



Demanda de financiamiento de vivienda 2023

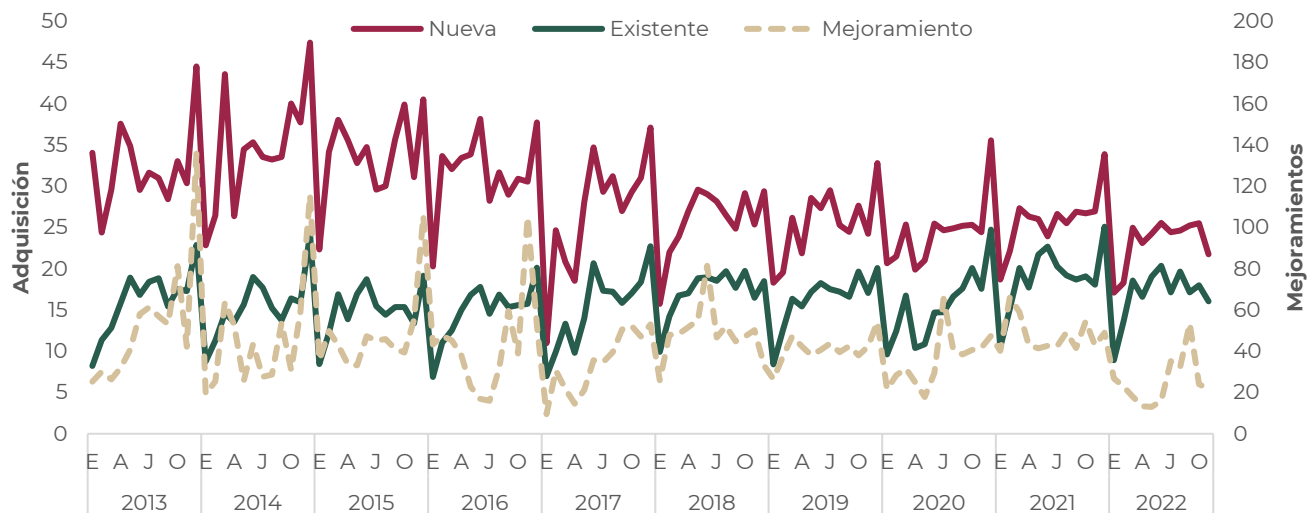
Febrero 2023

A continuación, se presenta la estimación de la demanda¹ de financiamientos de vivienda para 2023 por tipo de solución (mejoramientos y adquisición a través de créditos hipotecarios de vivienda nueva y existente), organismo de vivienda y entidad federativa.

Demanda de vivienda por tipo de solución

De acuerdo con la tendencia observada en los últimos once años, el número de financiamientos para adquisición de vivienda nueva y mejoramientos han presentado un ligero comportamiento a la baja; mientras que el de vivienda existente muestra una tendencia al alza.

Gráfica 1. Vivienda financiada por tipo de solución.
(Miles de financiamientos)



Fuente: SNIIV

Para el año de 2023 se estima una demanda de 931,076 financiamientos, de los cuales el 49% corresponden a acciones de mejoramiento, 29% acciones de adquisición de vivienda nueva y 22% a acciones de adquisición de vivienda existente. 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 11 años (noviembre de 2022 fue la última observación considerada).



Cuadro 1. Número de créditos estimados por tipo de solución, 2023.

Tipo de solución		2022		2023	
		Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje
Adquisición	Nueva	308,063	36.7%	270,587	29.1%
	Existente	ND	ND	202,228	21.7%
Mejoramientos		531,428	63.3%	458,261	49.2%
Total de créditos		839,491	100.0%	931,076	100.0%

Fuente: Elaborado por SHF

- **Adquisición de vivienda nueva:** concentrará 270,587 acciones de vivienda y el 29.1% del mercado estimado para 2023. Al comparar la estimación de 2023 contra la de 2022, podemos observar una disminución del 12.2% en la demanda de créditos de adquisición de vivienda nueva estimada.
- **Adquisición de vivienda existente:** A partir del presente año se estima la demanda de créditos de vivienda existente, donde para 2023 el 21.7% del total de las acciones estimadas corresponderá a éstas (202,228 acciones).
- **Mejoramientos:** la demanda de mejoramientos estimada es de 458,261 créditos (49.2% del mercado), lo cual implica un decrecimiento del 13.8% respecto a la estimación de 2022.

En general, la disminución en la demanda de acciones de adquisición y mejoramiento se atribuye principalmente al ambiente de incertidumbre económica por la que atraviesa el país, donde la inflación de 2022 cerró en 7.82%, la tasa de interés hipotecaria promedio se situó en 11.6% y el precio de las viviendas creció 8.9% de acuerdo con el **Índice SHF de precios de la vivienda**.

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



Cuadro 2. Número de créditos estimados por tipo de solución y mes, 2023.

