

FUNDACIÓN



CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y
DOCUMENTACIÓN DE LA CASA, A.C.

eavm 2022

estado actual de la vivienda en México



SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL

Compilado por Arq. Sara Topelson

Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC), asumió desde 2004 el compromiso de documentar y analizar los temas que inciden en la vivienda y el entorno urbano en México, motivando el conocimiento de la situación actual, oportunidades, retos y barreras que inciden en el desarrollo de la vivienda.

El Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM) es publicado anualmente y ofrece un diagnóstico a partir de la recopilación de datos al cierre del año.

En el presente documento mostramos una radiografía de los retos que atravesó el sector vivienda durante 2022, derivado de la combinación de diversos factores, tales como las prioridades de la actual política de vivienda y el incremento en los costos de materiales de construcción en 12 %, los cuales impactaron en la disminución de (-)17.31 % en la producción de vivienda y el desperfilamiento de posibles compradores por el incremento del 8.9 % en el precio de la vivienda, entre otros. En la edición del EAVM 2022 se analizaron los indicadores de mayor influencia en el sector, mostrando el complejo panorama por el que este atraviesa para generar vivienda asequible, afectando directamente la oferta de vivienda para la gente de menores ingresos.

Reconocemos especialmente el interés y apoyo de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y la continua colaboración de instituciones públicas y privadas como SEDATU, CONAVI, FOVISSSTE, INFONAVIT, RUV, FONHAPO, BBVA México, HIC – AL y TINSA por su valiosa contribución en el presente estudio.

Un agradecimiento y reconocimiento especial al grupo de socios de fundación CIDOC, quienes se han comprometido a estimular y apoyar lo necesario para que este estudio anual tenga continuidad, vigencia y trascendencia.

FUNDACIÓN



CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y
DOCUMENTACIÓN DE LA CASA, A.C.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C, (SHF)

es una Institución de la Banca de Desarrollo, sectorizado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Desde su creación en 2001, SHF ha participado activamente en el desarrollo de la vivienda social en México, siendo un actor clave tanto en los periodos de expansión, como en los de contracción del mercado. Ha contribuido en el desarrollo de intermediarios financieros y el financiamiento de crédito para miles de familias. Construyó los cimientos para el desarrollo del mercado primario hipotecario e impulsó el surgimiento del mercado secundario.

Participa activamente en el otorgamiento de créditos puente para desarrolladores, microfinanciamiento para mejora y autoconstrucción a través de intermediarios financieros, ofrece garantías para los diferentes ámbitos del crédito asociado con la vivienda y seguros de crédito a la vivienda en conjunto con la Banca. El enfoque y atención de SHF ha estado acorde con su rol de formador de mercado y de banco de desarrollo.

SHF tiene una misión significativa en la transformación de México; comprometida con el logro de los objetivos en materia de política social en la que la vivienda ocupa un sitio importante. SHF cuenta con la experiencia y capacidades en materia técnica, financiera y de sustentabilidad.

SHF se involucra de manera activa en proporcionar información al sector vivienda y presenta, en conjunto con FUNDACIÓN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LA CASA, (CIDOC) el Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM) 2022. Este documento consolida información precisa y oportuna generada por SHF y por otras instituciones mexicanas, públicas y privadas, que participan en el sector vivienda del país.

Estado Actual de la Vivienda en México 2022

Fundación CIDOC / SHF

Estado Actual de la Vivienda en México 2022

Primera edición agosto 2023

D.R. © Fundación CIDOC

www.cidoc.org



Sociedad Hipotecaria Federal

www.gob.mx/shf



Se autoriza la utilización contenida en este publicación,
citando la fuente.

Hecho e impreso en México



eavm 2022

Preparado por la Fundación CIDOC con el apoyo de SHF y la participación de Sedatu, Conavi, Infonavit, Fovissste, RUV, el Área de Estudios Económicos de BBVA México, FONHAPO, HIC - AI y TINSA

Compilado por Arquitecta Sara Topelson de Grinberg

Índice

Presentación y resumen ejecutivo	8
Agradecimientos	13
1 Indicadores económicos y cierre de cifras del sector vivienda 2022	15
1.1 Indicadores económicos	15
Producto interno bruto	15
Inversión fija bruta y actividad industrial	15
Mercado laboral	16
Indicadores de confianza	16
Sector financiero	17
1.2 Cierre de cifras	18
Infonavit	18
Fovissste	21
Sociedad Hipotecaria Federal	29
CONAVI	31
FONHAPO	34
2 Demanda y oferta de vivienda	38
2.1 Demanda de financiamiento de vivienda 2023	38
Demanda de vivienda por organismo	39
Demanda de vivienda por entidad federativa	40
Consideraciones finales	43
2.2 Oferta de vivienda en RUV	43
Registro de vivienda	43
Verificación de vivienda	45
Producción de vivienda	48
2.3 Situación actual de los desarrolladores en México	50
3 Instrumentos de medición	52
3.1 Índice SHF de precios de la vivienda en México	52
Valores del mercado de vivienda	54
3.2 Análisis de precios para tres zonas metropolitanas	57
Ciudad de México	57

Zona metropolitana de Querétaro	59
Zona metropolitana de León	61
Zona metropolitana de La Laguna	62
3.3 Microfinanciamiento por género en la SHF	64
4 Políticas de vivienda	68
4.1 Avances del Programa Nacional de Vivienda 2021-2024	68
Estrategia Nacional de Autoproducción	71
Retos y oportunidades	72
4.2 Asequibilidad de la vivienda	73
4.3 Recuperación de la construcción fragua lento	77
Un piso más abajo la participación de la construcción en la economía	77
Edificación desciende cuando no se esperaba	80
Obra civil con un segundo año positivo, pero sin recuperarse	81
Será el tercer año en que la obra civil crezca gracias a la inversión pública	82
4.4 La banca, principal actor del mercado hipotecario	83
La banca retrocede ligeramente en 2022	83
La adquisición de vivienda mantiene el avance de la banca	84
El mayor sustento de la demanda por vivienda, el empleo, crece en 2022	85
La tasa hipotecaria aumenta marginalmente	86
La producción de vivienda no recupera el ritmo	87
La cartera hipotecaria mantiene su expansión en 2022	88
El crédito hipotecario mantendrá niveles de 2022	88
4.5 Ciudades suaves; los retos de la ciudad	89
4.6 Autoproducción de vivienda; avances, retos y nuevas perspectivas	91
4.7 Perspectivas del mercado residencial	94
Las ventas de vivienda nueva en las tres principales ciudades del país, durante el 4T2022 registraron un crecimiento anual del 4.8%	94
La demanda potencial en la población afiliada mantiene su crecimiento	94
El precio por venta por m ² en CDMX, Guadalajara y Monterrey, de vivienda nueva, presentó un crecimiento general del 7.1% anual	95
La zona metropolitana de Guadalajara mantiene un crecimiento acelerado en los valores de venta, impulsado por la verificación	96
Key points	96
5 Perspectivas de financiamiento	97
5.1 Agenda Estratégica	97
Panorama internacional	97
Entorno México	99
Algunos desafíos en el acceso a la vivienda en México	102
5.2 Estimaciones 2023	103

6 Áreas para otorgamiento de créditos	105
6.1 El registro de vivienda en el marco de las zonas de consolidación urbana Infonavit ZCU	105
Análisis del registro de la oferta de vivienda nueva de conjunto y mercado abierto individual (MAI) a nivel nacional	105
Análisis del registro de vivienda en la zona metropolitana del Valle de México (ZMVM)	110
6.2 Ventanilla única (VU)	111
6.3 Mapas EAVM 2022	114
Acrónimos y abreviaturas	124
Índice de gráficas, cuadros y mapas	127
Gráficas	127
Cuadros	129
Mapas	130

Presentación y resumen ejecutivo

El año 2022 fue de importantes retos para México y para el sector vivienda debido a una serie de factores que han desacelerado, tanto la producción de vivienda como el inventario, así que los inversionistas han optado por abrir un compás de espera, al tiempo que analizan posibles opciones. El incremento de doble dígito en el valor de la mayoría de los insumos para la construcción ha frenado la producción habitacional y para el 2023 se prevé que el incremento que fluctúa entre el 12 y 17 % en el precio final de la vivienda, sea trasladado al consumidor.

En 2022 la economía del país presentó una variación en la inflación anual del 7.8 %, superando los rangos previstos por el Banco de México.

El tiempo estimado desde la compra de un terreno, el inicio de la construcción de una vivienda, hasta su venta, se ha convertido en un reto trascendente, ya que puede tardar más de 24 meses. El proceso destinado a trámites, licencias, proyecto y ejecución impacta directamente en la reactivación de la industria, en los tiempos de gestión y en el costo final de la vivienda.

Los diversos Organismos Promotores de Vivienda han modificado sus prioridades, privilegiando la autoconstrucción, en atención al actual Programa Nacional de Vivienda 2021–2024.

En la presente edición del Estado Actual de la Vivienda en México 2022 (EAVM 2022) se analizaron los indicadores de mayor influencia en el sector: cierre de cifras, montos de inversión, componentes financieros, ejecuciones de programas y temas de vanguardia.

Al cierre del cuarto trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto (PIB) total creció un 3.7 %; el de la construcción aumentó un 2.6 %; y el de la edificación presentó un comportamiento negativo, bajando -1.4 %.

La Inversión Fija Bruta (IFB) del sector de la construcción aumentó 1.07 %, mientras que la edificación residencial disminuyó - 4.4 %. No obstante, el Índice de Confianza Empresarial (ICE) de la construcción se incrementó en 2.56 %.

Un factor desfavorable para la industria fue la baja de -0.46 % en el indicador de confianza del consumidor. En contraste, se puede destacar que la percepción de la situación del país mejoró un 2.5 %.

Otro fue el encarecimiento de precios de tierra e insumos para vivienda, lo que complica generar vivienda para la gente de menos ingresos que a la vez dejó de tener subsidio para complementar su capacidad de compra y adquirir una vivienda. Otro factor adicional es la falta de créditos hipotecarios para la gente que trabaja en el sector informal y que de acuerdo con cifras de la ENOE (Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo) del INEGI, la economía informal del país representa el 55.4% del total.

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) realiza un puntual análisis del sector vivienda desde diversos ángulos. El financiamiento a la vivienda mantuvo un incremento en la tasa de interés hipotecaria, llegando al 10.73 %, con una disminución en la colocación del número total de créditos hipotecarios con respecto al 2021 de -13.6 %. Al mismo tiempo, el monto promedio creció el 6.4 % con una media cercana a 1 millón de pesos en 2022.

Uno de los principales actores en la colocación de créditos en el país es el INFONAVIT, que derivado de la reforma realizada en 2020 llevó a cabo diversas acciones para consolidar sus objetivos en 2022, colocando más de 259,000 créditos con un cheque promedio de 452,000 pesos. También es importante destacar los resultados del programa “Responsabilidad Compartida 2.0”, que convirtió 684,000 créditos de Veces Salarios Mínimos (VSM) a pesos, impactando directamente en la reducción de la cartera vencida.

Al cierre de 2022, el FOVISSSTE había colocado más de 50,000 créditos en diversas modalidades: los estados con el mayor número de acciones registradas fueron el Estado de México, Veracruz e Hidalgo, con más de 9,000 créditos en conjunto; en contraposición, Baja California tuvo 507 créditos, convirtiéndose en la entidad con menos acciones concretadas. Cabe destacar que, del total de créditos, 57 % fueron otorgados a mujeres.

En lo que va de la presente administración, la SHF al cierre del cuarto trimestre de 2022 realizó un total de 143,490 acciones de colocación de crédito, un incremento del 11 % con respecto al año anterior; esta colocación fue la más alta de la presente administración. Del total de acciones de vivienda en el país por región se otorgaron 19 % en el Norte; 37 % en el Centro; y 44 % en el Sur-Sureste. La SHF continúa apoyando los programas de sustentabilidad y durante 2022 certificó 21,000 viviendas, en coordinación con 33 desarrolladores de vivienda.

Desde 2019 la CONAVI ha colocado al centro de sus acciones la autoproducción de vivienda; al cierre de 2022 trabajó el Programa de Vivienda Social (PVS) otorgando subsidios a hogares de bajos ingresos que residen en viviendas en condiciones de rezago habitacional o que requieren una vivienda adecuada, colocado casi 63,000 créditos. El Programa Nacional de Reconstrucción (PNR) atendió las zonas afectadas por los sismos de 2017 y 2018 colocando 8,000 subsidios.

Derivado de la reforma a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en 2018, y después de 40 años de servicio, el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) finaliza sus actividades. Presenta un resumen de sus principales resultados, destacando que durante su existencia se otorgaron cerca de 646,000 créditos; más de 2 millones de subsidios; casi 8,000 garantías para atender el rezago habitacional; y una cartera cercana a 23,000 deudores. Durante el ejercicio fiscal 2023 se llevarán a cabo los trabajos correspondientes para su extinción.

El Registro Único de Vivienda (RUV) presenta la información recopilada en 2022 con todos los indicadores a la baja: el registro de vivienda decreció -43 %, el valor más bajo durante la actual administración; la verificación de vivienda bajó en 101,715 unidades con respecto al año anterior; y la producción de vivienda se redujo -17.31 %. Los estados con el menor número de viviendas producidas fueron Campeche (66 viviendas) y Oaxaca (234 viviendas).

En el análisis realizado por SHF de los desarrolladores que registran vivienda en el RUV durante 2022 se registró un descenso del -26.3 % de aquellas empresas catalogadas como "muy grandes" y en la cantidad de vivienda producida -12.4 %. En el segmento de "pequeños" se incrementó el número de empresas en 25.8 % y el 18.1 % en el número de viviendas producidas.

Un dato significativo para el sector es el aumento tendencial desde 2018 en los tiempos de construcción, llegando en 2022 a registrar un incremento de 111 días.

Para 2023 se estima se atenderán aquellos segmentos con disponibilidad de créditos suficientes y necesarios para acceder a una vivienda de interés social, media o residencial, el encarecimiento de precios de materiales y tierra han reducido la oferta de vivienda para la gente de menores ingresos.

El Índice de Precios de la Vivienda elaborado por la SHF muestra un incremento del 8.9 % al cierre del cuarto trimestre de 2022, continuando con la tendencia reportada desde 2020. El análisis realizado a diversas escalas indica que la Zona Metropolitana de Guadalajara reportó el mayor incremento, con un 9.3 %; mientras que Quintana Roo, con el 14.6 %, registró el mayor aumento a nivel estatal. El precio promedio de una vivienda en el país fue de 1.5 millones de pesos (mdp) al cierre del 2022, y el precio por metro construido de vivienda de 10,000 pesos mínimo en todas las entidades de la república.

Para ejemplificar con mayor precisión el comportamiento de los precios de la vivienda en el país, la SHF realizó un análisis del incremento de los precios en la Ciudad de México y en tres Zonas Metropolitanas: en la ZM de Querétaro aumentó 8.7 %, mientras que el número de operaciones hipotecarias disminuyó en mil unidades; en la ZM de León se incrementó en 7.8 % y la composición del mercado mostró que la vivienda usada fue la de mayor participación, con 58 % del total de acciones; la ZM de la Laguna creció 8.2 %, siendo el municipio de Torreón donde se realizaron el mayor número de operaciones hipotecarias (57 %); por su parte, en la CDMX el precio de la vivienda aumentó 7.7 % y las alcaldías donde se realizaron el mayor número de operaciones hipotecarias, entre 2014 y 2022, fueron Benito Juárez (15.8%) y Cuauhtémoc (10.8%).

En 2021 el INFONAVIT publicó las Reglas de Carácter General (RCG), que entraron en vigor en 2022 y donde se definen una serie de parámetros que evalúan la adecuada ubicación, el entorno, la movilidad y el suelo destinado a vivienda. El resultado fue la base de seis variables que definen las Zonas de Consolidación Urbana (ZCU); el grado de consolidación se cataloga a partir de indicadores socioeconómicos y satisfactores urbanos; para ejemplificar, se muestra un análisis de la ubicación en las ZCU del Registro de Vivienda en la Zona Metropolitana del Valle de México y la Zona Metropolitana de Guadalajara.

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) reporta los principales avances del Programa Nacional de Vivienda 2021–2024; durante 2022 realizó 449 mil acciones en conjunto con los ONAVIS y el INSUS con un monto de inversión de más de 137 mil mdp.

La SHF presenta un reporte de la asequibilidad de la vivienda en México, considerando el ingreso promedio de un hogar, y únicamente el 27.6 % del mercado hipotecario es asequible. Como resultado del nivel de ingresos de la población, 30 % de los hogares no pueden acceder a una vivienda.

Por su parte, BBVA Research México realiza un análisis de la recuperación marginal del 0.4 % de la Construcción durante 2022, derivado de factores como la inflación del 8.6 % en los materiales de construcción y el crecimiento de la inversión pública en obra civil desde 2018. La participación promedio de la construcción en la economía es del 6 % al cierre del año.

