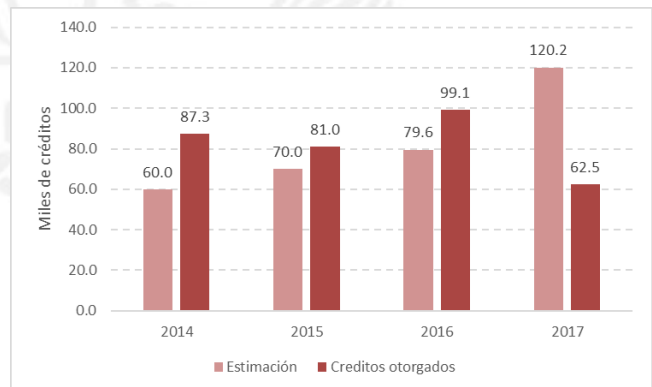
En la Gráfica 2. Se muestra el mismo comparativo para Infonavit, Fovissste, la banca comercial y otras entidades.

Gráfica 2. Comparativo de créditos estimados y otorgados por institución, 2014-2017

A. Infonavit

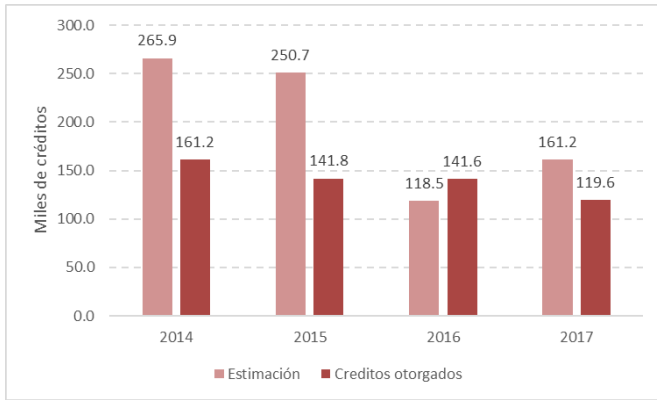


B. Fovissste

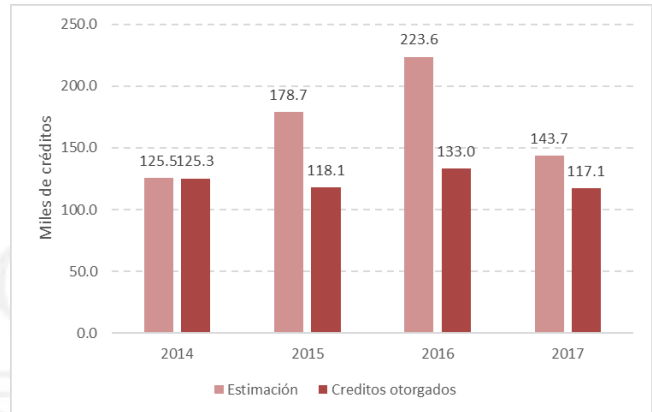


Demanda de vivienda 2018

C. Banca comercial



D. Otras entidades



Fuente: Elaborado por la DASDN, SHF.

Consideraciones finales

Para 2018 se estima una demanda menor a la proyectada en 2017 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.