



Demanda de financiamiento de vivienda 2022

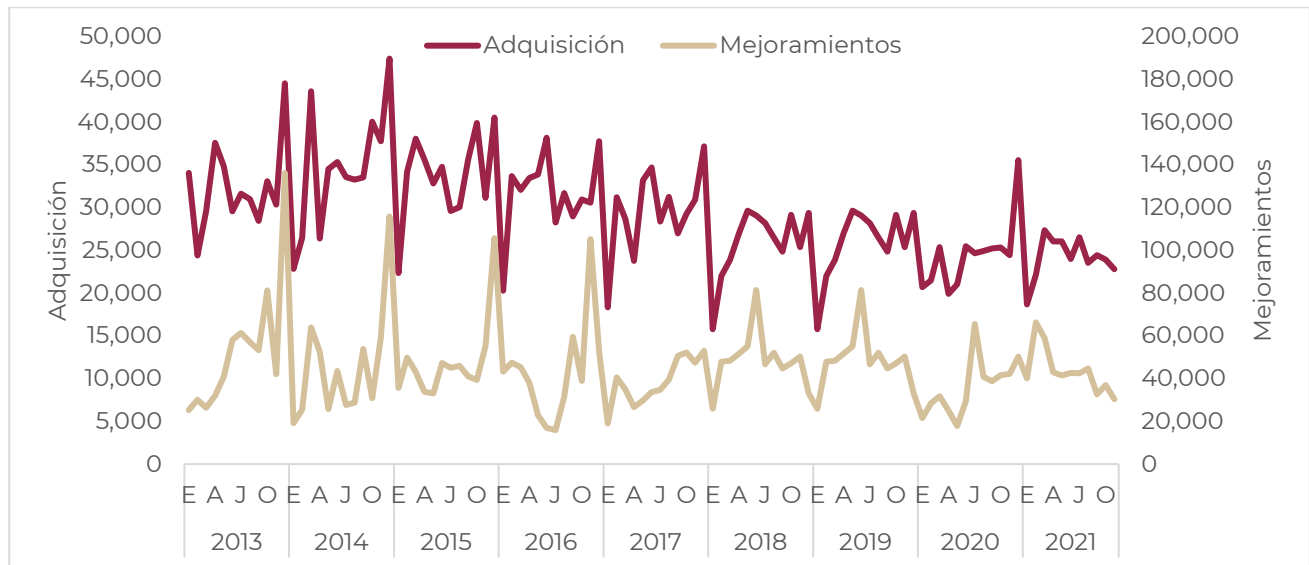
Febrero 2022

A continuación se presenta la estimación de la demanda¹ de financiamientos de vivienda para 2022 por tipo de solución (adquisición a través de créditos hipotecarios y mejoramiento), organismo de vivienda y entidad federativa.

Demanda de vivienda por tipo de solución

De acuerdo con la tendencia observada en los últimos años, el número de financiamientos para adquisición ha presentado un ligero comportamiento a la baja; mientras que el número de mejoramientos ha permanecido en niveles relativamente similares hasta 2020, teniendo un ligero repunte en 2021.

Gráfica 1. Vivienda financiada por tipo de solución.



Fuente: SNIIV

Para el año de 2022 se estima una demanda total de financiamientos igual a 839,491, de los cuales el 63% corresponden a acciones de mejoramiento y el 37% a acciones de adquisición. En el siguiente cuadro se detalla la distribución por tipo de solución.

¹ La estimación se realiza utilizando un modelo ARIMA, el cual considera la información del sector de los últimos 10 años (noviembre de 2021 fue la última observación considerada).



Cuadro 1. Número de créditos estimados por tipo de solución, 2022.

Tipo de solución	2021		2022		Variación porcentual anual
	Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje	
Adquisición	434,000	56.9%	308,063	36.7%	-29.0%
Mejoramientos	328,330	43.1%	531,428	63.3%	61.9%
Total de créditos	762,330	100.0%	839,491	100.0%	10.1%

