



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**

REPORTE DE ASEQUIBILIDAD POR GÉNERO 2022

Junio 2023



Índice

Introducción.....	3
Condiciones del mercado.....	4
Resultados nacionales.....	5
Resultados estatales.....	8
Anexos.....	10



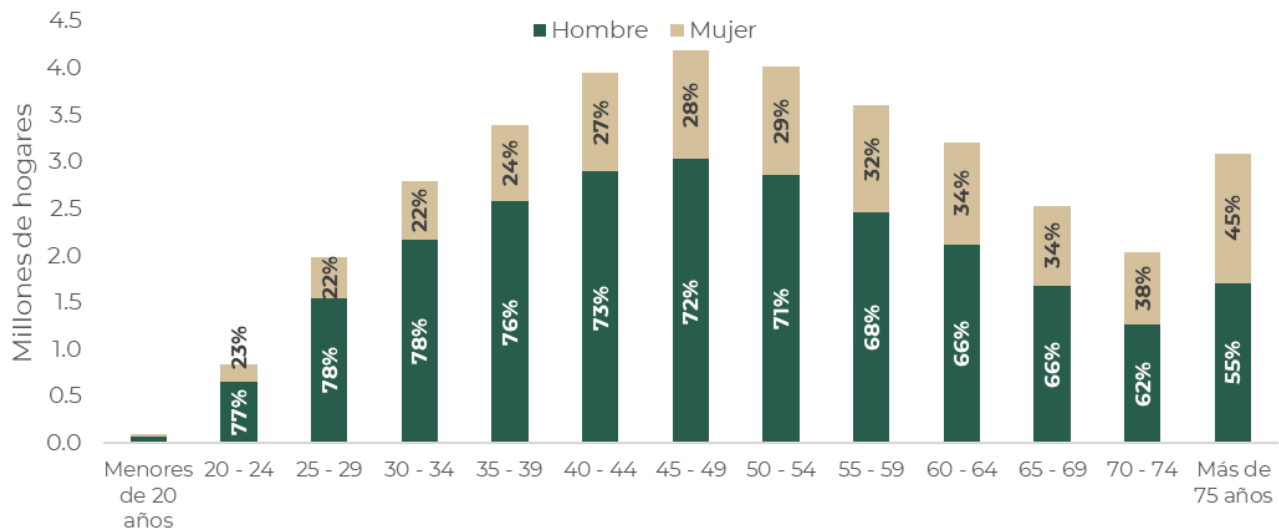
El presente reporte tiene como objetivo presentar los resultados sobre asequibilidad de vivienda para los hogares que no cuentan con vivienda propia desglosados según sexo de la jefatura de familia para 2022 a nivel nacional.

La estimación de asequibilidad se realizó considerando lo siguiente: un enganche del 10% del total de la vivienda, las tasas de interés mínima, promedio y máxima en el mercado¹, un plazo de 20 años y una carga hipotecaria del 20%².

Introducción.

A nivel nacional, de acuerdo con cifras de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2020, en México había 35.2 millones de viviendas, las cuales albergan a 35.7 millones de hogares. Del total de hogares a nivel nacional, el 70% de ellos contó con jefatura masculina y el 30% restante con jefatura femenina.

Gráfica 1. Cantidad de hogares por edad de la jefatura de familia según sexo para 2020



Fuente: Elaborado por SHF con información de la ENIGH.

¹ Se calculó el promedio anual de la tasa de interés mínima, promedio y máxima de crédito a los hogares publicada por Banxico.

² Es la cantidad de su salario mensual que destinarían los hogares para realizar el pago de su hipoteca.





Es importante mencionar que la proporción de hogares con jefatura femenina, respecto a los de jefatura masculina aumentó conforme la persona jefa de familia es mayor, cuando la edad de la persona jefa de familia fue de 50 años o más 1 de cada 3 hogares contó con jefatura femenina³.

Del total de hogares a nivel nacional, 24.9 millones tuvo una vivienda propia o que aún estaban pagando y 10.8 millones no contaron con una. De los hogares sin vivienda propia, el 68% tuvo jefatura masculina y 32% femenina.

Cuadro 1. Tenencia de la vivienda según jefatura de familia 2020

Tenencia	Hombre	Mujer	Total
Rentada	3,762,784	1,639,716	5,402,500
Prestada	3,060,356	1,420,967	4,481,323
Propia, pero la están pagando	2,229,878	644,941	2,874,819
Propia	15,475,916	6,541,817	22,017,733
Está intestada	376,730	309,183	685,913
Otra situación	166,988	120,383	287,371
Total	25,072,652	10,677,007	35,749,659

Fuente: Elaborado por SHF con información de la ENIGH.