En 2022 la Banca Comercial se consolida como uno de los actores principales del mercado hipotecario, colocando 462,000 créditos; el monto promedio crediticio aumentó 5.8%, alcanzando los 2 mdp.

Ciudad suave es una ideología contemporánea sobre cómo deben ser las zonas urbanas. Fundación CIDOC realiza una reseña de las principales características que David Sim utilizó para identificar los retos y oportunidades de las ciudades con el fin de ser más amigables con sus habitantes. Entre las principales acciones a realizar destacan la integración de espacios públicos; construir y/o adecuar banquetas amplias como sitios de encuentro, de relajación; y fortalecer la red de ciclovías. Es necesario generar opciones y alternativas que hagan más "suave" la vida en la ciudad, dando la oportunidad a sus habitantes de apropiarse del espacio.

Ante la actual política de vivienda en el país, HIC-ALL México hace una reflexión sobre los programas que promueven la autoproducción de vivienda, identificando retos y áreas de oportunidad, exaltando la necesidad de profundizar en el conocimiento y la aplicación de esta forma de producción social de vivienda, desde los organismos de gobierno hasta la gente que recibe el capital para invertir en su vivienda.

La consultora inmobiliaria TINSA participa en este estudio con un análisis de las perspectivas del mercado residencial, que al cierre de 2022 registró un crecimiento del 4.8 %. Del total de unidades vendidas en el país, 60 % corresponden al segmento de interés social, del cual 40 % se concentran en Monterrey y 33 % en el Valle de México.

Para 2023, la SHF estima un incremento del 11 % en la demanda de financiamientos con respecto a 2022. Los organismos promotores de vivienda deberán colocar más de 931,000 acciones distribuidas de la siguiente manera: 49 % para mejoramiento; 29 % para adquisición de vivienda nueva y 22 % para adquisición de vivienda existente. En lo que corresponde a la demanda de vivienda por organismo, el Infonavit tendrá una participación del 41 % del total del mercado; la CONAVI, el INVI y la SHF, en conjunto, atenderán el 30 %; la Banca Comercial el 24 %, atendiendo principalmente créditos de adquisición; y al Fovissste le corresponderá el 5 %.

El año de 2024 será electoral e históricamente se ha observado que el mercado se podría contraer a inicios del próximo sexenio. De tal suerte que nos encontramos en el momento en que el sector vivienda debe ser cauto y preciso en cada paso que dé.

En estos 21 años de vigencia del CIDOC, la publicación Estado Actual de la Vivienda se ha dado a la tarea de analizar e informar con independencia a los integrantes del sector, a especialistas y al público interesado, sobre los cambios y dinámicas cotidianas en materia de vivienda desde diversos enfoques: económico, político, construcción, precios, proyectos y reportes de los organismos promotores de vivienda en el país.

Nuestro especial reconocimiento a los socios benefactores de Fundación CIDOC, porque gracias a su apoyo se ha podido dar continuidad a los trabajos y objetivos que nos hemos planteado desde 2001, como documentar y analizar la diversidad de factores que inciden en el sector vivienda.

Agradecemos también a todo el equipo interinstitucional por sus valiosas y atinadas contribuciones que permiten año con año realizar una radiografía del sector, integrando los cambios y tendencias que lo definen.

Fundación CIDOC continúa con el compromiso de analizar la documentación de la vivienda en nuestro país como orientador del crecimiento del sector, con el objetivo de lograr una mejor calidad de vida para la población de nuestro México.

Arquitecta Sara Topelson de Grinberg
Coordinadora General Fundación CIDOC

Agradecimientos

Esta publicación fue posible gracias al apoyo y compromiso de empresas, instituciones, organizaciones y personas que contribuyeron con su conocimiento, experiencia y entusiasmo.

Todo nuestro agradecimiento a:

Socios Fundación CIDOC:

- Desarrollos Inmobiliarios SADASI
- Promotora de Vivienda Integral
- Conjunto Parnelli
- Inmobiliaria Quiero Casa
- Grupo VIVO
- Banco Inmobiliario Mexicano
- CEMEX México
- Consorcio de Ingeniería Integral ARA
- Promotora PROCESA
- DEREK Desarrollo Residencial
- Desarrollo Residenciales Lander
- ION Financiera

Desarrollo Territorial

Román Guillermo Meyer Falcón
Daniel Octavio Fajardo Ortiz
Francisco Javier Aguilar García
Óscar Cruz Vázquez
María Azucena Meléndez Orduña

Sociedad Hipotecaria Federal

Jorge A. Mendoza Sánchez
Wendy Nieva Pérez
José David Álvarez Maldonado
Luz María Rodríguez Guerrero
Erick J. Argote D'Santiago
Saul Viana Carrillo

Conavi

Juan Carlos Roldán Chimal Gustavo
Jorge Zaldivar Lastiri
Silvia Circe Díaz Duarte

Infonavit

Óscar Ernesto Vela Treviño
Larisa Mora Aguilar
Florencia Leyson Lelevier
Silvia Guadarrama Gonzalez

Fovissste

Cesar Buenostro Moreno
Priscila Adriana Blasco Magaldi Juan
Montes Quintero
Geraldine Abiel Pérez Colin
Jorge Fernando Rodríguez González
Marco Antônio Orozco Mayer

Fonhapo

Lirio Elizabeth Rivera Calderón Aida
Amanda Salmerón García

RUV

José Zé Gerardo Cornejo Niño
Francisco Javier Ceballos Ochoa
María del Carmen Martínez Benítez
Brenda Maniau Mancilla

BBVA México

Carlos Serrano Herrera
Samuel Vázquez Herrera
Marissa González Guzmán

TINSA

Marisol Becerra

CIDOC

Sara Halina Topelson Frydman
Adán Josué Téllez Ordaz
Kaarina Véjar Amarillas

Capítulo 1

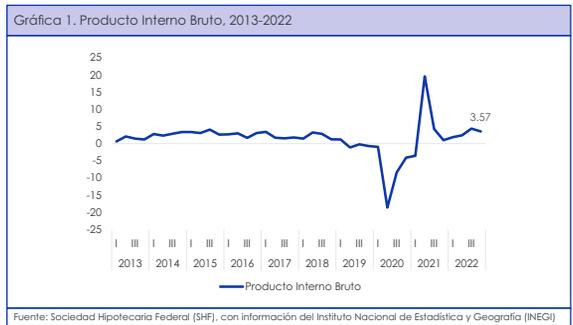
Indicadores económicos y cierre de cifras del sector vivienda 2022

1.1 Indicadores económicos

Producto Interno Bruto

Se analizaron los indicadores de mayor influencia en el sector vivienda, los cuales proporcionaron un contexto general que permitió identificar fortalezas y desafíos durante el período de análisis.

En el cuarto trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto (PIB) total creció un 3.7 % a tasa anual.¹ El PIB del sector primario² tuvo un crecimiento real anual del 6.0 %; el secundario³ aumentó 3.2 %; y el terciario⁴ registró un alza del 3.7 % con respecto al cuarto trimestre de 2021.



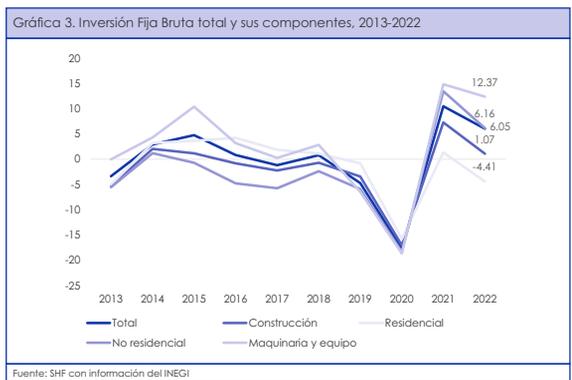
¹ Con cifras desestacionalizadas a precios de 2013.
² Actividades primarias: agricultura, cría y explotación de animales; aprovechamiento forestal, pesca y caza.
³ Actividades secundarias: minería, generación, transmisión y distribución de energía eléctrica; suministro de agua y gas; construcción e industrias manufactureras.
⁴ Actividades terciarias: comercio, transportes, correos y almacenamiento; información en medios masivos; servicios financieros y de seguros, inmobiliarios y de alquiler; profesionales, científicos y técnicos; corporativos, de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación; educativos, de salud y de asistencia social; de esparcimiento culturales y deportivos; de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas; otros servicios.
⁵ Con cifras desestacionalizadas a precios de 2013.

En este mismo periodo, el PIB de la construcción aumentó 2.6 % y el PIB de la edificación bajó -1.4 %.⁵



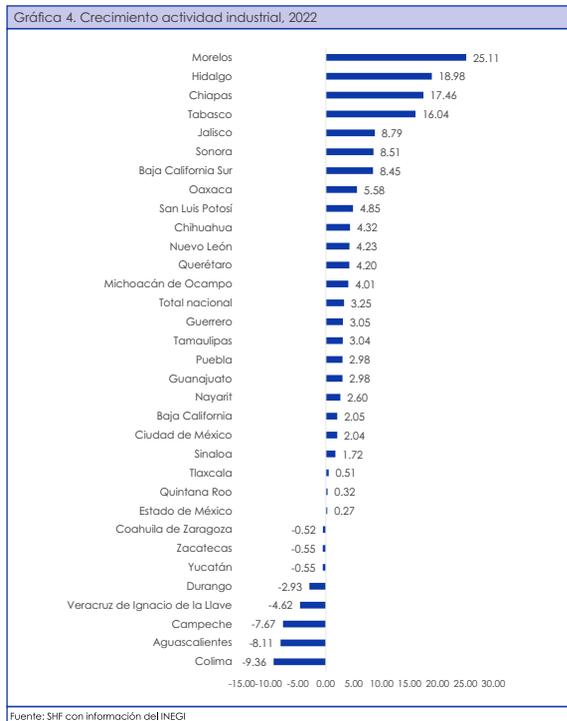
Inversión Fija Bruta y actividad industrial

En 2022, la Inversión Fija Bruta (IFB) total subió un 6.0 % al cierre del año; la IFB del sector de la construcción presentó un aumento promedio del 1.07 %. La inversión en edificación residencial (construcción de vivienda) disminuyó -4.4 % y la no residencial aumentó 6.2 % con respecto a 2021.



La actividad industrial nacional creció un 3.3 % durante 2022. Por entidad federativa, las que mostraron variaciones negativas fueron Colima, Aguascalientes, Campeche, Veracruz, Durango, Yucatán, Zacatecas y Coahuila.

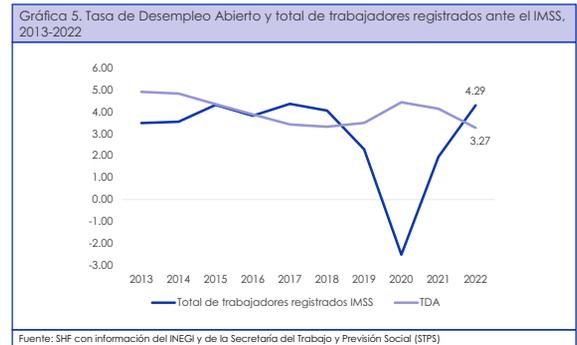
En contraste, 24 estados de la república presentaron un crecimiento en un rango de entre 2.8 % y 26.6 % en comparación con el mismo periodo del año anterior; destacaron Nayarit, Oaxaca y Puebla.



Mercado laboral

En 2022, la Tasa de Desempleo Abierto (TDA) presentó un aumento del 3.3 %. El número de trabajadores registrados ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) tuvo un incremento del 4.3 % respecto a 2021 (siguiente gráfica), registrando 752,748 trabajadores adicionales al cierre del año. El salario mínimo general pasó de 141.70 a 172.87 pesos diarios; mientras que, en la Zona Libre de la Frontera Norte (ZLFN), de 213.39 llegó a 260.34

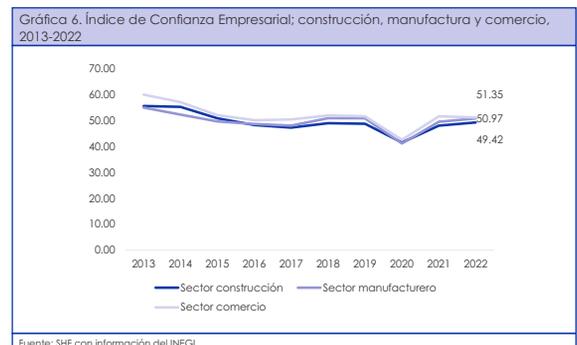
pesos diarios, siendo éste un aumento del 22 % respecto al año previo, con información de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI).



Indicadores de confianza

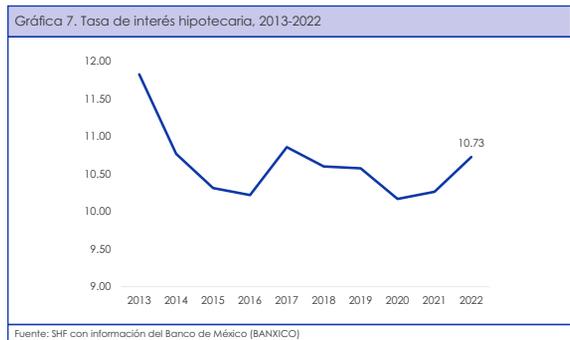
El Índice de Confianza Empresarial (ICE) con mayor aumento durante el año fue el de las manufacturas, con un alza del 2.59 %, seguido del ICE del sector de la construcción, con un incremento del 2.56 %. El ICE del sector comercio disminuyó -0.82 % respecto al período previo.

El indicador de confianza del consumidor disminuyó -0.46 % en su comparación anual. La evaluación de posibilidades del hogar en el momento actual para comprar bienes durables (muebles y electrodomésticos) mostró un alza del 5.8 % en variación anual y la percepción de la situación del país mejoró un 2.5 %.



Sector financiero

La tasa de interés hipotecaria se mantuvo notablemente al alza a lo largo de 2022, presentando un promedio de 10.73%, ligeramente superior al registrado el año anterior de 10.26 %.

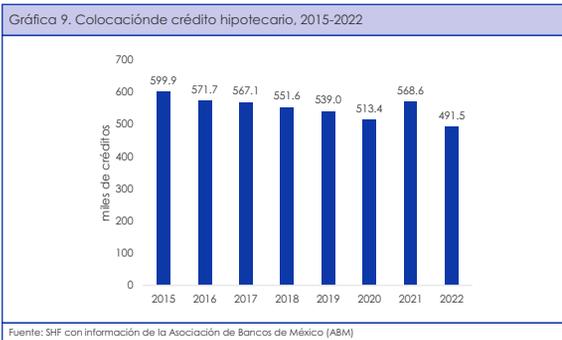


El promedio anual de la tasa hipotecaria de los seis principales bancos comerciales de México fue de 9.40 %. La siguiente gráfica muestra que, en 2022, las entidades bancarias aumentaron visiblemente sus tasas de interés. Santander otorgó créditos con una tasa del 10.12 %. Por el contrario, BBVA y Banorte aumentaron su tasa hipotecaria ligeramente, ubicándola en 8.83% y 9.05% en 2022.



El número total de créditos hipotecarios en variación anual registró una disminución del -13.6 %. La originación acumulada a diciembre de 2022 fue de 491,500 créditos hipotecarios.

En 2022, la estrategia de los principales bancos comerciales que otorgan crédito hipotecario fue seguir la tendencia alcista del Banco de México con el fin de controlar los efectos



inflacionarios derivados de la pandemia. La política monetaria del banco central fue enteramente restrictiva; ante el aumento de la inflación incrementó su principal tasa de fondeo, la cual pasó de 4.25 % en diciembre de 2020 a 5.5 % en diciembre de 2021 y cerró el 2022 en 10.5%.

Este incremento dio lugar a un alza de la tasa de interés del Bono M a 10 años con promedio de 6.79 % en 2021, creciendo a 8.81 % para 2022. La inflación no se mantuvo dentro del rango objetivo del Banco de México, pues resultó de 7.8% en variación anual. El peso mexicano en relación con el dólar americano ganó valor; el promedio anual del tipo de cambio pasó de 20.38 pesos mexicanos por dólar en 2021 a 19.59 pesos mexicanos por dólar en 2022.

Se prevé que aumente la inversión y el consumo privado, los cuales continuarán siendo beneficiados por los flujos de remesas e inversión extranjera directa, así como por la generación de empleos, los programas de bienestar y las reformas laborales; todo ello encaminado a mejorar las condiciones de la economía mexicana. Asimismo, se espera que se mantenga el dinamismo en el consumo interno.

Aunado a lo anterior, se considera un aumento en la dinámica del mercado interno nacional, particularmente en la región del sur-sureste del país, debido a la derrama económica que están

generando los proyectos prioritarios de infraestructura, los cuales han impulsado la reactivación económica de la región tras la pandemia.