Fuente: Elaborado por SHF

- **Adquisición:** concentra 308,063 créditos y el 36.7% del mercado estimado para 2022. Al comparar la cifra estimada en 2021 contra 2020, podemos observar una disminución del 29%. Esta disminución se atribuye principalmente al ambiente de incertidumbre económica por la que atraviesa el país.
- **Mejoramientos:** la demanda de mejoramientos estimada es de 531,428 créditos (63.3% del mercado), lo cual implica un crecimiento del 61.9% respecto a los valores estimados para 2021.
Entre las principales razones a las que se atribuye el crecimiento en la demanda de mejoramientos se encuentra la mayor accesibilidad que ha mostrado el mercado para adquirir un crédito de mejoramiento, es decir, la reducción en las tasas de interés y el plazo establecido observado durante 2021. Aunado a lo anterior, podemos ver que derivado de la crisis sanitaria de COVID-19 muchas personas tuvieron la necesidad de acondicionar los espacios en su vivienda para poder desarrollar sus actividades, este hecho implicó una mayor demanda de créditos de mejoramiento lo cual esperamos que continúe en el presente año.

A nivel mensual la demanda estimada de créditos de mejoramiento y adquisición es la siguiente:





Cuadro 2. Número de créditos estimados por tipo de solución y mes, 2022.

Mes	Adquisición	Mejoramientos
Enero	16,113	40,282
Febrero	23,466	54,820
Marzo	26,545	51,586
Abril	27,286	44,066
Mayo	29,879	43,450
Junio	26,224	44,082
Julio	27,722	44,037
Agosto	24,957	45,148
Septiembre	24,780	39,228
Octubre	26,083	41,371
Noviembre	24,138	38,144
Diciembre	30,870	45,214
Total	308,063	531,428

Fuente: Elaborado por SHF

Demanda de vivienda por organismo

En el cuadro 3 se detalla la demanda estimada de créditos de adquisición y mejoramientos por organismos en 2022, del que se destaca lo siguiente:

- Infonavit tendrá una demanda de cerca de 392,895 créditos, teniendo así una participación de cerca del 46.8% del total del mercado durante 2022.
- La Banca Comercial se colocaría como el segundo actor principal en la colocación de créditos durante 2022, con cerca del 33% del total de mercado, siendo que su mayor participación sería en la colocación de créditos de mejoramiento.
- Otras entidades como lo son Fonhapo y Orevis se estima tendrán una participación en el mercado igual al 17.3% con cerca de 145 mil créditos.
- Fovissste se espera tenga una demanda de cerca de 25 mil créditos, lo cual lo colocaría en el mercado con una participación de cerca del 3%.





Cuadro 3. Número de créditos estimados por tipo de solución y organismo, 2022.

Organismo	Adquisición	Mejoramientos	Total	Composición
Banca ²	99,513	177,502	277,015	33.0%
Fovissste	24,299	29	24,328	2.9%
Infonavit	180,116	212,779	392,895	46.8%
Otros ³	4,135	141,118	145,253	17.3%
Total	308,063	531,428	839,491	100.0%

Fuente: Elaborado por SHF

Demanda de vivienda por entidad federativa

En los Cuadros 4 y 5 se desglosa por entidad federativa y organismo la demanda de créditos de adquisición y mejoramiento para 2022. En promedio se demandarán 9,627 créditos de adquisición y 16,607 créditos de mejoramiento por entidad federativa.

Las entidades federativas en las que se demandarán más créditos de adquisición son: Nuevo León (42,961), Jalisco (28,779), Estado de México (21,109) y Ciudad de México (18,726). Estas cuatro entidades federativas concentran el 36.2% del total de la demanda estimada para 2022 de los créditos de adquisición.

Respecto a los créditos de mejoramiento, se estima que, en el Estado de México se demandarán 67,877 créditos, seguido por la Ciudad de México con 57,888, Chihuahua 44,161 y Chiapas 37,147. Las entidades antes listadas concentran el 39% de la demanda estimada de créditos de mejoramiento para 2022.

² Engloba a la Banca Múltiple, SOFOMES, Microfinancieras y demás figuras que promueven productos para vivienda para adquisición, mejoramiento y con el apoyo de SHF.

³ Se consideran a Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Habitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición, mejoramiento y autoproducción.





Cuadro 4. Número de créditos de adquisición estimados por entidad federativa y organismo, 2022.