Condiciones del mercado.

Durante 2022, las tasas de interés hipotecario oscilaron entre 8.9% y 16.3%, siendo en promedio 10.7%. Considerando un plazo promedio de 20 años para el pago del crédito hipotecario, un enganche del 10%, una tasa de interés promedio y destinando un 20% del ingreso mensual del hogar, se necesitarían ingresos de entre \$15,744.3 y \$26,685.2 para poder adquirir una vivienda de clase popular; para el caso de una vivienda tradicional los ingresos deberían rondar entre \$26,685.2 y \$46,699.1; en el caso de las viviendas de clase media el ingreso se debería de encontrar entre \$46,699.1 y \$100,069.4; mientras que para una vivienda de clase residencial o residencial plus el ingreso mínimo requerido es de \$100,069.

³ De acuerdo con el INEGI, la esperanza de vida de las mujeres es de 78 años, mientras que la de los hombres es de 72, posible explicación del porque hay una mayor cantidad de jefas de familia en el último rango de edad (https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/interactivos/?pxq=Mortalidad_Mortalidad_09_624f3e52-a6d1-4a10-b5e0-f63967c06df2)



Cuadro 2. Condiciones del mercado de 2022

Solución	Clase de vivienda					
	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	
Valor de la solución en UMAS	118	200	350	750	1,500	
Valor de la solución	345,160	585,018	1,023,781	2,193,816	4,387,632	
Subsidio	0	0	0	0	0	
Enganche	34,516	58,502	102,378	219,382	438,763	
Deuda real de la solución	310,644	526,516	921,403	1,974,434	3,948,869	
Plazo	20	20	20	20	20	
Carga hipotecaria	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
Tasa de interés	Mínima	8.86%	8.86%	8.86%	8.86%	
	Promedio	10.73%	10.73%	10.73%	10.73%	
	Máxima	16.32%	16.32%	16.32%	16.32%	
Pago mensual	Mínimo	\$2,766.21	\$4,688.49	\$8,204.86	\$17,581.85	\$35,163.69
	Promedio	\$3,148.85	\$5,337.04	\$9,339.81	\$20,013.89	\$40,027.77
	Máximo	\$4,396.80	\$7,452.21	\$13,041.36	\$27,945.77	\$55,891.55
Ingreso mensual	Mínimo	\$13,831.05	\$23,442.46	\$41,024.31	\$87,909.23	\$175,818.45
	Promedio	\$15,744.26	\$26,685.18	\$46,699.07	\$100,069.44	\$200,138.87
	Máximo	\$21,984.01	\$37,261.03	\$65,206.81	\$139,728.87	\$279,457.74
Ingreso mensual en SM	Mínimo	2.63	4.46	7.81	16.73	33.46
	Promedio	3.00	5.08	8.89	19.04	38.08
	Máximo	4.18	7.09	12.41	26.59	53.18

Fuente: Elaborado por SHF con información del INEGI y BANXICO.

Resultados nacionales.

De acuerdo con la ENIGH⁴, en 2022 el ingreso promedio mensual de los hogares con jefatura masculina fue de \$17,782; mientras que en el caso de los hogares con jefatura femenina fue de \$14,966, 15.8% menos que los hogares con jefe de familia hombre.