Mes	Adquisición nueva	Adquisición existente	Mejoramiento
Enero	17,503	9,392	28,968
Febrero	17,816	13,180	39,519
Marzo	25,023	16,606	39,638
Abril	22,459	14,827	35,521
Mayo	20,685	16,387	35,301
Junio	24,425	18,417	35,528
Julio	20,959	17,207	40,189
Agosto	23,015	18,729	40,311
Septiembre	23,214	17,621	44,577
Octubre	23,407	19,382	39,494
Noviembre	20,395	17,558	35,517
Diciembre	31,686	22,922	43,698
Total	270,587	202,228	458,261

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 2023, del que se destaca lo siguiente:

- Infonavit tendrá una demanda de cerca de 383,194 créditos, teniendo así una participación del 41.2% del total del mercado durante 2023.
- Otras entidades como lo son CONAVI, INVI y SHF se estima tendrán una participación en el mercado igual al 30.1% con cerca de 280 mil créditos, donde la mayoría de ellos corresponde a acciones de mejoramiento (86%) y solamente el 14% a acciones de adquisición.
- La Banca Comercial se colocaría como el tercer actor principal en la colocación de créditos durante 2023, con el 24% del total de mercado, siendo que su mayor participación sería en la colocación de créditos de adquisición (nueva y existente) con el 54% de las 223 mil acciones estimadas para este participante.
- Fovissste se espera tenga una demanda de cerca de 44 mil créditos, lo cual lo colocaría en el mercado con una participación de cerca del 5%.



Cuadro 3. Número de créditos estimados por tipo de solución y organismo, 2023.

Organismo	Adquisición nueva	Adquisición existente	Mejoramiento	Total	Composición
Banca ²	84,434	35,471	103,313	223,218	24.0%
Fovissste	20,648	23,604	23	44,275	4.8%
Infonavit	144,574	123,712	114,908	383,194	41.2%
Otros ³	20,931	19,441	240,017	280,389	30.1%
Total	270,587	202,228	458,261	931,076	100.0%

Fuente: Elaborado por SHF

Nota: Por efectos de redondeo la suma de 100.1%

Demanda de vivienda por entidad federativa

En los Cuadros 4, 5 y 6 se desglosa por entidad federativa y organismo la demanda de créditos de adquisición de vivienda nueva, existente y mejoramientos para 2023.

Las entidades federativas en las que se demandarán más créditos de adquisición de vivienda nueva son: Nuevo León (35,214), Ciudad de México (32,987), Jalisco (24,669) y Estado de México (16,375). Estas cuatro entidades federativas concentran el 40.4% del total de la demanda estimada para 2023 de los créditos de adquisición de vivienda nueva.

En el caso de la demanda de adquisición para viviendas existentes, se tiene que Ciudad de México será la entidad que mayor número de acciones requerirá, seguida por el Estado de México, Jalisco y Nuevo León. Estas entidades concentran 76,265 acciones de las 202 mil estimadas.

Respecto a los créditos de mejoramiento, se estima que en la Ciudad de México se demandarán 59,415 créditos, seguido por Chiapas con 47,816, Estado de México con 43,885 y Tabasco con 26,935. Las entidades antes listadas concentran el 38.9% de la demanda estimada de créditos de mejoramiento para 2023.

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 y mejoramiento.



Cuadro 4. Número de créditos de adquisición de vivienda nueva estimados por entidad federativa y organismo, 2023.

Entidad federativa	Banca	Fovissste	Infonavit	Otros	Total
Aguascalientes	2,068	618	3,987	3	6,676
Baja California	2,972	210	6,805	4	9,991
Baja California Sur	758	343	732	2	1,835
Campeche	178	36	67	4	285
Chiapas	475	340	629	4	1,448
Chihuahua	3,385	529	5,653	1	9,568
Ciudad de México	8,345	614	3,302	20,726	32,987
Coahuila	2,798	529	6,891	1	10,219
Colima	672	369	1,080	7	2,128
Durango	709	446	2,190	3	3,348
Guanajuato	3,738	698	8,471	4	12,911
Guerrero	630	551	493	3	1,677
Hidalgo	1,436	2,118	5,034	27	8,615
Jalisco	8,941	683	15,036	9	24,669
México	5,523	2,084	8,757	11	16,375
Michoacán	1,477	621	1,760	1	3,859
Morelos	1,318	1,256	1,015	4	3,593
Nayarit	1,142	348	811	3	2,304
Nuevo León	8,863	822	25,522	7	35,214
Oaxaca	310	329	244	1	884
Puebla	2,773	940	4,278	8	7,999
Querétaro	6,025	583	5,071	9	11,688
Quintana Roo	3,861	1,186	7,332	3	12,382
San Luis Potosí	2,328	649	3,530	6	6,513
Sinaloa	3,716	832	3,012	8	7,568
Sonora	2,409	443	4,385	5	7,242
Tabasco	612	150	656	1	1,419
Tamaulipas	1,037	224	8,132	9	9,402
Tlaxcala	187	119	827	7	1,140
Veracruz	2,382	757	3,135	29	6,303
Yucatán	2,879	809	4,611	17	8,316
Zacatecas	487	412	1,126	4	2,029
Total general	84,434	20,648	144,574	20,931	270,587

Fuente: Elaborado por SHF



Cuadro 5. Número de créditos de adquisición de vivienda existente estimados por entidad federativa y organismo, 2023.