1.2 Cierre de cifras

Infonavit

En 2022, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) llevó a cabo diversas acciones para consolidar los objetivos planteados en la reforma de 2020 a la ley del Instituto; de este modo, se puede ofrecer a un mayor número de derechohabientes distintas ofertas de soluciones de crédito adaptadas a sus necesidades.

Se realizó una evaluación de las soluciones financieras que se tiene programado implementar y de la complejidad tecnológica de su ejecución; posteriormente, se presentó ante el Consejo de Administración el calendario de implementación, con el cual se buscan priorizar las opciones de financiamiento que favorezcan una mayor colocación y así consolidar el portafolio para después diversificar el acceso y las modalidades.

Para atender necesidades no cubiertas y a grupos de trabajadores derechohabientes que no eran considerados, en 2022 se pusieron en marcha las siguientes soluciones financieras:

- Crediterreno: desde abril se cuenta con una opción de financiamiento para adquirir suelo y después construir una vivienda de acuerdo con los gustos y necesidades de cada trabajador.
- Créditos para sectores no atendidos: mediante el Crédito Tradicional B se busca que aquellos organismos sin acceso a vivienda, y que cumplan con los requisitos legales necesarios, se

registren ante el Infonavit como patrones aportantes y así sus trabajadores puedan solicitar un crédito al Instituto una vez que realicen los trámites correspondientes. En mayo de 2021 inició un programa piloto con el cuerpo policiaco de Yucatán. Al cierre de 2022 se colocaron 34 créditos para policías. Asimismo, en 2022 se implementó el programa piloto del producto de crédito para trabajadores de la agroindustria en Jalisco y Michoacán; esto con la intención de facilitar que los trabajadores con comportamiento laboral atípico, como aquellos que se dedican a la agroindustria, puedan tener un acceso crediticio individual y una alternativa de financiamiento adecuada.

De manera transversal, se realizaron los siguientes ajustes para atender las necesidades reales de vivienda de las personas:

- Aumento de la edad más plazo: se hicieron ajustes a las reglas de negocio vigentes para incrementar la edad más plazo, de 65 a 70 años, de todas las opciones de financiamiento fondeadas por el Instituto, con el objetivo de facilitar y flexibilizar el acceso al crédito a mayor número de personas.
- Aumento en los montos máximos de crédito: se incrementó a 2 millones 407, 347 pesos el monto máximo de crédito para comprar una vivienda nueva o existente, dependiendo de la capacidad de pago, nivel salarial, así como de la edad de las personas derechohabientes.
- Segundo crédito con fondeo propio: desde noviembre, el Instituto participa por primera vez con el 100% del fondeo de la opción de financiamiento de un segundo crédito, manteniendo las condiciones financieras actuales del producto a favor de los derechohabientes.

Asimismo, se llevaron a cabo cambios a las siguientes soluciones financieras:

- Línea III, construcción. Se actualizaron las condiciones de crédito individual e integral para homologarlas a las de la Línea II, adquisición de vivienda. Se incorporó un esquema de tasas diferenciadas por rango salarial conforme a las tasas del Nuevo Esquema de Crédito en Pesos (NECP),⁶ y se implementó un nuevo modelo de originación que evalúa las características particulares de acuerdo con el nivel de riesgo del trabajador.
- Cambios operativos en Mejoravit. En diciembre se actualizaron las reglas de negocio, el catálogo de productos de Mejoravit y el modelo operativo. Se incrementó el plazo disponible del crédito; se permite ya mejorar una vivienda distinta a la propia; se hizo un nuevo catálogo de productos más flexible para atender los requerimientos de los derechohabientes; y se puede solicitar un nuevo financiamiento un bimestre después de haber liquidado el anterior.

En 2022 iniciaron las nuevas reglas de otorgamiento de crédito⁷ con lo cual se busca mejorar la calidad de vida de las personas, preservar el valor de las viviendas y evitar su abandono. Desde mayo, todas las viviendas que financie el Instituto deben tener servicios de salud, educación, centros de abasto, espacios recreativos y oferta laboral a una distancia máxima de 2.5 km.

⁶ Esquema de financiamiento que entró en vigor en 2021, el cual brinda mejores condiciones financieras a los derechohabientes. La tasa anual de interés es fija y va del 1.91 % al 10.45 %, según el nivel salarial del contratante; el pago mensual es fijo a lo largo de la vida del crédito; la aportación patronal se abona al capital del crédito y, en caso de existir adeudos, se destina al pago de estos.

⁷ Las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores se publicaron el 12 de mayo de 2021 en el Diario Oficial de la Federación.

De este modo, ninguna vivienda puede estar separada de los satisfactores de la ciudad.

Créditos otorgados

Si bien en 2022 se continuó con la recuperación económica, este fue un año con un entorno macroeconómico complejo debido a la alta inflación y a una situación financiera más restrictiva, a lo que se sumó la falta de oferta de vivienda para los trabajadores de menores ingresos.

Adicionalmente, el Infonavit modificó el proceso de originación de Mejoravit al eliminar la proveeduría externa de servicios de promoción y originación, con el fin de dar cumplimiento a la reforma a la Ley del Trabajo en materia de subcontratación laboral y eliminar intermediarios. Esto repercutió en el otorgamiento de créditos de mejoras; sin embargo, se espera un avance en la experiencia de los derechohabientes al momento de pedir su crédito.

Así, al cierre de 2022, la colocación de créditos 2022 generó una derrama total de 218,449 mdp, lo que representó un 0.89 % del PIB. De esta, 133,446 mdp fue fondeado por el Infonavit (73 %) y 59,103 mdp por entidades financieras (27 %).

Derrama de crédito	2022
Monto Infonavit más Saldo de la Subcuenta de Vivienda (SSV)	159,346
Monto de crédito	133,446
Saldo de la subcuenta (SSV)	25,900
Entidades financieras	59,103
Derrama total	218,449

Fuente: SHF con información de la Asociación de Bancos de México (ABM)

En 2022, el Infonavit colocó 359,849 créditos, de los cuales 295,206 (82 %) fueron hipotecarios; 276,576 correspondieron a la Línea II, adquisición de vivienda y suelo; y 64,643 (18 %) fueron créditos no hipotecarios.

El cheque promedio de los créditos hipotecarios fue de 452,000 pesos, mientras que el de los no hipotecarios fue de 40,034 pesos.



En 2022, cinco de cada diez créditos, tanto hipotecarios, como no hipotecarios, fueron colocados hasta el decil VII del ingreso laboral (14,753 pesos) y, como una estrategia para el fomento a la colocación en los bajos ingresos, se otorgaron tasas progresivas bajo el Nuevo Esquema de Crédito en Pesos (NECP).



Mediante el NECP se otorgaron 196,976 créditos con un monto de 102,440 mdp; de los cuales 168,097 corresponden al crédito tradicional (84,363 mdp); 10,938 créditos a Infonavit Total (9,792 mdp); y 17,941 créditos de cofinanciamiento (102,440 mdp). La Tasa Anual Equivalente de colocación fue de 9.21%.

⁶ Programa de mejoramiento de vivienda con un monto máximo de financiamiento de hasta 139,109 pesos a una tasa del 0 al 4%.

Gestión de cartera

El Instituto, además de ofrecer soluciones que permitan el acceso a una vivienda adecuada para los derechohabientes, acompaña al acreditado a lo largo de la vida de su crédito para prevenir escenarios que puedan complicar que liquiden sus créditos satisfactoriamente.

Actualización del portafolio en VSM de 4.99 %

Con el objetivo de reducir el impacto del incremento del 22 % del salario mínimo en 2022 y del aumento de 7.3 % de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) para ese mismo año, el Consejo de Administración aprobó un mecanismo de ajuste para que en 2022 se aplicara un incremento del 4.99 % a las mensualidades y saldos de los financiamientos originados en Veces Salario Mínimo (VSM). Esta tasa es equivalente al promedio de la inflación en los últimos cinco años.

Política de Cobranza Social

La Política de Cobranza Social del Infonavit ofrece programas que atienden al acreditado cuando presenta dificultades para cubrir los pagos de sus viviendas por situaciones como el desempleo (adicional al seguro de desempleo), y otorga periodos de gracia en el pago de los créditos y servicios de mediación, entre otros. En 2022 se realizaron 1.46 millones de acciones (sin considerar Responsabilidad Compartida).

Cuadro 2. Acciones de cobranza social 2022	
Cobranza social	2022
Prórroga Perdida Laboral ¹	560,857
Fondo de Protección de Pago ²	198,811
Reestructuras ³	583,165
Convenios de Mediación	47,858
Programa Integral de Descuentos Liquidación Anticipada ⁴	70,879
Fuente: Infonavit	
Notas:	
1/ Acreditados que iniciaron su prórroga en el año reportado.	
2/ Seguro de desempleo.	
3/ Acreditado beneficiado por una reestructura - Incluye Solución a tu Medida, Dictamen de Capacidad de Pago, Estudio Socioeconómico y Borrón y Cuenta Nueva y otros.	
4/ Se relanzó e implementó de manera permanente el Programa de beneficios por pago anticipado en julio de 2020.	

Responsabilidad Compartida 2.0

En el caso de los créditos que fueron originados en Veces Salarios Mínimos (VSM), en mayo inició operaciones Responsabilidad Compartida 2.0 para beneficiar a los acreditados con créditos generados en VSM, ya que ofrece la posibilidad de conversión a pesos sin presentar incrementos anuales en sus saldos y mensualidades. Entre 2022 y el 10 de enero de 2023 se pasaron 684,894 créditos de VSM a pesos, convirtiéndose en el programa con la mayor aceptación por parte de la derechohabiente en la historia reciente del Instituto. La mayoría de los convertidos tenían una relación laboral formal vigente y se encontraban activos al momento de la inscripción.

Gracias a este programa, la cartera atraviesa una reducción en la proporción de créditos en VSM, lo cual ayuda a la reconciliación de los acreditados con su crédito, dejando a un lado las deudas interminables; al mismo tiempo, el Instituto cuida la salud del portafolio, ya que en los créditos en pesos se observa un mejor comportamiento.

Administración de los ahorros de las y los trabajadores

Para 2022 el Instituto otorgó un rendimiento nominal de 7.82 % a los ahorros de los trabajadores, equivalente al nivel de inflación registrado en el año, con lo cual se preserva el poder adquisitivo del ahorro de los derechohabientes. El rendimiento nominal a la Subcuenta de Vivienda (7.82 %) se integra por el 3.93 % de cantidad básica y 3.89 % de cantidad de ajuste.

Fovissste

En 2022, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) otorgó 48,728 créditos hipotecarios por un

monto económico total de 42,597 millones de pesos (mdp), que incluye 36,429.4 millones de pesos de derrama económica Fovissste, a la que se suman 6,167.7 millones de pesos de inversión de la banca, alcanzando el 97 % de cumplimiento con respecto al rango básico del programado en 50,266 créditos, con el siguiente escenario de colocación por esquema de financiamiento:

Cuadro 3. Colocación de créditos por esquema de financiamiento				
ESQUEMA	Programado -Rango Básico-	Créditos formalizados	Derrama FOVISSSTE	% Avance
Tradicional	41,589	41,984	\$ 34,476.1	101 %
Pensionados	700	407	\$ 217.9	58 %
FOVISSSTE-INFONAVIT Conyugal	1,564	1,241	\$ 849.8	79 %
FOVISSSTE-INFONAVIT Individual	300	213	\$ 151.6	71 %
FOVISSSTE-para Todos	6,113	4,883	\$ 734.1	80 %
TOTAL	50,266	48,728	\$ 36,429.5	97 %
Fuente: Fovissste. Comprende créditos formalizados pagados y en proceso de pago / derrama en millones de pesos				
Los créditos Tradicional y Fovissste para Todos incluyen segundos créditos.				

En concordancia con las aspiraciones de la política nacional de vivienda, destaca la apuesta por un nuevo, mejorado y eficiente sistema de financiamiento que optimice los recursos, ofrezca mayor oportunidad de acceso al crédito y aumente el beneficio a mayor número de derechohabientes.

Lo anterior considerando que:

- Se recibieron 92,126 solicitudes mediante el sistema de puntaje 2022.
- La puesta en operación en el último trimestre del año del programa piloto Crédito Tradicional en Pesos, con 13,530 créditos inscritos, para proveer un mecanismo eficiente y abrir opciones de créditos, tomando en cuenta las necesidades reales del derechohabiente, con apoyo del programa inscripción continua,

y permitiendo más opciones para su elección crediticia.

- Es muy importante la convocatoria extraordinaria del Crédito Tradicional, que cuenta con 41,103 créditos registrados.

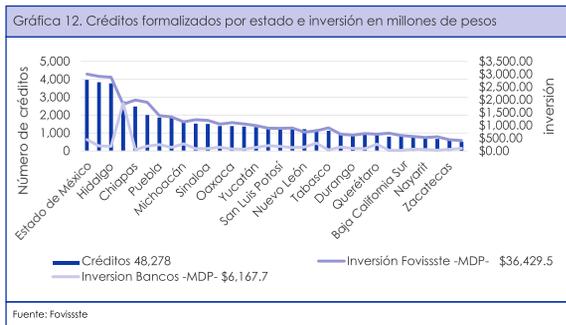
Se estableció para todos los esquemas de crédito del Fovissste, el cierre de programa único el 30 de diciembre de 2022, para minimizar el porcentaje de créditos cancelados y el beneficio de un plazo mayor para formalizar sus créditos hipotecarios.

Formalización de crédito 2022

a) Por Estado

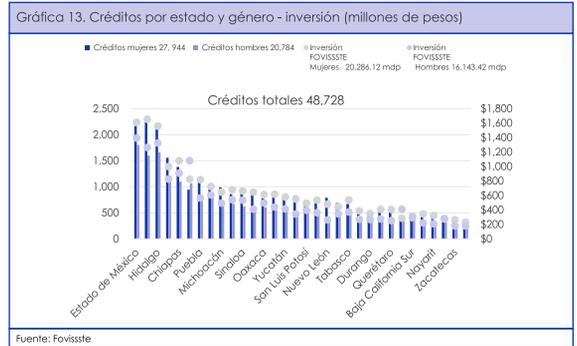
a.1 Créditos – inversión

Los Estados con mayor número de créditos otorgados son: Estado de México con 3,970 créditos hipotecarios; Veracruz con 3,835; Hidalgo con 3,772; y la Ciudad de México con 2,765 créditos para la vivienda:



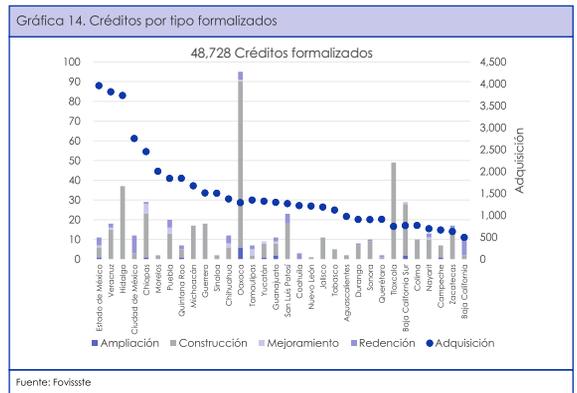
a.2 Por género

En 2022, destaca que el 57.4 % de los créditos hipotecarios del Fovissste se otorgaron a mujeres con 27,944 financiamientos, en tanto que los hombres formalizaron el 41.6 % restante, con 20,784 créditos para la vivienda.



a.3 Por tipo

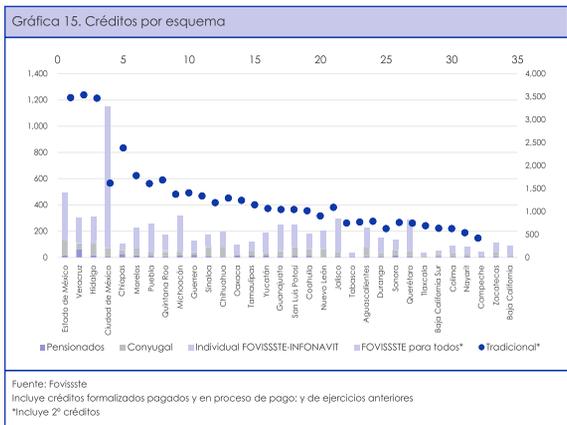
En 2022, el Fovissste benefició a los trabajadores al servicio del Estado con el otorgamiento de 48,728 financiamientos que fueron destinados a la adquisición de vivienda, con 48,220 créditos que representan el 99 % respecto a la meta anual alcanzada; a la construcción, con 413 créditos que representan el 0.8 %; en tanto que el 0.2 % restante, con 95 créditos, se refieren a las líneas de crédito de redención de pasivos, mejoramiento y ampliación de vivienda.



b) Créditos otorgados por esquema y modalidad 2022

b.1 Por esquema

Durante 2022, el Fovissste ofreció créditos para cubrir las necesidades de vivienda de los trabajadores al servicio del Estado, destacando el otorgamiento de 41,984 créditos del esquema Tradicional que, en relación a la colocación anual de 48,728 créditos, representa el 86.2 %; le sigue el producto cofinanciado Fovissste para Todos, con 4,883 créditos formalizados y

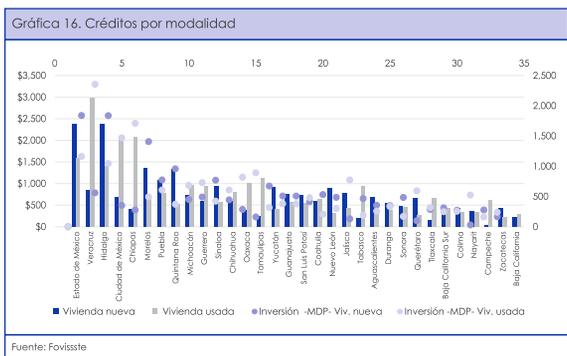
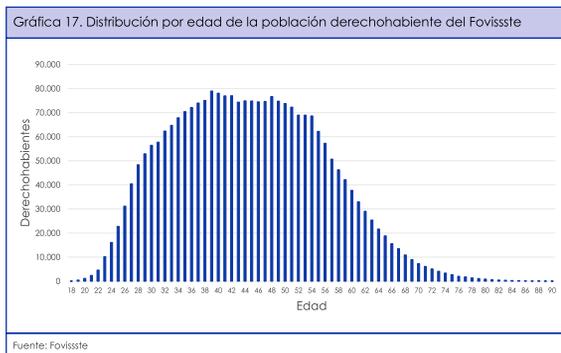


- Cerca de 1.4 millones de derechohabientes cumplen con los requisitos para solicitar un crédito hipotecario por primera vez.
- Alrededor de 260,000 derechohabientes podrían solicitar un segundo crédito.
- Se identificó la siguiente información respecto a la antigüedad y saldo en la subcuenta de vivienda de los derechohabientes.

un 10 % de la meta alcanzada; el 3.8 % restante se refiere a los esquemas Conyugal Fovissste-Infonavit, Fovissste-Infonavit Individual y Pensionados.

b.2 Modalidad

En 2022, los trabajadores al servicio del estado destinaron su crédito hipotecario para vivienda usada, dando un total de 25,580 créditos, que representa el 52.5 % de la colocación anual, y el 47.5 % restante fue utilizado para vivienda nueva, con 23,148 financiamientos.