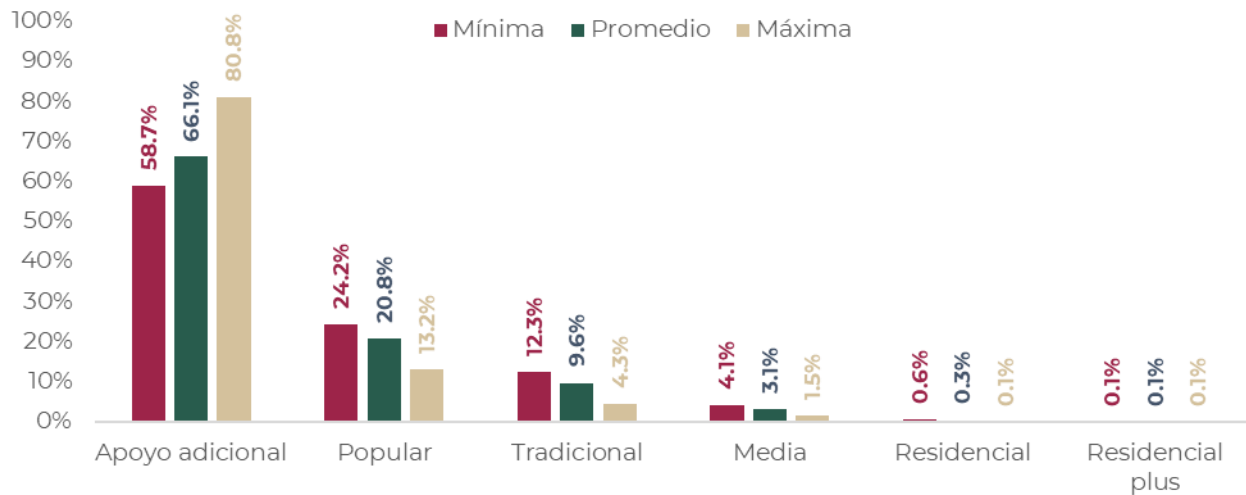
Considerando únicamente los hogares que no cuentan con una vivienda propia, los ingresos promedio de los hogares con jefatura masculina fueron de \$16,070; mientras que los de los hogares con jefatura femenina fueron de \$13,834, 13.9% menos que los hogares con jefe de familia hombre.

⁴ Se consideraron los ingresos de 2020, mismos que fueron actualizados de acuerdo con la inflación de noviembre de 2020 a diciembre de 2022.



De los 7,366,858 hogares con jefatura masculina sin una vivienda propia, considerando las condiciones promedio del mercado, el 66.1% requiere de un apoyo adicional⁵ para acceder a un crédito hipotecario, seguido por el 20.8% de hogares con acceso a un crédito que alcanzaba para comprar una vivienda de clase popular, el 9.5% a uno de clase tradicional, el 3.1% a uno de clase media, el 0.3% a uno de clase residencial y el 0.1% a uno de clase residencial plus.

**Gráfica 2. Porcentaje de accesibilidad por clase de vivienda
Jefatura de familia masculina sin vivienda propia**



Fuente: Elaborado por SHF con información de la ENIGH.

Es así como, con la tasa mínima hipotecaria (8.9%), el 41.3% de los hogares con jefatura masculina y sin vivienda propia lograban acceder a una vivienda. Considerando una tasa de 10.7% el 33.9% de los hogares pudieron acceder a un crédito hipotecario y, por último, con una tasa de 16.3% solamente el 19.2% de los hogares conseguían acceder a un crédito.

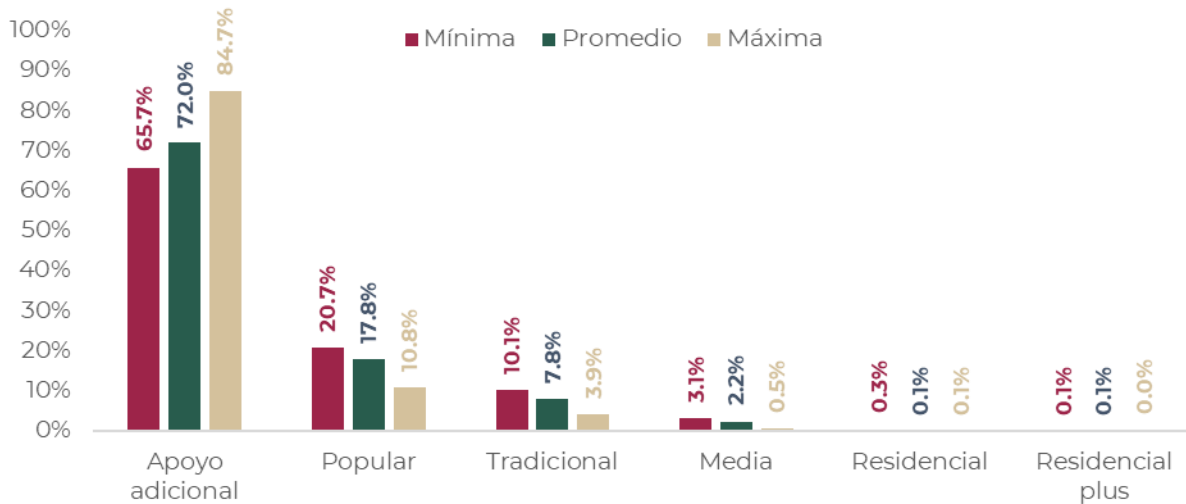
Considerando únicamente los hogares con jefatura femenina sin vivienda propia (3,490,249) y las condiciones promedio del mercado, el 17.8% alcanzaban a acceder a un crédito hipotecario para una vivienda de clase popular, el 7.8% a una de clase tradicional, el 2.2% a una de clase media, el 0.1% a una de clase residencial y el 0.1% a una vivienda residencial plus.