Entidad federativa	Banca	Fovissste	Infonavit	Otros	Total
Aguascalientes	551	263	2,317	2	3,133
Baja California	903	255	6,832	2	7,992
Baja California Sur	309	362	990	9	1,670
Campeche	174	584	831	7	1,596
Chiapas	298	1,990	1,212	10	3,510
Chihuahua	1,338	753	10,322	7	12,420
Ciudad de México	7,016	1,933	3,242	17,528	29,719
Coahuila	881	618	8,169	4	9,672
Colima	309	285	1,221	11	1,826
Durango	236	343	2,682	5	3,266
Guanajuato	1,682	533	6,966	9	9,190
Guerrero	390	843	952	10	2,195
Hidalgo	385	1,284	1,976	7	3,652
Jalisco	3,767	399	10,597	30	14,793
México	2,912	1,471	11,903	1,612	17,898
Michoacán	716	848	2,185	9	3,758
Morelos	660	597	1,509	9	2,775
Nayarit	335	318	852	4	1,509
Nuevo León	2,717	312	10,818	8	13,855
Oaxaca	113	933	517	6	1,569
Puebla	1,034	703	3,109	16	4,862
Querétaro	1,726	229	2,888	8	4,851
Quintana Roo	1,156	473	1,912	16	3,557
San Luis Potosí	645	504	3,643	7	4,799
Sinaloa	1,188	527	3,653	23	5,391
Sonora	972	425	4,324	10	5,731
Tabasco	363	843	1,602	3	2,811
Tamaulipas	575	1,024	7,281	7	8,887
Tlaxcala	43	618	552	6	1,219
Veracruz	1,109	2,730	6,428	40	10,307
Yucatán	878	393	1,494	12	2,777
Zacatecas	90	211	733	4	1,038
Total general	35,471	23,604	123,712	19,441	202,228

Fuente: Elaborado por SHF



Cuadro 6. Número de créditos de mejoramiento estimados por entidad federativa y organismo, 2023.

Entidad federativa	Banca	Fovissste	Infonavit	Otros	Total
Aguascalientes	2,114	0	2,286	632	5,032
Baja California	7,218	0	6,774	378	14,370
Baja California Sur	2,321	0	2,119	286	4,726
Campeche	1,844	0	1,728	16,288	19,860
Chiapas	3,730	11	3,660	40,415	47,816
Chihuahua	10,713	0	10,826	240	21,779
Ciudad de México	6,295	0	9,740	43,380	59,415
Coahuila	5,275	0	4,834	200	10,309
Colima	409	0	351	958	1,718
Durango	4,460	0	4,309	271	9,040
Guanajuato	4,254	0	4,124	2,662	11,040
Guerrero	958	0	946	12,906	14,810
Hidalgo	891	0	968	1,569	3,428
Jalisco	5,668	0	6,505	781	12,954
México	9,748	0	16,605	17,532	43,885
Michoacán	1,135	0	977	1,434	3,546
Morelos	1,614	0	1,563	4,824	8,001
Nayarit	520	0	450	528	1,498
Nuevo León	5,059	0	7,912	35	13,006
Oaxaca	1,092	12	1,046	17,174	19,324
Puebla	1,855	0	2,055	7,262	11,172
Querétaro	1,997	0	2,009	278	4,284
Quintana Roo	411	0	351	13,564	14,326
San Luis Potosí	1,662	0	1,520	1,782	4,964
Sinaloa	2,529	0	2,558	715	5,802
Sonora	4,153	0	3,944	1,239	9,336
Tabasco	2,702	0	2,541	21,692	26,935
Tamaulipas	5,815	0	5,905	1,668	13,388
Tlaxcala	1,494	0	1,397	852	3,743
Veracruz	2,784	0	2,579	18,415	23,778
Yucatán	1,841	0	1,635	9,486	12,962
Zacatecas	752	0	691	571	2,014
Total general	103,313	23	114,908	240,017	458,261

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 nueva y mejoramientos para 2023.
- La mayor demanda estimada para los créditos de adquisición (nueva y existente) y mejoramiento se espera en diciembre de 2023; mientras que la menor actividad se registrará en enero del mismo año.
- La demanda estimada por organismo indica que el principal actor durante 2023 será Infonavit (41.2%), seguido por Otros organismos (30.1%), posteriormente la Banca Comercial (24.0%) y por último Fovissste (4.8%).
- Las entidades federativas con la mayor cantidad de demanda de créditos de adquisición (nueva y existente) serán Nuevo León, Jalisco, Estado de México y Ciudad de México; mientras que para mejoramientos serán Ciudad de México, Chiapas, Estado de México y Tabasco.