Cuadro 4. Saldo promedio de la subcuenta de vivienda

Percentil	Edad	SBV promedio (pesos)	Antigüedad (años)
10%	Hasta 30 años	21,000	3
25%	31 a 36 años	41,000	7
50%	37 a 44 años	66,000	11
75%	45 a 53 años	106,000	18
90%	54 a 59 años	147,000	24

Fuente: FOVISSSTE

Perfil del derechohabiente del ISSSTE 2022

El Fovissste elaboró un estudio actuarial para estimar el flujo anual de devoluciones de aportaciones a sus derechohabientes, identificando así sus características relevantes:

- Se identificaron 2.5 millones de derechohabientes, con edad promedio de 46 años para hombres y 44 años para mujeres.

Con este análisis se observó que el saldo promedio de la subcuenta de vivienda de los trabajadores es de 66,000 pesos y se identificó a la población potencial de derechohabientes que pueden solicitar un crédito hipotecario.

Programas implementados en 2022

Durante 2022, el Fovissste revisó de forma integral los productos de crédito y la manera en que se ofertaban a sus derechohabientes, dando como resultado que se reforzaran estos productos financieros, con condiciones benéficas o preferenciales respecto al mercado y determinando las siguientes prioridades en cuanto al desarrollo de nuevos productos y a la potencialización de los ya existentes:

a) Nuevos productos impulsados en 2022

1.- Fovissste para Todos: producto que permite al derechohabiente acceder a un crédito de la banca comercial con la mejor tasa de interés que ofrezca en ese momento; considera el salario base más compensación, en su caso, para estimar la capacidad de endeudamiento, dando acceso a créditos que pueden alcanzar cerca de 5 millones de pesos (mdp).

- El saldo del trabajador en la Subcuenta de Vivienda se puede utilizar como enganche, reduciendo pagos al formalizar su crédito;
- El Fondo realiza la cobranza y garantiza a los bancos el pago de los créditos, siempre y cuando los trabajadores estén activos.
- Se suman a los bancos Scotiabank y HSBC, que ya operaban el programa, cuatro bancos invitados: BBVA, Banorte, Bx+ y Mifel;
- Con este crédito cofinanciado con la banca comercial se colocaron 4,883 créditos hipotecarios, con una inversión total de 6,901.8 mdp, la cual incluye 734.1 mdp del FOVISSSTE, y los 6,167.7 mdp restantes de HSBC México y Scotiabank Inverlat; esto significa más de un 30 %, de lo colocado en 2021.

- Para 2023 se espera colocar con este producto de 8,800 a 11,000 créditos ya con la entrada en operación, en su caso, de los cuatro bancos arriba mencionados.

2.- Factoraje:

- Permite al desarrollador contar con liquidez en cuanto se escrituran las viviendas, siempre y cuando todo esté correcto, para generar la orden de pago.
- Se estima que inicie en el segundo trimestre de 2023. Durante el último trimestre de 2022 se trabajó con Nacional Financiera (Nafin); se está negociando con los bancos para que ofrezcan líneas de crédito baratas y suficientes para atender la demanda y con los desarrolladores para que se adhieran al padrón dentro del portal de Nafin.

3.- Renovavisste:

- Este producto se diseñó con el objetivo de permitir a los trabajadores el acceso a un crédito sin garantía hipotecaria, para mejoras a su vivienda, y sin acreditar su propiedad. Se permite acceder a líneas de crédito hasta por 150,000 pesos, con garantía al 100 % en el Saldo de la Subcuenta de Vivienda (SSV). Se estima el inicio de operaciones a partir del segundo trimestre de 2023 y colocar cerca de 15,000 créditos.

4.- Construyes HSBC:

- El producto que actualmente opera el Fondo ha dejado que cerca de 500 familias por año construyan su patrimonio de acuerdo con sus gustos y necesidades. El nuevo esquema permite a más derechohabientes acceder al crédito con un banco y en condiciones preferenciales. Se espera que este producto esté disponible en el segundo trimestre de 2023.

b) Micrositio Construyes

El Fovissste llevó a cabo su rediseño con el propósito de tener una página web amigable para el derechohabiente con toda la información precisa y detallada de esta línea de crédito.

<https://informacion.FOVISSTE.gob.mx/construccion/>

De forma adicional, se realizó la vinculación a la página Decide y Construye.

c) Fovissste Emprendedor

En el año 2022 la meta mínima fue de 400 financiamientos, siendo 413 los créditos de construcción formalizados:

- Se registraron 1,620 desarrolladores.
- Se implementó una mesa de control que revisa la documentación de manera cuantitativa; previa a la revisión cualitativa.
- Mediante la Inscripción Continua se impulsa y promueve esta línea de crédito que podrá solicitar el acreditado al contar con el proyecto ejecutivo, tal y como lo exige el Fovissste.
- Se trabaja en la actualización de los créditos de mejoras como apoyo, para que sean adquiridos a través de un proceso ágil y eficiente.
- Se actualiza este proceso para que se realice en línea por parte del desarrollador.

d) Inscripción continua

Es un proceso sencillo que cambiará la forma de ejercer el derecho a un crédito para adquirir una vivienda, ya que permite que los trabajadores, a través de una plataforma, soliciten su crédito cualquier día del año. Esto les da la libertad de decidir cuándo lo necesitan en realidad.

Anteriormente, los trabajadores debían esperar la convocatoria anual del sistema de puntaje, que aplicaba a un grupo derechohabientes y dejaba al resto sin oportunidad.

Meta:

- Sustituir el sistema de puntaje por un registro de solicitudes de créditos permanente, para derechohabientes que cumplan con los requisitos de elegibilidad.

Retos:

- Aplicar el nuevo esquema de forma progresiva para los todos los créditos del Fovissste.
- Atender solicitudes de crédito según disponibilidad de recursos; primeras entradas y primeras salidas.
- Prioridad a grupos vulnerables que delimite el Gobierno Federal.
- Reducir tiempo de originación.
- Eficientar operación y planeación financiera del Fondo, (no depende del porcentaje de cancelaciones).
- Acercar al Fovissste a las mejores prácticas del mercado de créditos hipotecarios nacionales e internacionales.

Acciones:

- El proceso de solicitud y formalización de crédito cambia porque se va a centrar en el derechohabiente y en su educación financiera, elementos torales del nuevo esquema.
- Se diseñó y habilitará la página web "Mi Portal Fovissste" con el objetivo de fortalecer y empoderar al derechohabiente para que solicite su crédito de forma fácil y desde cualquier lugar:
 - Conocer si cumple o no con los requisitos para tramitar su crédito.
 - Estimar condiciones y requisitos del financiamiento al que tiene derecho.
 - Tomar el taller para fomentar su conocimiento en términos

financieros, esquemas crediticios y responsabilidades que se adquieren con el crédito, y orientación para tomar la mejor decisión según sus necesidades.

- Elegir la entidad financiera (SOFOM o Banco) para el registro de su solicitud.
- Consultar el estatus de su solicitud; conocer el monto final y la fecha de disponibilidad de recursos para formalizar su crédito de forma fácil y sencilla.

e) Programa piloto "Tradicional en Pesos"

Objetivo

Proveer un mecanismo eficiente y abrir opciones de créditos, tomando en cuenta las necesidades reales del derechohabiente, con la oferta de un esquema en pesos, y con el apoyo del programa de inscripción continua para una mejor elección crediticia.

Características

Se emitió la convocatoria de 5,000 créditos a derechohabientes activos (de base o de confianza) para adquirir una vivienda, nueva o usada, a través del otorgamiento de un crédito en pesos, con tasa fija, cuya obligación de pago será la misma durante toda la vida del crédito. Se puede mancomunar el crédito si se cumplen los términos y condiciones del programa (el crédito debe ser del mismo ejercicio presupuestal y ambos en pesos), con una tasa del 10.54 %. Y serán autorizados dentro de las 72 horas posteriores a su inscripción.

Entrada en vigor y vigencia

Este programa entró en vigor del 1º de noviembre al 30 de diciembre del 2022. Para el registro de solicitudes a través del portal del Fovissste concluirá el 30 de diciembre del 2022 o hasta que los 5,000 créditos para este programa se agoten.

Impacto o beneficios esperados

Es un programa del ejercicio presupuestal 2022 en el que se otorgarán 5,000 créditos equivalentes a 3,940 mdp.

Aplica para trabajadores en activo, de base o de confianza, al servicio del estado y que aporten al Fovissste en la adquisición de vivienda nueva o usada.

Avances al cierre del ejercicio 2022

- Se incrementó la meta de colocación de 2,500 a 5,000; el monto máximo a otorgar es de 1, 026,252.76 pesos, incluido el saldo de la Subcuenta de Vivienda.
- Se registraron 13,530 créditos hipotecarios que continuarán su proceso de originación y formalización en 2023, en tanto no se determinen criterios de cierre del programa.
- Se modificó el programa y se ajustó a la baja la modalidad de construcción en terreno propio, para usar el recurso en la adquisición de vivienda nueva o usada.

f) Emisión de convocatoria extraordinaria: créditos tradicionales 2022, octubre 2022

Aplica a derechohabientes interesados en obtener por primera vez un crédito de vivienda, para registrar su solicitud de inscripción para el otorgamiento de créditos.

Tradicionales con cargo al presupuesto del ejercicio 2022 de forma gratuita; esta convocatoria emplea 5,245 millones de pesos disponibles del programa de crédito 2022, que equivalen a 6,634 solicitudes de crédito.

La convocatoria aplica en beneficio a derechohabientes que cuenten con vivienda seleccionada,

nueva o usada, que no pudieron inscribirse en la primera convocatoria de créditos Tradicionales emitida en noviembre de 2021, a ejercer en el año 2022.

g) Emisión de convocatoria para el programa piloto Tradicional en pesos 2022, noviembre-diciembre de 2022

El Fovissste emitió una convocatoria de 5,000 créditos, del 1º al 30 de diciembre de 2022, para aquellos derecho-habientes activos (de base o de confianza) que deseen ejercer su derecho a un crédito hipotecario para adquirir una vivienda, nueva o usada, a través del otorgamiento de un crédito en pesos, con tasa fija y cuya obligación de pago será la misma durante la vida del crédito; puede el solicitante mancomunar su crédito con su cónyuge o concubina (o), siempre y cuando cumplan con los términos y condiciones del programa.

Esto con el fin de diversificar su portafolio de productos, y satisfacer la demanda actual de sus derecho-habientes para el otorgamiento de créditos en pesos y tasa fija.

Estrategia Fovissste para dar impulso a la autoproducción (construcción, mejoramiento y ampliación) y mejoras legislativas

En el año 2022, para continuar con el impulso y mejorar la autoproducción como acción colegiada de los tres niveles de gobierno y revertir las tendencias negativas que inhibían la colocación de financiamientos del esquema de construcción (autoproducción), el Fovissste está trabajando en dos vertientes, tanto al interior del propio organismo, como en conjunto con los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), en colaboración con la Coordinación Nacional de Autoproducción (CNAP).

Aunque se formalizaron 413 créditos de "Construcción" al cierre de 2022, quedaron en trámite 426 solicitudes. Esto demuestra el interés que genera esta modalidad de crédito, así que se espera incrementar estas cifras a través de un proceso ágil y eficiente.

Derivado del Consejo Nacional de Vivienda y sumando la participación de la SEDATU, la CNAP, los ONAVIS y del Fovissste en la estrategia Sectorial de Autoproducción, este fondo coordinó las mesas de trabajo para la elaboración de un instrumento jurídico que permita solventar las problemáticas detectadas como barreras que se presentan para todos los derecho-habientes de los ONAVIS y población interesada para acceder al crédito, toda vez que el tema de gestión y autorización ante las autoridades locales es una problemática común.

Logros en 2022 en programas de reestructura, recuperación y liquidación de créditos

a) Liquidación

- **Liquidación anticipada con descuento del 5 % y 10 %.** Se liquidaron 7,210 créditos a los que se les otorgó un descuento por haberse pagado de manera anticipada (1,686 con el 5 % y 5,524 con el 10 %), así como el beneficio de una quita a los trabajadores, la cual ascendió a 154 millones de pesos.
- **Liquidación de 10.** Durante el año señalado se liquidaron un total de 189 créditos, a los cuales se les condonó el último 10 % del saldo de su crédito; las quitas mediante las cuales se les benefició a los acreditados ascienden a 3 millones de pesos.

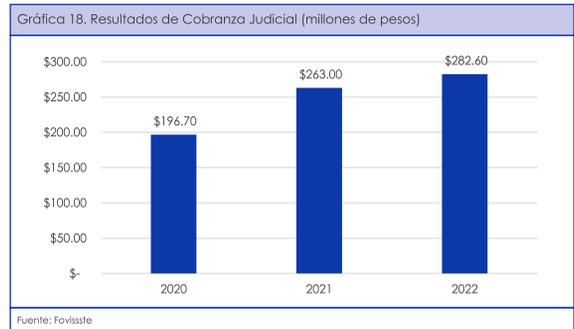
b) Cobranza Judicial

El Fovissste ha desarrollado una cobranza con carácter social bajo la máxima de que "todos los acreditados

en todo tiempo tienen opciones para solucionar sus problemas de pago". Al permitir que tengan acceso a productos de solución al amparo del Modelo Integral de Cobranza, se ha implementado la cobranza extrajudicial y para acreditados fuera del sector con más de 360 días sin pago, la cobranza judicial.

Por lo que hace a la cobranza judicial, al cierre de 2022, cada uno de los 62,487 acreditados asignados (cuyo saldo insoluto asciende a 49,869.49 mdp), tienen el apoyo para conservar su vivienda y regularizar su crédito sin modificar los términos de su contrato original, como penalización, sin cobro de intereses moratorios y sin ninguna adjudicación de viviendas a la fecha. Esto permite a los acreditados que puedan regularizar sus créditos en cualquier etapa procesal, e incluso previo al inicio del litigio, generando con ello el ahorro de gastos de juicios para el Fovissste (que al cierre de diciembre de 2022 equivalía a un ahorro de 10.34 mdp y significaba 16.6 % menos honorarios pagados que en el ejercicio anterior).

Se fomentó la regularización de los créditos mediante convenios de reestructura, en un esquema donde el acreditado paga un enganche que siempre es menor al adeudo vencido a la fecha, generando con ello, y teniendo siempre como prioridad, que el acreditado conserve su vivienda y regularice formalmente su crédito; además, la recuperación de ingresos para el Fovissste (recuperación del adeudo vencido), logró por acciones de cobranza judicial, al cierre de 2022, una recuperación de 282.6 mdp en beneficio de 1,520 acreditados que se han regularizado sin penalizaciones y han conservado la seguridad jurídica de su patrimonio.