⁵ Apoyo adicional hace referencia a algún tipo de subsidio o programa por parte del gobierno que permita a estos hogares insertarse en el mercado de la vivienda.



De estos mismos hogares, el 65.7% requiere de algún apoyo adicional para acceder a un crédito hipotecario cuando las condiciones del mercado son las mínimas (tasa de 8.9%); por otra parte, considerando las condiciones promedio (tasa de 10.7%) el 72% requiere apoyos adicionales para acceder a un crédito hipotecario, y en el caso de las tasas altas (16.3%) dicha cifra asciende a 84.7%.

**Gráfica 3. Porcentaje de accesibilidad por clase de vivienda
Jefatura de familia femenina sin vivienda propia**

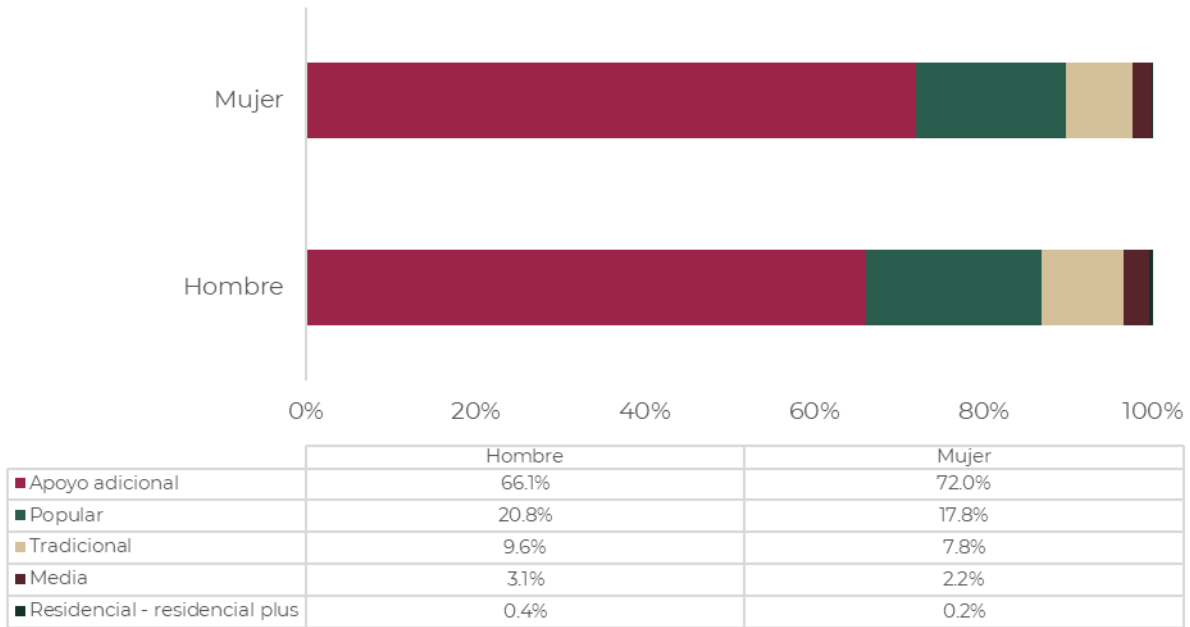


Fuente: Elaborado por SHF con información de la ENIGH.

Si consideramos las condiciones promedio del mercado, los hogares con jefatura masculina sin vivienda propia contaron con una mayor posibilidad de acceder a un crédito hipotecario que los que cuentan con jefatura femenina.



Gráfica 4. Porcentaje de accesibilidad de los hogares sin vivienda propia por clase de vivienda según sexo de la jefatura de familia
Condiciones promedio del mercado



Fuente: Elaborado por SHF con información de la ENIGH.

Resultados estatales.