Entidad federativa	Banca	Fovissste	Infonavit	Otros	Total
Aguascalientes	2,757	698	5,137	9	8,601
Baja California	4,133	212	7,655	10	12,010
Baja California Sur	906	464	1,013	8	2,391
Campeche	350	56	109	0	515
Chiapas	663	658	885	7	2,213
Chihuahua	3,938	600	7,033	0	11,571
Ciudad de México	10,444	845	3,532	3,905	18,726
Coahuila	3,533	512	8,484	5	12,534
Colima	891	325	1,813	3	3,032
Durango	744	462	2,768	3	3,977
Guanajuato	4,677	836	10,618	2	16,133
Guerrero	760	790	569	6	2,125
Hidalgo	1,534	2,280	6,217	13	10,044
Jalisco	10,560	877	17,322	20	28,779
México	7,566	2,690	10,840	13	21,109
Michoacán	1,726	737	2,731	3	5,197
Morelos	1,788	1,183	1,133	8	4,112
Nayarit	1,008	453	1,125	1	2,587
Nuevo León	9,803	857	32,299	2	42,961
Oaxaca	282	502	224	3	1,011
Puebla	3,181	1,059	5,726	15	9,981
Querétaro	7,286	793	6,358	18	14,455
Quintana Roo	3,564	1,351	8,673	3	13,591
San Luis Potosí	2,744	728	4,001	5	7,478
Sinaloa	3,710	886	4,568	11	9,175
Sonora	2,682	563	5,833	2	9,080
Tabasco	677	156	856	1	1,690
Tamaulipas	1,355	214	9,701	7	11,277
Tlaxcala	234	191	1,056	7	1,488
Veracruz	2,588	941	4,041	25	7,595
Yucatán	2,945	909	6,095	20	9,969
Zacatecas	484	471	1,701	0	2,656
Total general	99,513	24,299	180,116	4,135	308,063

Fuente: Elaborado por SHF





Cuadro 5. Número de créditos de mejoramiento estimados por entidad federativa y organismo, 2022.

Entidad federativa	Banca	Fovissste	Infonavit	Otros	Total
Aguascalientes	2,980	0	3,840	309	7,129
Baja California	10,370	0	11,497	2,052	23,919
Baja California Sur	2,850	0	3,240	190	6,280
Campeche	1,893	0	2,123	7,874	11,890
Chiapas	4,881	8	5,990	26,268	37,147
Chihuahua	20,037	0	23,887	237	44,161
Ciudad de México	30,009	0	19,090	8,789	57,888
Coahuila	7,115	0	7,845	98	15,058
Colima	394	0	446	175	1,015
Durango	4,776	0	5,309	405	10,490
Guanajuato	6,635	0	7,654	957	15,246
Guerrero	951	0	1,113	4,549	6,613
Hidalgo	1,114	0	1,548	802	3,464
Jalisco	9,456	0	13,738	710	23,904
México	19,072	8	36,095	12,702	67,877
Michoacán	1,517	0	1,676	514	3,707
Morelos	2,286	0	2,546	10,094	14,926
Nayarit	693	0	776	68	1,537
Nuevo León	11,679	0	19,044	34	30,757
Oaxaca	1,444	12	1,572	10,264	13,292
Puebla	3,496	1	4,740	5,712	13,949
Querétaro	3,199	0	3,678	265	7,142
Quintana Roo	787	0	856	7,512	9,155
San Luis Potosí	1,988	0	2,133	327	4,448
Sinaloa	2,428	0	2,846	214	5,488
Sonora	5,560	0	6,309	1,481	13,350
Tabasco	2,602	0	2,884	16,849	22,335
Tamaulipas	6,483	0	7,983	236	14,702
Tlaxcala	1,091	0	1,269	2,394	4,754
Veracruz	4,553	0	5,294	11,219	21,066
Yucatán	4,030	0	4,430	5,705	14,165
Zacatecas	1,133	0	1,328	2,113	4,574
Total general	177,502	29	212,779	141,118	531,428

Fuente: Elaborado por SHF





En resumen

- La situación por la cual atraviesa el país reduce las expectativas en la demanda de créditos para la adquisición de vivienda, no obstante, la demanda de créditos de mejoramiento presentará un repunte al compararlo con lo estimado para 2021.
- La mayor demanda estimada para los créditos de mejoramiento se espera sea en el mes de febrero de 2022; mientras que la de adquisición se estima sea al cierre de año (diciembre).
- La demanda estimada por organismo indica que el principal actor durante 2022 será Infonavit (46.8%), seguido por la Banca Comercial (33%), Otros organismos (17.3%) y Fovissste (2.9%).
- Las entidades federativas con la mayor cantidad de demanda de créditos de adquisición serán Nuevo León, Jalisco y Estado de México; mientras que para mejoramientos serán Estado de México, Ciudad de México y Chihuahua.