Después de la evaluación de sus procesos, incluyendo la Cobranza Judicial, la calificadora Fitch Ratings reconoció al Fovissste en sus acciones de Administrador Primario, aumentando su calificación a la más alta que expide a las entidades que han demostrado los más altos estándares en dichas funciones, refiriendo expresamente a la cobranza judicial como un componente que fue valorado positivamente para el aumento de la calificación, lo cual denota el compromiso en la mejora continua de nuestros procesos de recuperación para la cartera con problemas de pago.

Los mecanismos de financiamiento externo

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE tiene autorizado, a través de su Programa de Financiamiento 2022, ejercer financiamiento externo por un importe de hasta 15,000 millones de pesos, contemplando la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, Líneas de Almacenamiento y/o Cesión de Derechos Fiduciarios.

El año 2022 es el primero desde el 2009 (13 años) que el Fondo de la Vivienda no requirió financiamiento a través de bursatilización de cartera o cualquier otro mecanismo de fondeo externo. Actualmente, se cuenta con la liquidez suficiente para hacer frente a los principales compromisos, entre ellos, el pago de créditos hipotecarios para dar cabal cumplimiento al programa de créditos 2022.

Administración de la subcuenta de vivienda

En cuanto al mandato de ley que tiene el Fovissste con respecto a la administración de los recursos de los trabajadores, éste tiene la obligación de otorgar un rendimiento financiero real a la Subcuenta de Vivienda de los trabajadores que aún no ejercen su crédito; el rendimiento de la Subcuenta de la Vivienda al cierre del ejercicio 2022 fue de 18,279.7 millones de pesos.

Percepción positiva del mercado financiero

El Fovissste opera como una institución de financiamiento, lo cual le permite otorgar créditos accesibles y suficientes a los trabajadores al servicio del estado, tanto para la adquisición de vivienda, como para autoconstrucción. Por ser una institución líder en el mercado de vivienda cuenta con diferentes esquemas crediticios acordes a las necesidades de sus derechohabientes.

Lo anterior es motivo para que las calificadoras revisen el funcionamiento y operación de forma gradual; desde dicha perspectiva, y de manera reciente, el Fovissste subió su calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito:

- Con fecha 14 de diciembre de 2022, la agencia Fitch Ratings subió la calificación del Fovissste como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito de 'AAFC2+(mex)' a 'AAFC1(mex)'.

Participación del Fovissste en el sector vivienda y en colaboración con las ONAVIS

En atención a la Política Nacional de Vivienda, el Fovissste participa en todas aquellas estrategias, proyectos, acciones y propuestas, de acuerdo con

sus competencias, que tienen como objetivo dar cumplimiento al derecho constitucional de acceso a la vivienda adecuada.

Para tal efecto, colabora con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), los Organismos Nacionales y Regionales de vivienda, tanto del sector público como privado, en iniciativas para fortalecer el marco normativo jurídico del sector, como en el caso específico de la integración para la aprobación de la NOM MX 247, la iniciativa de construcción del proyecto para la NomMX de Verificación de la Habitabilidad en la vivienda, y de los trabajos y gestiones para fomento y promoción de la Estrategia Sectorial de Autoproducción.

Sociedad Hipotecaria Federal

Acciones y colocación

En 2022, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) realizó un total de 143,490 acciones de vivienda, lo que significó un incremento del 11 % en comparación con 2021. El monto total colocado durante el año fue de 97,509 millones de pesos (87 % más que en 2021), de los cuales 11,140 mdp fueron destinados al crédito directo y 86,369 mdp al crédito inducido.

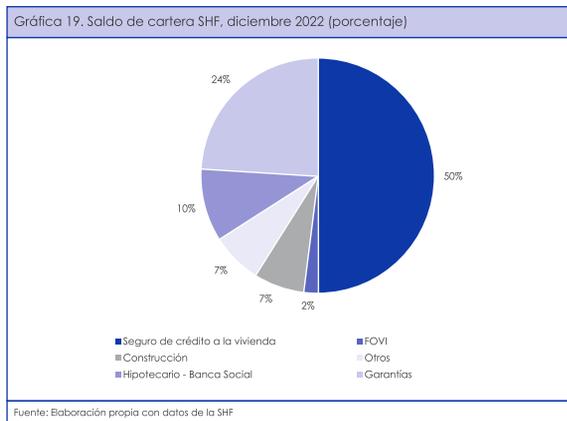
Esta colocación fue la más alta de la presente administración, así como la segunda más significativa desde el inicio de las operaciones de la SHF. El monto del crédito directo colocado tuvo un decrecimiento de -11.3 %⁹. La colocación de crédito inducido (Garantías y Seguro de Crédito a la Vivienda) fue de 39,551 mdp en 2021 y de 86,369 mdp en 2022; esto implicó un aumento de 118.4%.

⁹ En 2022, el crédito directo colocado fue de 11,140 mdp, mientras que en 2021 fue igual a 12,558 mdp.

Saldo de cartera

El saldo de cartera en diciembre de 2022 fue de 297,574 mdp; 20,939 mdp se destinaron a la Construcción; 30,444 mdp al rubro Hipotecario - Banca Social; 148,027 mdp para Seguro de Crédito a la Vivienda; 72,100 mdp a Garantías; otros rubros recibieron 20,042 mdp y FOVI 6,022 mdp.

La cartera de SHF estuvo constituida por el 50 % de Seguro de Crédito a la Vivienda; 24 % de Garantías; 10 % de Hipotecario y Banca Social; 7 % fue destinado a la Construcción; 2 % a FOVI y 7 % se destinó a otros.



Considerando el periodo acumulado que va de diciembre de 2018 a diciembre de 2022, la SHF destinó para la región Norte el 25 % del financiamiento total; 52 % a la región Centro; y 23 % a la región Sur-Sureste.

Acciones totales de vivienda por región

La región Norte contabilizó el 19.0 % de las acciones de vivienda realizadas por la SHF de diciembre de 2018 a diciembre de 2022; la región Centro el 37.0 % del total de las acciones, y la región Sur-Sureste el 44.0 %.

¹⁰ Los criterios de sustentabilidad consideran cuatro herramientas que evalúan la eficiencia energética, el consumo del agua, el entorno urbano, y la huella de carbono de los materiales.

¹¹ Para obtener el valor de personas beneficiadas se considera el número de viviendas totales por un supuesto de cuatro habitantes por cada vivienda.

De diciembre de 2018 a diciembre de 2022, para la región Norte hubo un total de 103,814 acciones de vivienda. En la región Centro, las acciones de vivienda tanto de crédito directo como inducido sumaron 200,595. En la región Sur-Sureste se realizaron un total de 240,723 acciones de vivienda.

Sustentabilidad

De diciembre de 2018 a diciembre de 2022 se han certificado 21,025 viviendas con criterios de sustentabilidad,¹⁰ beneficiando a 84,100 personas¹¹ en 23 entidades federativas, por un monto de crédito de 7,115.65 mdp, y trabajando de forma activa con 33 desarrolladores de vivienda.

La SHF ha contribuido en la reducción de gases de efecto invernadero, mitigando un total de 732,045 toneladas de dióxido de carbono (CO₂e). El 9.1 % del total de créditos se otorgaron para vivienda sustentable.

Acciones para mujeres

Desde el inicio de la presente administración hasta diciembre de 2022, el 66 % del total de los apoyos que la SHF brindó fueron destinados a mujeres. La SHF otorgó educación financiera a un total de 65,604 mujeres derechohabientes del Fovissste.

Consideraciones finales

De diciembre de 2018 a diciembre de 2022, las acciones de vivienda de la SHF estuvieron focalizadas principalmente en tres rubros: Seguro de Crédito a la Vivienda, Garantías, y el ramo Hipotecario y de Banca Social. El total de acciones de vivienda estuvo repartido de la siguiente manera: el 19 % de las acciones de vivienda se realizaron en la región Norte; el 37 % se destinaron a la región Centro; y el 44 % a la región Sur-Sureste. Los avances dentro de los

programas de sustentabilidad de la SHF han sido significativos debido a que se han certificado a 21,025 viviendas sustentables.

CONAVI

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) tiene como objetivo garantizar el derecho humano a una vivienda adecuada para todas las personas, en particular para la población que se encuentra en situación de pobreza, marginación, riesgo y vulnerabilidad, a través de la coordinación y ejecución de los programas de vivienda del gobierno de México, que trabaja bajo los principios de transparencia, eficacia y eficiencia. Para lograr su objetivo, desde 2019 la CONAVI ha transformado su operación y ha colocado la autoproducción de vivienda y a las personas beneficiarias en el centro de las intervenciones.

De esta forma, el diseño de las intervenciones de la CONAVI se enfoca en garantizar el derecho humano a tener una vivienda adecuada, ofreciendo un acompañamiento técnico calificado durante todo el proceso de la autoproducción de la vivienda. Además, se fomenta la participación de las personas beneficiarias en el diseño de las intervenciones y se promueve el uso y administración eficiente de los recursos por parte de éstas. En conjunto, estos enfoques permiten que las intervenciones de la CONAVI sean más efectivas y estén alineadas con las necesidades de la población que se busca beneficiar.

Durante 2022, la CONAVI operó dos programas presupuestarios: el Programa de Vivienda Social (PVS) y el Programa Nacional de Reconstrucción (PNR), en su componente de vivienda. A continuación, se describen los principales resultados.

Programa de Vivienda Social

El Programa de Vivienda Social (PVS) tiene como objetivo general reducir la carencia de vivienda adecuada entre la población en situación de vulnerabilidad, debido a condiciones sociodemográficas, riesgo o precariedad de su vivienda. Para lograrlo, se otorgan subsidios federales a familias de bajos ingresos que residen en viviendas en condiciones de rezago habitacional o que requieren una vivienda adecuada. En el año 2022 se otorgaron un total de 62,915 subsidios de vivienda, con un monto de \$4,456,428,464.96 (cuatro mil cuatrocientos cincuenta y seis millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos sesenta y cuatro pesos 96/100 M.N.).

El diseño del PVS incluye dos esquemas para la aplicación de subsidios: el Cofinanciamiento y el Subsidio 100 % CONAVI. El primer esquema se basa en la colaboración de diversas fuentes de financiamiento para la construcción de viviendas, y se implementa a través de una entidad ejecutora. En cambio, el segundo esquema se caracteriza por ser llevado a cabo por autoprodutores y autoconstructores sin fines de lucro, que priorizan las necesidades de la población de bajos ingresos y utilizan procesos autogestivos y solidarios. En este esquema se privilegia el valor de uso de la vivienda por encima de su valor comercial, y se combinan recursos, procedimientos constructivos y tecnologías en función de las necesidades y capacidades de gestión y toma de decisiones de cada persona beneficiaria.

1) Esquema Cofinanciamiento

En 2022 se otorgaron 725 subsidios a través del esquema de Cofinanciamiento por un monto de \$12,039,290.36 (doce millones treinta y nueve mil doscientos noventa pesos 36/100 M.N.),

de los cuales, la gran mayoría corresponde a la implementación del Proyecto Institucional de Vivienda en Renta para el personal de las Fuerzas Armadas en activo y en situación de retiro; seguido de la participación en conjunto con el gobierno del estado de Veracruz, de un convenio de colaboración para la construcción de vivienda nueva; la aplicación de subsidios bajo la modalidad "Mejoramiento Integral Sustentable de la Vivienda"; y, por último, la atención a solicitudes de subsidio en Tijuana, Baja California.

2) Esquema Subsidio 100 % CONAVI

Con la implementación de este esquema, se otorgaron 8,068 subsidios por un monto de \$2,133,934,174.60 (dos mil ciento treinta y tres millones novecientos treinta y cuatro mil ciento setenta y cuatro pesos 60/100 M.N.).

La entrega de estos subsidios se dio dentro del marco de diversos proyectos de atención, los cuales forman parte de una estrategia integral del Gobierno para apoyar a las personas que más lo necesitan. Dentro de estos proyectos destacan los siguientes:

a) Población en riesgo y afectada por fenómenos naturales perturbadores

Como parte de las acciones prioritarias de la Comisión se encuentra el atender a la población establecida en zonas de riesgo, o que por causas atribuibles a fenómenos naturales perturbadores (sismos, lluvias, deslizamientos, deslaves, etc.) las viviendas no cuenten con las condiciones estructurales o técnicas para salvaguardar la integridad de las personas. De manera particular, durante 2022 se inició la atención a personas afectadas por el sismo de

magnitud 7.1, de septiembre 2021, en diversos municipios del estado de Guerrero, para la reconstrucción total y parcial de las viviendas dañadas. Por otro lado, como parte de las acciones del Gobierno Federal para atender a las personas afectadas por el deslizamiento de laderas en el cerro del Chiquihuite, la Comisión, en coordinación con otras instancias del orden federal y gobiernos locales, trabajó para la reubicación de viviendas dañadas en el municipio de Tlalnepantla de Baz, en el Estado de México, y en la alcaldía Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México.

Asimismo, se suscribieron convenios de colaboración con el gobierno estatal de Baja California y el H. Ayuntamiento de Tijuana para otorgar subsidios a viviendas ubicadas en las colonias Sánchez Taboada, Camino Verde, Lomas del Rubí, Cumbres del Rubí, Alfonso Ballesteros y Paseos del Vergel, las cuales fueron afectadas de igual manera por deslizamientos de laderas.

b) Vinculación a proyectos estratégicos del Gobierno Federal

Dentro del marco de los diversos proyectos estratégicos que ha emprendido la actual administración, como es el Tren Maya, el Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec, el Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles y la Línea FA Coatzacoalcos - Palenque, la Comisión ha estado pendiente de aquellas viviendas que se encuentran establecidas en las zonas donde se llevan a cabo dichos proyectos, con la finalidad de romper con las inercias históricas de desigualdad en las regiones y atender a los municipios más rezagados en el país para incrementar su bienestar.

c) Atención a víctimas de conflictos sociales

Con la implementación del Programa se pudo atender a la población históricamente olvidada, con la intención de mejorar la calidad de vida de las personas y comunidades más vulnerables y desfavorecidas. Dentro de los casos más emblemáticos se encuentra la atención a la población desplazada por violencia, en la localidad de Acteal, municipio de Chenalhó, Chiapas, así como los conflictos agrarios en municipios aledaños a la zona. Además, en coordinación con la Secretaría de Gobernación y la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, se continúa con el desarrollo de acciones para otorgar subsidios de vivienda a las familias de trabajadores fallecidos en la explosión de la mina Pasta de Conchos, en Coahuila, impulsando su derecho a una vivienda adecuada a través de la autoproducción o adquisición de vivienda.

d) Atención de casos especiales

Por último, la Comisión participó en el desarrollo de Planes de Atención Integral que buscan atender a población con altos niveles de marginación a través de diferentes enfoques sociales y económicos. Prueba de ello es la contribución, a través de la entrega de subsidios de vivienda, al del "Programa Integral para el Bienestar de Isla de Cedros, Baja California", "Programa Integral para el Bienestar de Mulegé, Baja California Sur", "Programa Integral de Atención al Ejido Creel 2021-2023", "Plan de Justicia para las comunidades de Acasico, Palmarejo y Temacapulín en Jalisco", entre otros. De esta manera, con una política social coordinada se garantiza que las personas tengan acceso a una gama completa de servicios de calidad y que se satisfagan sus necesidades de manera más completa.

3) Esquema Subsidio 100 % CONAVI - Proyecto Emergente de Vivienda (PEV)

Por su parte, y derivado de la crisis sanitaria y económica que enfrenta el país desde 2020 a causa del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno Federal determinó poner en marcha el Proyecto Emergente de Vivienda, a través del Programa de Vivienda Social, para contribuir a reactivar las economías locales y generar empleo en la industria de la construcción, en materia de vivienda. Se otorgaron apoyos económicos a familias de bajos ingresos para reducir el rezago habitacional de mejoramiento y ampliación de la vivienda en las zonas urbanas de mayor marginación, ubicadas en los municipios prioritarios definidos por la SEDATU. Dicho Proyecto continuó su operación en 2022; se otorgaron 54,122 subsidios, de los cuales el 13.9 % (7,567) fueron destinados a ampliaciones de vivienda y el 86.1% (46,555) a mejoramientos de vivienda.

De manera general, desde el inicio del Proyecto se han destinado más de 160,000 subsidios para la ampliación y mejoramiento de la vivienda, con una inversión estimada de más de 8,200 millones de pesos, en 18 entidades del país y en más de 90 municipios que presentaron altos índices de marginación y rezago habitacional.