Querétaro contó con la mayor cantidad de hogares con jefatura femenina sin vivienda propia que pueden acceder a una (43.8%), seguido de Sonora con el 42.4% y Baja California Sur con un 42%; mientras en Guerrero, Tlaxcala y Chiapas se presentó el menor número de hogares con jefatura femenina que pueden acceder a una vivienda (12.8%, 12.6% y 10.2% respectivamente).

En el caso de los hogares con jefatura masculina sin vivienda propia, se tiene que Querétaro, Baja California y Nuevo León fueron los estados que contaron con la mayor cantidad de hogares que pudieron acceder a una vivienda, con el 51.1%, 47.7% y 47.2%; por el contrario, en Guerrero, Veracruz y Chiapas hubo una menor proporción de hogares con la posibilidad de adquirir vivienda (17.5%, 16.1% y 14.6% respectivamente).



Cuadro 3. Porcentaje de asequibilidad de los hogares sin vivienda propia por entidad según sexo del jefe de familia
Condiciones promedio del mercado

Entidad federativa	Hombre	Mujer	Entidad federativa	Hombre	Mujer
Aguascalientes	45.0%	28.3%	Nayarit	36.6%	34.6%
Baja California	47.7%	40.5%	Nuevo León	47.2%	41.4%
Baja California Sur	44.5%	42.0%	Oaxaca	27.0%	14.1%
Campeche	33.8%	23.8%	Puebla	22.9%	18.7%
Coahuila	39.5%	36.7%	Querétaro	51.1%	43.8%
Colima	43.0%	38.1%	Quintana Roo	28.3%	27.0%
Chiapas	14.6%	10.2%	San Luis Potosí	35.5%	28.8%
Chihuahua	41.5%	33.6%	Sinaloa	43.2%	37.4%
Ciudad de México	44.4%	34.8%	Sonora	43.0%	42.4%
Durango	29.9%	28.6%	Tabasco	25.5%	18.0%
Guanajuato	34.6%	26.6%	Tamaulipas	33.3%	19.7%
Guerrero	17.5%	12.8%	Tlaxcala	21.1%	12.6%
Hidalgo	25.9%	21.2%	Veracruz	16.1%	15.4%
Jalisco	44.2%	36.6%	Yucatán	27.3%	22.3%
México	24.9%	26.8%	Zacatecas	27.2%	17.0%
Michoacán	34.0%	24.2%	Nacional	33.9%	28.0%
Morelos	25.5%	19.0%			

Fuente: Elaborado por SHF con información de la ENIGH.



Anexos

Mapa 1. Asequibilidad de los hogares sin vivienda propia con jefatura masculina. Región norte

Tasa mínima



Tasa promedio



Tasa máxima





Mapa 2. Asequibilidad de los hogares sin vivienda propia con jefatura femenina. Región norte

Tasa mínima



Tasa promedio



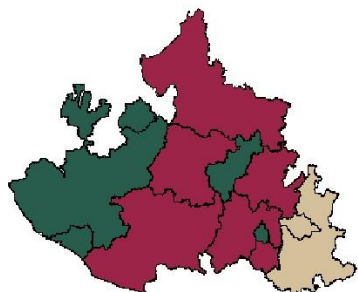
Tasa máxima



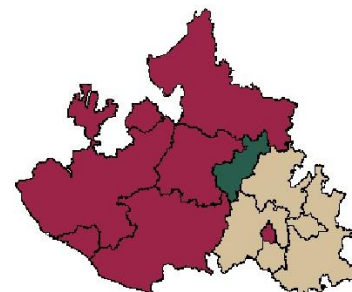


Mapa 3. Asequibilidad de los hogares sin vivienda propia con jefatura masculina. Región centro

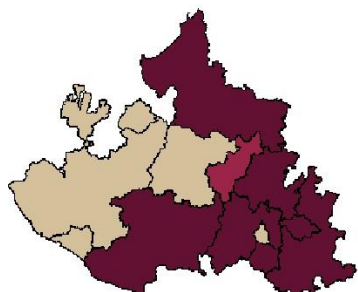
Tasa mínima



Tasa promedio



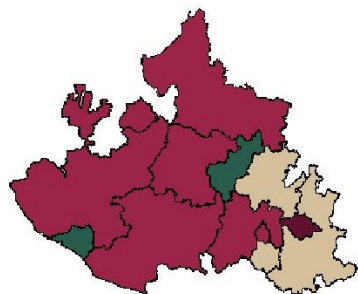
Tasa máxima



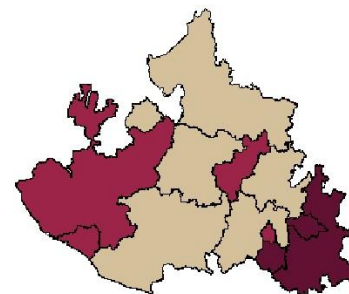


Mapa 4. Asequibilidad de los hogares sin vivienda propia con jefatura femenina. Región centro