Programa Nacional de Reconstrucción, componente de vivienda

Desde 2019, el Gobierno de México tomó en sus manos la responsabilidad de reconstruir las zonas afectadas por los sismos de 2017 y 2018 con un enfoque de derechos. El componente de vivienda del Programa tiene como objetivo contribuir a proteger y garantizar la realización del derecho a disfrutar de una vivienda adecuada para las personas y comunidades afectadas por los sismos

Cuadro 5. Acciones y presupuesto ejercido al 31 de diciembre de 2022		
PROGRAMA	2022	
	Acciones	Monto
s177 "Programa de Vivienda Social" (PVS)	62,915	\$4,456,428,464.96
Cofinanciamiento	725	\$12,039,290.36
Subsidio 100% Conavi	8,068	\$2,133,934,174.60
Subsidio 100% Conavi - Proyecto Emergente de Vivienda	54,122	\$2,310,455,000.00
s281 "Programa Nacional de Reconstrucción" (PNR)	8,284	\$1,646,153,100.24
TOTAL	71,199	\$6,102,581,565.20
Acciones de vivienda activas con orden de pago generada.		
Fuente: Conavi, 2022		

antes mencionados, que aún no han sido atendidas, o que lo fueron parcialmente, mediante acciones de reconstrucción, rehabilitación y reubicación de vivienda.

Por lo tanto, en 2022 se otorgaron 8,284 subsidios de vivienda, con una inversión de \$1,646,153,100.24 (mil seiscientos cuarenta y seis millones ciento cincuenta y tres mil cien pesos 24/100 M.N.). El 74.1 % (6,144) de las acciones se destinaron a la reconstrucción total de vivienda; para la reconstrucción parcial se destinó el 20.36 % (1,708); mientras que para la rehabilitación de vivienda edificada con sistemas tradicionales el 3.6 % (304) del total de las acciones. Para la rehabilitación de viviendas con valor patrimonial, que están ubicadas en alguno de los perímetros de las zonas patrimoniales determinadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), o bien, que tienen importancia cultural o histórica para el municipio o la entidad federativa, se destinaron 108 subsidios de vivienda (1.3 %) y por vivienda nueva un total de 20 casos.

Los subsidios fueron dirigidos a la población vulnerable, de tal forma que el 55.0 % (4,558) fueron para mujeres jefas de hogar; 2,111 subsidios fueron para personas de 65 años o más (25.4 %); 1 de cada 3 subsidios se destinó a una persona beneficiaria que se auto-adscribe como indígena, así como 320 subsidios cuya jefatura de familia presenta alguna condición de discapacidad.

Cabe resaltar que el 82.3 % de las personas beneficiarias no se encuentran afiliados a ninguna institución de salud (IMSS, ISSSTE, Instituto de Salud para el Bienestar INSABI, etc.), y el ingreso promedio mensual por persona no supera los 809 pesos, muy por debajo de la línea de pobreza extrema por ingresos.

FONHAPO

El Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) es una institución del Gobierno Federal que contribuyó a la igualdad de oportunidades para que la población mexicana de escasos recursos, con ingresos por debajo de la línea de bienestar, mejorara su calidad de vida mediante el otorgamiento de una acción de vivienda en la modalidad de crédito o subsidio para la ampliación, mejoramiento, adquisición y/o construcción de su vivienda.

El FONHAPO surgió como un esfuerzo del Gobierno de la República para atender las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos, lo cual se logró con éxito, a través de sus casi 40 años de existencia, gracias a la solidez de la institución y su naturaleza de Fideicomiso Público, ya que ha sido capaz de crear reservas económicas para ser utilizadas en sus diversos programas de trabajo institucionales, siempre bajo los más estrictos protocolos de transparencia y vigilancia de los órganos fiscalizadores.

El Fideicomiso otorgó créditos desde su creación, hasta el año 2006. Dicha actividad institucional arroja a la fecha una cartera con aproximadamente 23,000 deudores (integrada por asociaciones con hasta 700 acciones de vivienda).

En el proceso de financiamiento de vivienda utilizó ampliamente la figura denominada "créditos globales". Este mecanismo otorgaba recursos a las asociaciones para la construcción de viviendas para sus asociados, quedando éstas en garantía hipotecaria a favor del Fideicomiso, al amparo de un contrato que especificaba que las asociaciones debían constituir el régimen de propiedad en condominio para individualizar todos los inmuebles.

Si bien es cierto que los créditos globales tienen un origen noble, también es una realidad que la figura se distorsionó con el paso del tiempo, creando dificultades para lograr obtener certeza jurídica de forma individual.

Por ello, en este ámbito, la tarea del Fideicomiso está focalizada, hasta su extinción, en apoyar a la población que busca regularizar sus viviendas.

Durante su existencia, el FONHAPO realizó principalmente las actividades que a continuación se mencionan:

Otorgamiento de créditos: el Fideicomiso otorgó créditos para la vivienda a la población no apoyada por otro ente público (población no afiliada a organismos de seguridad social). Durante el período de 1982 a 2006 concedió 646,110 créditos que beneficiaron aproximadamente a 2,842,884 integrantes de familias. A la fecha, la prioridad es dar certeza

patrimonial a sus beneficiarios a través de la escrituración individual y libre de gravamen de sus viviendas.

Otorgamiento de subsidios: hasta 2018 operó el Programa de Subsidios "Apoyo a la Vivienda" para reducir el rezago habitacional de los hogares mexicanos con ingresos por debajo de la línea de bienestar, y con carencia por calidad y espacios de la vivienda. En el período comprendido de 2003 a 2018, el FONHAPO otorgó con recursos fiscales 2,286,107 subsidios que beneficiaron aproximadamente a 8,687,207 personas a través de programas de diversas denominaciones.

Otorgamiento de garantías: desde que el FONHAPO dejó de otorgar crédito se quedó un vacío en esta materia que no ha podido ser cubierto por ninguna otra institución. Por este motivo, en el 2011 se creó el Fondo Nacional de Garantías para la Vivienda Popular (FONAGAVIP), con el objetivo de incentivar a intermediarios financieros privados para que otorguen financiamiento para vivienda a la población objetivo del FONHAPO, a través de garantizarles los incumplimientos (impagos) que los mismos pudieran tener. El fondo se creó con 400 millones de pesos que, hoy en día, han sido totalmente restablecidos al fideicomiso. De agosto de 2012 a junio de 2021 se establecieron 9,761 garantías por un monto de 37.04 mdp, lo que provocó una derrama de 794 mdp en acciones de vivienda.

Uno de los principales logros del fondo fue acercar el crédito a familias de menores ingresos que por su condición económica reciben poco financiamiento y a tasas de interés muy elevadas. Cuando el FONAGAVIP inició su operación, la gente recibía este tipo de créditos a tasas superiores al 83 % anual, mientras que la tasa promedio de los créditos garantizados por el FONAGAVIP se sitúa en el 24.6 % anual.

Como parte de la reorganización de la Administración Pública Federal, impulsada por el Gobierno de México, que comenzó con la reforma a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en 2018 se dio inicio a diversos procesos de extinción de un conjunto de fideicomisos. Esto con la finalidad de reducir el gasto y hacer más eficiente la aplicación de los recursos públicos mediante la compactación de las áreas en la estructura del gobierno, evitando la duplicidad de funciones, mejorando la transparencia y la operación eficiente de los programas sociales, a nivel sectorial, por lo que se determinó iniciar los trabajos inherentes a la extinción del FONHAPO.

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), consideró que la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) asumiera, de manera global y eficiente, el otorgamiento de subsidios para atender a la población de más bajos recursos, integrándolos a la vida productiva de la sociedad mediante acciones concretas e inmediatas en materia de vivienda.

Durante el 2022 se llevaron a cabo los trabajos correspondientes a la desincorporación del Fideicomiso, entre los que destacaron los siguientes:

- Se solicitó y obtuvo el dictamen favorable de la Comisión Intersecretarial de Gasto Público, Financiamiento y Desincorporación (CIGFD), para la desincorporación por extinción del FONHAPO, emitida el 29 de marzo de 2022 a través del Acuerdo 22-I-1.
- Se aprobó el “Plan estratégico para la extinción del FONHAPO” por parte de la CIGFD, el 06 de julio de 2022, mediante el Acuerdo 22-II-1.
- Se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el “Decreto por el que se autoriza la desincorporación

por extinción del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares”, el 26 de agosto de 2022.

- Se aprobó la emisión de los “Lineamientos conforme a los cuales se llevará a cabo el proceso de desincorporación, mediante extinción, del FONHAPO”, por parte del Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), el día 8 de diciembre de 2022 y su publicación en el DOF el 30 de diciembre del mismo año.

La aprobación y publicación de los lineamientos permite al FONHAPO contar con la normativa necesaria para que, durante el ejercicio fiscal 2023, se ejecuten los trabajos correspondientes que permitan formalizar la entrega y concluir con la extinción de la Institución, de conformidad a las actividades sustantivas que realizó el Fideicomiso y de acuerdo con las entidades que las recibirán, denominados causahabientes:

Créditos.- El remanente de la cartera crediticia será transferida potestativamente al Instituto para Devolver al Pueblo lo Robado (INDEP) a título gratuito, por lo que las personas que fueron beneficiadas por parte del FONHAPO, y tengan gestiones pendientes de realizar, deberán acudir a las oficinas del INDEP, ya que además el Fideicomiso les entregará las respectivas Memorias Documentales.

Subsidios.- El 2018 fue el último año de otorgamiento de subsidios, por lo que se elaboró un Libro Blanco relacionado con esta materia, en donde se documentó el cierre adecuado de las obligaciones de seguimiento del Programa de Apoyo a la Vivienda, y se registró ante la Secretaría de la Función Pública (SFP). Cabe mencionar que la SEDATU, será quien dé seguimiento a todos los asuntos concernientes a esta actividad.

Garantías.- En la sesión CXCIX, del 28 de junio de 2021, el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del FONHAPO acordó que el Fideicomiso dejará de otorgar nuevas garantías, por lo que los recursos no comprometidos para su operación se reintegraron a la Entidad.

Es importante resaltar que, de las garantías otorgadas, únicamente se castigaron 40 por un monto de 1.3 mdp, equivalente al 3.5 % del total, con lo que se comprobó que el sector de la población al que iba dirigido el programa tiene el compromiso de pagar sus créditos cuando son accesibles y acorde a sus necesidades.

De esta forma, se apoyó el otorgamiento de crédito para cerca de diez mil viviendas sin utilizar los fondos federales asignados para ello, en virtud de que se ha reintegrado, al cierre del ejercicio 2022, un total de 400.49 mdp al FONHAPO y se mantiene, en las subcuentas de los intermediarios financieros, un monto reservado por 2.66 mdp que será remitido a la SEDATU, quien se encargará de dar la atención y el seguimiento correspondiente hasta el vencimiento de las garantías.

Respecto al universo de trabajo identificado como "Fondo Viejo", éste será transferido a título gratuito al Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS), quien, a su vez, será la Institución encargada de atender las gestiones y contingencias que se presenten relacionadas con este tema.

Finalmente, los temas y gestiones relacionados con las actividades Administrativas y Financieras serán entregados y atendidos por la SEDATU, por lo que, durante el ejercicio fiscal 2023, se estarán ejecutando los trabajos correspondientes para llevar a cabo estas acciones, a fin de que las instituciones causahabientes del FONHAPO continúen apoyando a los beneficiarios y/o acreditados del Fideicomiso, en la satisfacción de las necesidades que tengan una vez extinta la Institución.

En resumen, el FONHAPO no tuvo una vida perfecta, pero es indudable que su historia deja una gran experiencia positiva, en materia de apoyo para vivienda al sector de más bajos recursos, que sería importante rescatar; sobre todo, si se toma en cuenta que es precisamente ahí donde se concentra la mayor parte del rezago habitacional del país.

Capítulo 2

Demanda y oferta de vivienda

2.1 Demanda de financiamiento de vivienda 2023

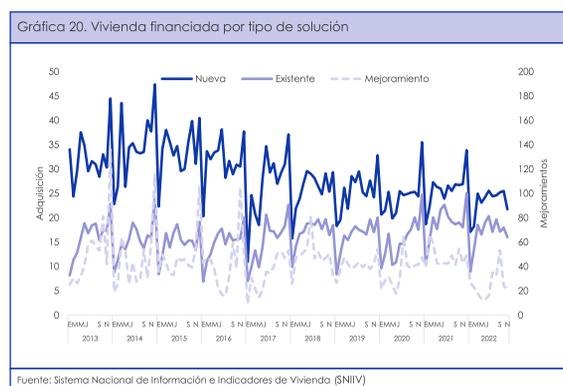
A continuación, se presenta la estimación de la demanda¹² de financiamientos de vivienda para 2023 por tipo de solución (mejoramientos y adquisición a través de créditos hipotecarios de vivienda nueva y existente), organismo de vivienda y entidad federativa.

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.

Para el año 2023 se estima una demanda de 931,076 financiamientos, de los cuales el 49 % corresponden a acciones de mejoramiento, 29 %

a 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.



- **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 se observa una disminución del 12.2 % en la demanda de créditos de adquisición de vivienda nueva.

Cuadro 6. Número de créditos estimados por tipo de solución, 2023

Tipo de solución		2022		2023	
		Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje
Adquisición	Nueva	308,063	36.70 %	270,587	29.10 %
	Existente	ND	ND	202,228	21.70 %
Mejoramientos		531,428	63.30 %	458,261	49.20 %
Total de créditos		839,491	100.00 %	931,076	100.00 %

Fuente: Elaborado por SHF

¹² La estimación se hace utilizando un modelo ARIMA, el cual considera la información del sector de los últimos 11 años (la última observación se realizó en noviembre de 2022).

- **Adquisición de vivienda existente:** a partir del presente año se estima la demanda de créditos de vivienda existente; para 2023 se espera que sean 202,228 acciones, esto es, el 21.7% del total estimado.
- **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, ya que 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 en 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:

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: SHF

Demanda de vivienda por organismo

En el Cuadro 7 se detalla la demanda estimada de créditos de adquisición y mejoramientos por organismos en 2023 y se subraya lo siguiente:

- Infonavit tendrá una demanda de cerca de 383,194 créditos, que representa una participación del 41.2 % del total del mercado durante 2023.
- Otras entidades, como CONAVI, INVI y la SHF, se estima que tengan una participación en el mercado igual al 30.1 %, esto es, cerca de 280,000 créditos que en su mayoría corresponderán a acciones de mejoramiento (86 %) y solamente el 14% a acciones de adquisición.
- La banca comercial se posicionará como el tercer actor principal en la colocación de créditos durante 2023, con el 24 % del total del mercado: su mayor participación será con créditos de adquisición (nueva y existente), que representan el 54 % de las 223,000 acciones estimadas.
- Fovissste se espera tenga una demanda de cerca de 44,000 créditos, lo cual lo colocaría en el mercado con una participación de cerca del 5%.

Organismo	Adquisición nueva	Adquisición existente	Mejoramiento	Total	Composición
Banca[1]	84,434	35,471	103,313	223,218	24.00 %
Fovissste	20,648	23,604	23	44,275	4.80 %
Infonavit	144,574	123,712	114,908	383,194	41.20 %
Otros[2]	20,931	19,441	240,017	280,389	30.10 %
Total	270,587	202,228	458,261	931,076	100.00 %

Fuente: SHF

Nota: Por efectos de redondeo la suma es de 100.1%

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

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

Demanda de vivienda por entidad federativa

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 vivienda nueva.

Cuadro 9. Número de créditos estimados para adquisición de vivienda nueva por Entidad 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
Estado de 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: SHF con información de la Asociación de Bancos de México (ABM)

En el caso de la demanda de adquisición para viviendas existentes, la Ciudad de México será la entidad que mayor número de acciones requerirá,

seguida del Estado de México, Jalisco y Nuevo León. Estas entidades concentran 76,265 acciones de las 202,000 estimadas.

Cuadro 10. Número de créditos estimados de adquisición de vivienda existente por Entidad 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
Estado de 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

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. Estas cuatro entidades concentran el 38.9 % de la demanda estimada de créditos de mejoramiento para 2023.

Cuadro 11. Número de créditos estimados de mejoramiento por Entidad 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	11	1,728	16,288	19,860
Chiapas	3,730	0	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
Estado de 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: SHF

Consideraciones finales

- 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 mejoramientos 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 el Infonavit (41.2%), seguido por otros organismos (30.1%); después, la banca comercial (24.0 %) y, por último, el 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.

2.2 Oferta de vivienda en RUV

El Registro Único de Vivienda (RUV) integra y administra información estratégica de todo el país, relacionada con el ciclo de vida de construcción de la vivienda, particularmente de los procesos de registro, verificación y producción. La información recopilada sirve como insumo para la elaboración de indicadores y documentos de análisis respecto al sector vivienda en México, los cuales ayudan a una mejor toma de decisiones por parte de los actores que conforman la industria.

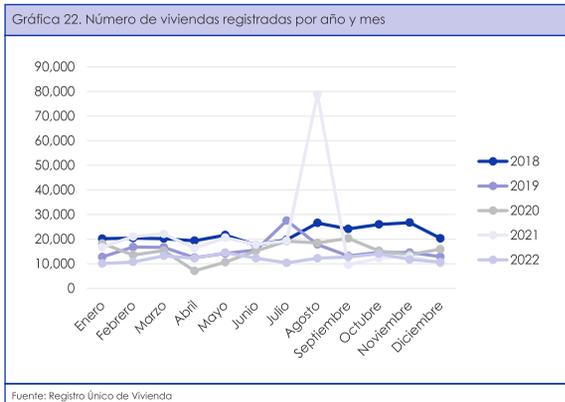
Registro de vivienda

El registro de vivienda es una actividad que se lleva a cabo por los desarrolladores participantes en el RUV; esta actividad proporciona atributos y características del proyecto y genera una Clave Única de Vivienda (CUV) que permite conocer los procesos asociados a la construcción de cada una de las viviendas ofertadas. Durante 2022 se registraron 144,879 viviendas, lo que significa una disminución de -112,850 viviendas respecto al año 2021 y representa un decrecimiento anual del -43.77%.

Sin embargo, es importante considerar el registro atípico del mes de agosto, el cual derivó de la publicación de las Reglas de Carácter General que entraron en vigor a partir del 1 de septiembre de 2021, por lo que el pico en registro de este año no se ve reflejado en las estadísticas para la vivienda producida en 2022. La variación entre ambos años, sin tomar en cuenta el mes de agosto, resulta en -25.58 %, lo que continúa con el comportamiento de las cifras anteriores.



En 2022, los registros mensuales del mes de enero fueron de 10,102 viviendas. El número más alto de registros se presentó en el mes de mayo, donde se tuvo un valor de 14,509 viviendas. Para los últimos meses del año, se muestra un porcentaje de variación constante, cerrando



noviembre y diciembre con 11,741 y 10,661 viviendas respectivamente. En resumen, el promedio mensual de registros en 2022 fue de 12,073 viviendas.

Respecto al registro de vivienda por entidad, la variación positiva respecto al año 2021 fue para los estados de Campeche (67.06 %), Nayarit (34.14 %), Chiapas (28.89 %) y Oaxaca (25.94 %). Asimismo, se identificó que la mayor cantidad de registros en 2022 se presentó en Nuevo León, con 23,888 viviendas; Jalisco, con 14,763 viviendas; y el estado de Quintana Roo, con 9,886 viviendas. Los estados con menor cantidad de registros fueron Tabasco, con 139 viviendas; Campeche, con 142 viviendas; y Guerrero, con 463 viviendas.

La clasificación de vivienda parte del Índice de Desempeño Global, el cual, según la SHF, constituye la calificación energética y ambiental de la vivienda. Se clasifica en Veces Salario Mínimo para periodos anteriores al 2018 y según el precio:

Clase	Precio en UMAs
Vivienda económica	118 UMAs o menos
Vivienda popular	118.1 - 200 UMAs
Vivienda tradicional	200.1 - 350 UMAs
Vivienda media	350.1 - 750 UMAs
Vivienda residencial	750.1 - 1,500 UMAs
Vivienda residencial plus	1,500 UMAs o más

Fuente: Registro Único de Vivienda

Entidad	Viviendas 2022	%
Aguascalientes	4,887	3.37 %
Baja California	4,678	3.23 %
Baja California Sur	812	0.56 %
Campeche	142	0.10 %
Chiapas	1,102	0.76 %
Chihuahua	3,761	2.60 %
Ciudad de México	3,924	2.71 %
Coahuila	6,088	4.20 %
Colima	1,783	1.23 %
Durango	2,487	1.72 %
Guanajuato	7,144	4.93 %
Guerrero	463	0.32 %
Hidalgo	5,287	3.65 %
Jalisco	14,763	10.19 %
Estado de México	6,877	4.75 %
Michoacán	3,005	2.07 %
Morelos	2,051	1.42 %
Nayarit	2,778	1.92 %
Nuevo León	23,888	16.49 %
Oaxaca	602	0.42 %
Puebla	2,893	2.00 %
Querétaro	4,135	2.85 %
Quintana Roo	9,886	6.82 %
San Luis Potosí	3,079	2.13 %
Sinaloa	5,757	3.97 %
Sonora	5,513	3.81 %
Tabasco	139	0.10 %
Tamaulipas	6,800	4.69 %
Tlaxcala	473	0.33 %
Veracruz	4,218	2.91 %
Yucatán	4,490	3.10 %
Zacatecas	974	0.67 %

Fuente: Registro Único de Vivienda

Para 2022, el estado con mayor cantidad de registros en la categoría popular (118.1-200 UMAs) fue Nuevo León, con 13,473 viviendas; seguido de Jalisco, con 5,542 viviendas; y Quintana Roo, con 4,866 viviendas. En las primeras entidades

predominó la vivienda de tipo popular (118.1-200 UMAs), siendo para Nuevo León el 56.4 % y para Jalisco el 37.5 %. En ambas entidades también destacaron las categorías tradicional (200.1-350 UMAs) y media (350.1-750 UMAs) con 8,000 y 3,838 viviendas respectivamente.

Verificación de vivienda

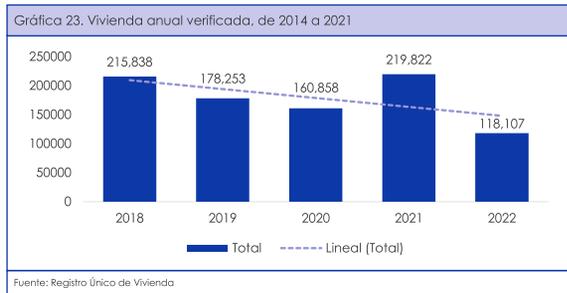
La verificación de obra es el proceso de validación de la vivienda donde se registran avances de obra; se califican ecotecnologías y diferentes atributos.

Cuadro 14. Porcentaje de viviendas registradas por clase de vivienda, para el periodo 2022

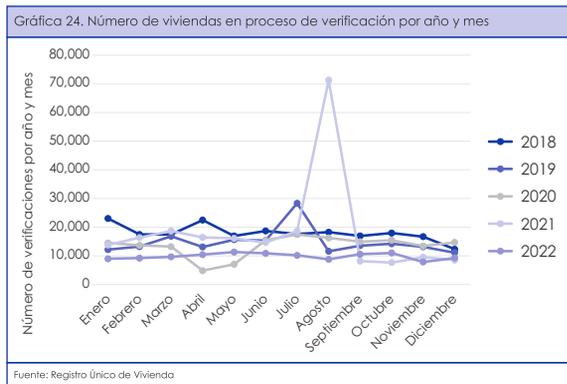
Entidad	Económica		Popular		Tradicional		Media		Residencial	
Aguascalientes	-	-	1,891	38.69 %	1,705	34.89 %	1,124	23.00%	167	3.42 %
Baja California	-	-	517	11.05 %	1,922	41.09 %	1,722	36.81 %	517	11.05 %
Baja California Sur	1	0.12 %	89	10.96 %	304	37.44 %	385	47.41 %	33	4.06 %
Campeche	-	-	-	-	114	80.28 %	28	19.72 %	-	-
Chiapas	-	-	254	23.05 %	755	68.51 %	93	8.44 %	-	-
Chihuahua	184	4.89 %	819	21.78 %	808	21.48 %	1,538	40.89 %	412	10.95 %
Ciudad de México	-	-	-	-	1,552	39.55 %	1,202	30.63 %	1,170	29.82 %
Coahuila	157	2.58 %	2,546	41.82 %	1,723	28.30 %	1,571	25.80 %	91	1.49 %
Colima	-	-	863	48.40 %	813	45.60 %	95	5.33 %	12	0.67 %
Durango	-	-	1,569	63.09 %	664	26.70 %	251	10.09 %	3	0.12 %
Guanajuato	1	0.01 %	3,215	45.00 %	2,203	30.84 %	1,576	22.06 %	149	2.09 %
Guerrero	-	-	58	12.53 %	280	60.48 %	125	27.00 %	-	-
Hidalgo	-	-	629	11.90 %	2,674	50.58 %	1,948	36.85 %	36	0.68 %
Jalisco	309	2.09 %	5,542	37.54 %	3,701	25.07 %	3,838	26.00 %	1,373	9.30 %
Estado de México	2	0.03 %	1,893	27.53 %	2,949	42.88 %	1,773	25.78 %	260	3.78 %
Michoacán	1	0.03 %	1,548	51.51 %	1,007	33.51 %	417	13.88 %	32	1.06 %
Morelos	-	-	336	16.38 %	1,273	62.07 %	438	21.36 %	4	0.20 %
Nayarit	-	-	987	35.53 %	1,083	38.98 %	630	22.68 %	78	2.81 %
Nuevo León	60	0.25 %	13,473	56.40 %	8,000	33.49 %	1,823	7.63 %	532	2.23 %
Oaxaca	-	-	104	17.28 %	411	68.27 %	87	14.45 %	-	-
Puebla	2	0.07 %	846	29.24 %	1,564	54.06 %	409	14.14 %	72	2.49 %
Querétaro	-	-	67	1.62 %	1,673	40.46 %	2,011	48.63 %	384	9.29 %
Quintana Roo	311	3.15 %	4,866	49.22 %	1,952	19.75 %	1,984	20.07 %	773	7.82 %
San Luis Potosí	-	-	781	25.37 %	1,658	53.85 %	589	19.13 %	51	1.66 %
Sinaloa	9	0.16 %	1,649	28.64 %	1,691	29.37 %	1,337	23.22 %	1,071	18.60 %
Sonora	51	0.93 %	1,876	34.03 %	2,200	39.91 %	1,191	21.60 %	195	3.54 %
Tabasco	-	-	96	69.06 %	43	30.94 %	-	-	-	-
Tamaulipas	-	-	4,707	69.22 %	1,877	27.60 %	173	2.54 %	43	0.63 %
Tlaxcala	25	5.29 %	349	73.78 %	92	19.45 %	7	1.48 %	-	-
Veracruz	75	1.78 %	2,420	57.37 %	1,253	29.71 %	458	10.86 %	12	0.28 %
Yucatán	39	0.87 %	2,297	51.16 %	877	19.53 %	1,056	23.52 %	221	4.92 %
Zacatecas	-	-	358	36.76 %	314	32.24 %	298	30.60 %	4	0.41 %

Fuente: Registro Único de Vivienda

Además, se da seguimiento hasta que se presenten condiciones para validar la habitabilidad de la vivienda. En 2022 se verificaron 118,107 unidades.



Respecto a las cifras mensuales de 2022, enero registró 8,968 verificaciones; los valores se mantuvieron constantes durante todo el período. La variación más alta respecto a 2021 se presentó en octubre (29%), siendo éste el mes con mayor actividad.



La mayor cantidad de viviendas con verificación en 2022 se identificaron en los estados de Nuevo León, con 18,428 viviendas; Jalisco, con 9,889 viviendas; y el Estado de México, con 8,161. En contraste, las entidades con menor cantidad de viviendas fueron Campeche, con 116 viviendas; y Oaxaca, con 199 viviendas.

En cuanto a las entidades del país, el estado con mayor cantidad de verificaciones en la categoría popular (118.1-200 UMAs) fue Nuevo León, con 11,548 viviendas, lo que representa el

62.67 % del total; seguido de Tamaulipas, con 4,953 viviendas, (74.95 %). Otras entidades donde predomina esta clase de vivienda son Durango (66.17 %) y Tlaxcala (63.09 %).

Cuadro 15. Porcentaje de verificaciones por entidad federativa

Entidad	2022	Porcentaje
Aguascalientes	4,444	48.81 %
Baja California	3,881	29.37 %
Baja California Sur	667	33.89 %
Campeche	116	53.70 %
Chiapas	874	49.27 %
Chihuahua	2,298	20.94 %
Ciudad de México	2,155	46.33 %
Coahuila	4,968	33.49 %
Colima	1,812	47.36 %
Durango	1,966	38.40 %
Guanajuato	6,236	32.80 %
Guerrero	325	9.77 %
Hidalgo	5,799	37.78 %
Jalisco	9,889	36.92 %
Estado de México	8,161	36.24 %
Michoacán	2,795	51.86 %
Morelos	1,613	38.59 %
Nayarit	1,064	40.12 %
Nuevo León	18,428	32.12 %
Oaxaca	199	32.84 %
Puebla	3,343	30.76 %
Querétaro	4,002	36.64 %
Quintana Roo	6,352	30.43 %
San Luis Potosí	3,302	45.13 %
Sinaloa	4,248	45.95 %
Sonora	3,756	35.36 %
Tabasco	213	12.77 %
Tamaulipas	6,608	39.43 %
Tlaxcala	298	25.38 %
Veracruz	3,745	28.26 %
Yucatán	3,548	93.47 %
Zacatecas	1,002	0.30 %

Fuente: Registro Único de Vivienda

En el número de viviendas para la clase tradicional (200.1-350 UMAs) destacó nuevamente Nuevo León, con 5,370 viviendas, igual al 29.14 %. Porcentualmente, en esta categoría sobresalieron los estados de

Campeche, con el 78.45 %; la Ciudad de México, con el 67.75 %; y Guerrero, con 62.77 %.

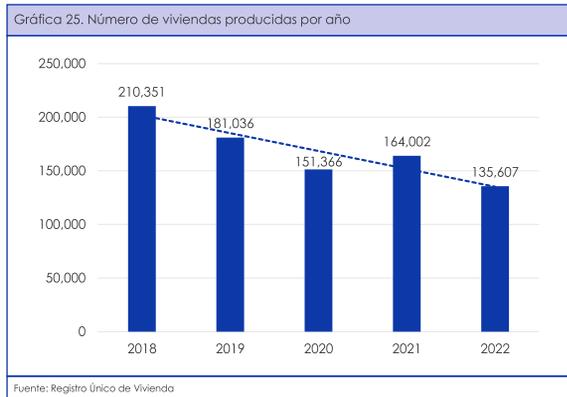
Cuadro 16. Número de viviendas en proceso de verificación por clase de vivienda, para el periodo 2022

Entidad	A. Económica		Popular		C. Tradicional		D. Media		Residencial	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Aguascalientes	82	1.85 %	-	-	1,846	41.54 %	913	20.54 %	1,603	36.07 %
Baja California	160	4.12 %	-	-	530	13.66 %	1,117	28.78 %	2,074	53.44 %
Baja California Sur	-	-	-	-	114	17.09 %	253	37.93 %	300	44.98 %
Campeche	-	-	-	-	-	-	25	21.55 %	91	78.45 %
Chiapas	-	-	72	8.24 %	181	20.71 %	76	8.70 %	545	62.36 %
Chihuahua	104	4.53 %	184	8.01 %	487	21.19 %	863	37.55 %	660	28.72 %
Ciudad de México	81	3.76 %	-	-	-	-	614	28.49 %	1,460	67.75 %
Coahuila	38	0.76 %	165	3.32 %	2,339	47.08 %	1,003	20.19 %	1,423	28.64 %
Colima	-	-	-	-	959	52.92 %	82	4.53 %	771	42.55 %
Durango	3	0.15 %	1	0.05 %	1,301	66.17 %	114	5.80 %	547	27.82 %
Guanajuato	4	0.06 %	49	0.79 %	3,409	54.67 %	929	14.90 %	1,845	29.59 %
Guerrero	-	-	-	-	58	17.85 %	63	19.38 %	204	62.77 %
Hidalgo	35	0.60 %	1	0.02 %	766	13.21 %	1,992	34.35 %	3,005	51.82 %
Jalisco	70	0.71 %	254	2.57 %	4,126	41.72 %	1,794	18.14 %	3,645	36.86 %
Estado de México	64	0.78 %	2	0.02 %	2,789	34.17 %	1,641	20.11 %	3,665	44.91 %
Michoacán	-	-	1	0.04 %	1,436	51.38 %	370	13.24 %	988	35.35 %
Morelos	6	0.37 %	-	-	422	26.16 %	402	24.92 %	783	48.54 %
Nayarit	1	0.09 %	-	-	279	26.22 %	316	29.70 %	468	43.98 %
Nuevo León	189	1.03 %	156	0.85 %	11,548	62.67 %	1,165	6.32 %	5,370	29.14 %
Oaxaca	-	-	-	-	6	3.02 %	28	14.07 %	165	82.91 %
Puebla	8	0.24 %	2	0.06 %	1,436	42.96 %	350	10.47 %	1,547	46.28 %
Querétaro	16	0.40 %	-	-	123	3.07 %	1,624	40.58 %	2,239	55.95 %
Quintana Roo	267	4.20 %	-	2.14 %	2,805	44.16 %	1,192	18.77 %	1,952	30.73 %
San Luis Potosí	3	0.09 %	-	-	875	26.50 %	469	14.20 %	1,955	59.21 %
Sinaloa	64	1.51 %	1	0.02 %	1,482	34.89 %	1,038	24.44 %	1,663	39.15 %
Sonora	5	0.13 %	16	0.43 %	1,548	41.21 %	756	20.13 %	1,431	38.10 %
Tabasco	-	-	-	-	96	45.07 %	-	-	117	54.93 %
Tamaulipas	42	0.64 %	1	0.02 %	4,953	74.95 %	161	2.44 %	1,451	21.96 %
Tlaxcala	-	-	24	8.05 %	188	63.09 %	7	2.35 %	79	26.51 %
Veracruz	-	-	75	2.00 %	2,116	56.50 %	407	10.87 %	1,147	30.63 %
Yucatán	113	3.18 %	132	3.72 %	1,532	43.18 %	879	24.77 %	892	25.14 %
Zacatecas	2	0.20 %	-	-	464	46.31 %	183	18.26 %	353	35.23 %

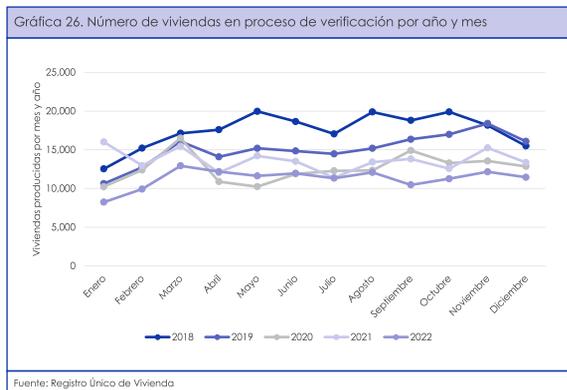
Fuente: Registro Único de Vivienda

Producción de vivienda

La producción de vivienda (terminación) se registra mediante la emisión del Dictamen Técnico Único (DTU). En 2022, la producción de vivienda se ubicó en 135,607 unidades. La información para 2022 muestra una reducción del -17.31 % en viviendas a nivel nacional, en comparación al año 2021.