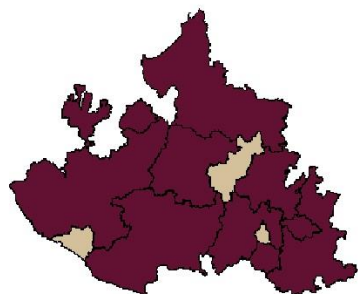
Tasa mínima



Tasa promedio



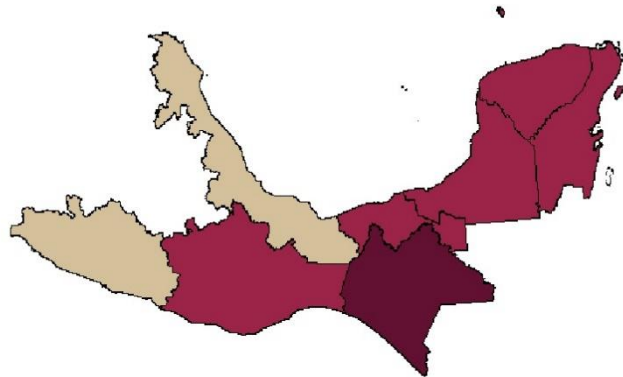
Tasa máxima



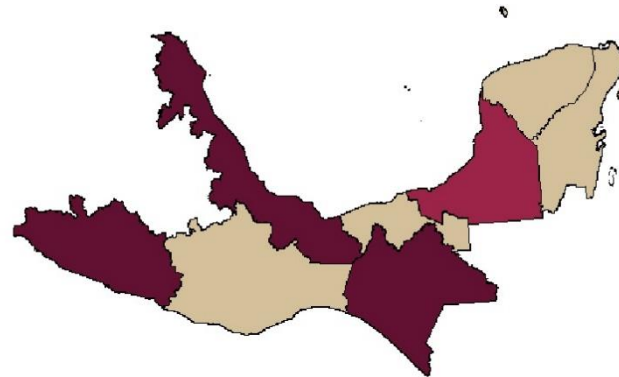


Mapa 5. Asequibilidad de los hogares sin vivienda propia con jefatura masculina. Región sur

Tasa mínima



Tasa promedio



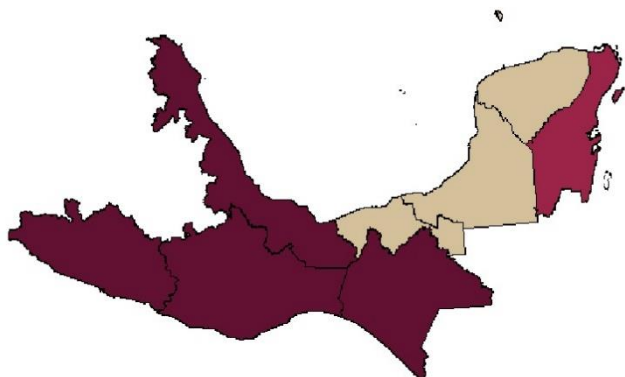
Tasa máxima



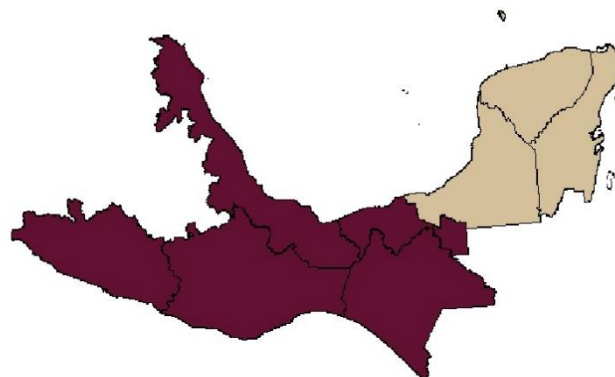


Mapa 6. Asequibilidad de los hogares sin vivienda propia con jefatura femenina. Región centro

Tasa mínima



Tasa promedio



Tasa máxima





HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**