El promedio mensual de producción de vivienda en 2022 se ubicó en 11,300 unidades. Los meses con mayor producción se presentaron en marzo, con 12,934 viviendas; y noviembre, con 12,155 viviendas. Los meses con menor cantidad fueron enero, con 8,232 viviendas; febrero, con 9,925 viviendas; y marzo, con 10,472 viviendas.



La mayor cantidad de viviendas en 2022 se identificó en los estados de Nuevo León, con 21,922 viviendas; Jalisco, con 11,928 viviendas; y el Estado

de México, con 9,685 viviendas. En contraste, las entidades con menor cantidad de viviendas en producción fueron Campeche, con 66 viviendas; y Oaxaca, con 234 viviendas.

Cuadro 17. Porcentaje de la vivienda en producción por entidad federativa, 2022

Entidad	2022	Porcentaje
Aguascalientes	3,963	2.92 %
Baja California	5,835	4.30 %
Baja California Sur	818	0.60 %
Campeche	66	0.05 %
Chiapas	508	0.37 %
Chihuahua	4,705	3.47 %
Ciudad de México	834	0.62 %
Coahuila	5,951	4.39 %
Colima	1,493	1.10 %
Durango	1,539	1.13 %
Guanajuato	8,274	6.10 %
Guerrero	775	0.57 %
Hidalgo	6,876	5.07 %
Jalisco	11,928	8.80 %
Estado de México	9,685	7.14 %
Michoacán	2,193	1.62 %
Morelos	1,783	1.31 %
Nayarit	1,049	0.77 %
Nuevo León	21,922	16.17 %
Oaxaca	234	0.17 %
Puebla	4,981	3.67 %
Querétaro	3,756	2.77 %
Quintana Roo	8,473	6.25 %
San Luis Potosí	2,327	1.72 %
Sinaloa	3,505	2.58 %
Sonora	3,803	2.80 %
Tabasco	599	0.44 %
Tamaulipas	6,644	4.90 %
Tlaxcala	510	0.38 %
Veracruz	3,823	2.82 %
Yucatán	5,452	4.02 %
Zacatecas	1,303	0.96 %

Fuente: Registro Único de Vivienda

En cuanto a las entidades del país, el estado con mayor cantidad de viviendas producidas en la categoría popular (118.1-200 UMAs) es Nuevo León, con 12,793 viviendas, cifra que representa el 58.36 %; seguido de Tamaulipas, con 5,959 viviendas (74.95 %). Otras entidades

donde predomina esta clase de vivienda son Tlaxcala, con el 64.12 %, y Colima (59.75 %). En la clase tradicional (200.1-300 UMAs), otra vez destaca Nuevo León, con 7,425 viviendas (33.87 %). Porcentualmente, en esta categoría sobresalen los estados de Campeche (74.24%), San Luis Potosí (66.95%) y Querétaro, con el 64.99%.

Cuadro 18. Número de viviendas en proceso de verificación por clase de vivienda, para el periodo 2022										
Entidad	A. Económica		Popular		C. Tradicional		D. Media		Residencial	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Aguascalientes	8	0.20 %	1,564	39.47 %	1,430	36.08 %	865	21.83 %	96	2.42 %
Baja California	1	0.02 %	1,133	19.42 %	3,679	63.05 %	986	16.90 %	36	0.62 %
Baja California Sur	-	-	132	16.14 %	507	61.98 %	177	21.64 %	2	0.24 %
Campeche	-	-	-	-	49	74.24 %	17	25.76 %	-	-
Chiapas	-	-	169	33.27 %	300	59.06 %	39	7.68 %	-	-
Chihuahua	70	1.49 %	1,306	27.76 %	1,965	41.76 %	1,343	28.54 %	21	0.45 %
Ciudad de México	-	-	-	-	446	53.48 %	366	43.88 %	22	2.64 %
Coahuila	83	1.39 %	3,048	51.22 %	1,737	29.19 %	1,070	17.98 %	13	0.22 %
Colima	-	-	892	59.75 %	515	34.49 %	85	5.69 %	1	0.07 %
Durango	11	0.71 %	868	56.40 %	565	36.71 %	93	6.04 %	2	0.13 %
Guanajuato	17	0.21 %	3,940	47.62 %	3,400	41.09 %	912	11.02 %	5	0.06 %
Guerrero	-	-	121	15.61 %	319	41.16 %	335	43.23 %	-	-
Hidalgo	1	0.01 %	2,103	30.58 %	3,004	43.69 %	1,746	25.39 %	22	0.32 %
Jalisco	118	0.99 %	5,959	49.96 %	4,379	36.71 %	1,425	11.95 %	47	0.39 %
Estado de México	1	0.01 %	2,238	23.11 %	5,429	56.06 %	1,926	19.89 %	91	0.94 %
Michoacán	1	0.05 %	1,153	52.58 %	770	35.11 %	269	12.27 %	0	-
Morelos	-	-	640	35.89 %	815	45.71 %	315	17.67 %	13	0.73 %
Nayarit	1	0.10 %	355	33.84 %	433	41.28 %	259	24.69 %	1	0.10 %
Nuevo León	36	0.16 %	12,793	58.36 %	7,425	33.87 %	1,573	7.18 %	95	0.43 %
Oaxaca	-	-	135	57.69 %	51	21.79 %	48	20.51 %	-	-
Puebla	71	1.43 %	2,062	41.40 %	2,091	41.98 %	738	14.82 %	19	0.38 %
Querétaro	2	0.05 %	56	1.49 %	2,441	64.99 %	1,250	33.28 %	7	0.19 %
Quintana Roo	343	4.05 %	3,329	39.29 %	3,581	42.26 %	1,195	14.10 %	25	0.30 %
San Luis Potosí	2	0.09 %	532	22.86 %	1,558	66.95 %	235	10.10 %	-	-
Sinaloa	6	0.17 %	1,041	29.70 %	1,671	47.67 %	767	21.88 %	20	0.57 %
Sonora	12	0.32 %	1,595	41.94 %	1,681	44.20 %	496	13.04 %	19	0.50 %
Tabasco	134	22.37 %	297	49.58 %	166	27.71 %	2	0.33 %	-	-
Tamaulipas	22	0.33 %	5,282	79.50 %	1,218	18.33 %	121	1.82 %	1	0.02 %
Tlaxcala	62	12.16 %	327	64.12 %	111	21.76 %	10	1.96 %	-	-
Veracruz	36	0.94 %	2,277	59.56 %	1,215	31.78 %	294	7.69 %	1	0.03 %
Yucatán	23	0.42 %	2,367	43.42 %	2,015	36.96 %	1,021	18.73 %	26	0.48 %
Zacatecas	-	-	539	41.37 %	625	47.97 %	138	10.59 %	1	0.08 %

Fuente: Registro Único de Vivienda

2.3 Situación actual de los desarrolladores en México

A continuación, se muestran los resultados del registro, producción y tiempos de construcción de 2014 a 2022, así como una segmentación de desarrolladores con su respectivo comparativo.

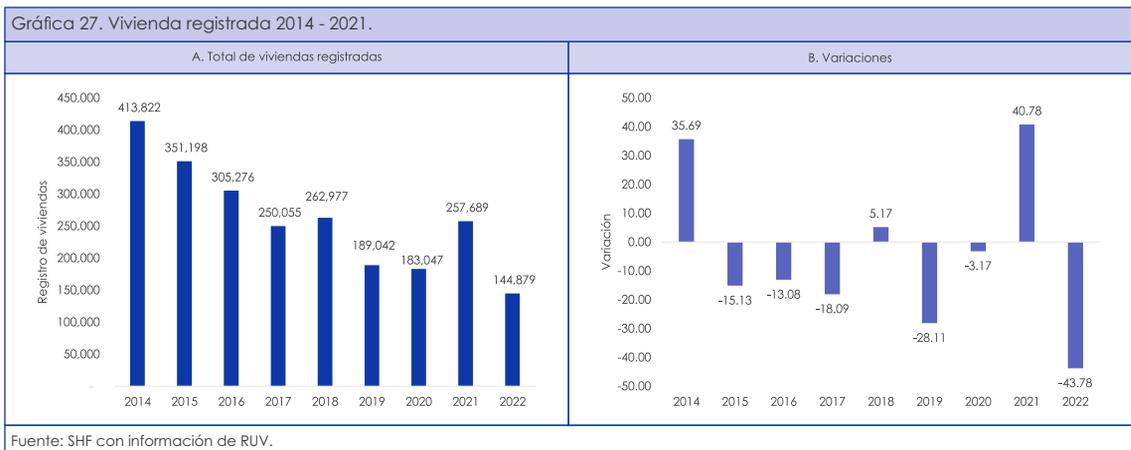
Registro de vivienda

En 2022 se presentó la menor cantidad de vivienda registrada desde 2014. Al compararla con 2021 se observa que el número de vivienda registrada descendió un -43.8 %.¹³ Es necesario destacar que durante el último trimestre de 2022 hubo un incremento en el registro de viviendas del 3 % en comparación con 2021. Lo anterior puede ser un indicativo de recuperación, a mediano plazo, en este sector.

Desarrolladores por tamaño

Se realizó una segmentación de los desarrolladores que registran vivienda en el RUV, de acuerdo con el número de viviendas vigentes que producen. En total se obtuvieron cuatro categorías: en la primera, los desarrolladores producen entre 10 y 200 viviendas (pequeños); en la segunda, realizan entre 201 y 600 (medianos); en la tercera, los desarrolladores hacen entre 601 y 2,600 (grandes); y, finalmente, en la última se encuentran aquellos que originan más de 2,600 viviendas (muy grandes).

En general, podemos observar que el número de desarrolladores con más de 10 viviendas vigentes aumentó un 21.9 % de 2016 a 2022; asimismo, la cantidad de vivienda producida se mantuvo en niveles parecidos.



Cuadro 19. Segmentación de desarrolladores 2016 y 2022

	2016				2022			
	Desarrolladores		Viviendas		Desarrolladores		Viviendas	
	Num	%	Num	%	Num	%	Num	%
Muy grandes	38	1.60%	236,327	42.70%	28	1.00%	207,008	37.40%
Grandes	120	5.00%	132,986	24.00%	127	4.40%	142,392	25.70%
Medianos	254	10.70%	87,198	15.70%	271	9.30%	89,475	16.20%
Pequeños	1,969	82.70%	97,379	17.60%	2,477	85.30%	114,973	20.80%
Total	2,381	100.00%	553,890	100.00%	2,903	100.00%	553,848	100.00%

Fuente: Elaborado por SHF con información de RUV

¹³ Durante 2021 se presentó un registro atípico de vivienda derivado de la entrada en vigor de las reglas de las Zonas de Consolidación Urbana (ZCU).

Por otra parte, al revisar cada grupo de desarrolladores, se advirtió que el segmento catalogado como “muy grandes” sufrió el mayor descenso tanto en número de desarrolladores (-26.3 %) como en cantidad de vivienda producida (-12.4 %); mientras que el segmento “pequeño” contó con el mayor aumento, esto es, con el 25.8 % en cuanto al número de desarrolladores y el 18.1 % en la cantidad de vivienda vigente producida.

Tiempos de construcción

De acuerdo con el RUV se pueden distinguir tres momentos específicos: el de preparación, que es el tiempo que pasa entre que se registra la vivienda y empieza la verificación de avance de obra; el de construcción; y el de venta, que es el tiempo que transcurre entre que se obtiene el certificado de habitabilidad y se origina la vivienda (Gráfica 28).



Durante 2022, el tiempo mediano de preparación, construcción y venta (considerados de manera conjunta) rondó los 425 días (un año y dos meses); esto es, 124 días más que en 2021 (cerca de 4 meses más).

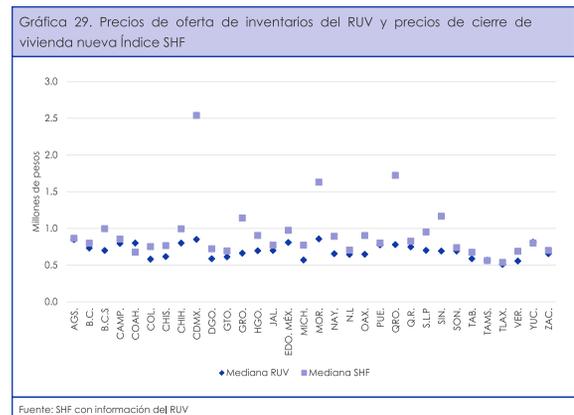
El tiempo mediano de venta durante 2022 reportó un incremento del 91.2 % respecto a 2021, situándose en 109 días (52 días más).

El tiempo mediano de construcción creció un 29.4 %; pasó de 231 días en 2021 a 299 al cierre de 2022. Cabe resaltar que el tiempo de construcción de 2022 ha sido el mayor desde 2014.

Por otra parte, el lapso de preparación permaneció relativamente similar entre 2021 y 2022, ya que aumentó 4 días (pasó de 13 a 17).

Precios

Se realizó una comparación entre el precio mediano de las viviendas terminadas y no vendidas en el RUV por entidad federativa y los precios medianos del Índice SHF de Precios de la Vivienda (créditos hipotecarios) para vivienda nueva.



A nivel estatal, la CDMX presenta la mayor diferencia en precios, esto es, los precios de vivienda nueva (con crédito hipotecario) son cerca de 3 veces más que la vivienda terminada y no vendida. El precio registrado en el Índice SHF es de cerca de 2.5 millones de pesos y en el RUV de poco más de \$800,000 pesos.

En otras entidades, como Querétaro, Morelos, Guerrero y Sinaloa, se registraron precios mayores a 1.5 veces los registrados en el RUV.

Capítulo 3

Instrumentos de medición

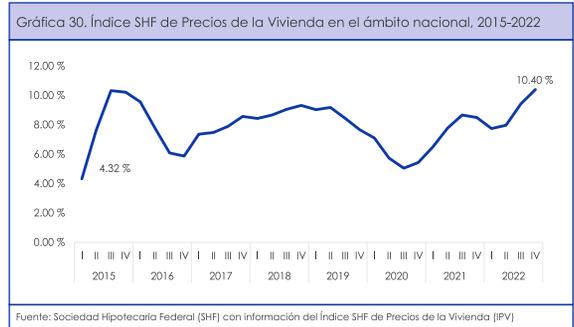
3.1 Índice SHF de Precios de la Vivienda en México

El Índice SHF de Precios de la Vivienda (IPV) es un indicador que mide los cambios en la valoración económica de las propiedades inmuebles. Su cobertura es de 121 índices: el nacional; vivienda nueva y usada; casa sola; casa en condominio y departamento publicado de forma conjunta; económica-social; media-residencial; en 8 zonas metropolitanas, 32 entidades federativas y 74 municipios.

En adelante, se presentan los resultados obtenidos por el IPV durante el 2022 por sus distintas categorías habitacionales y órdenes territoriales en la República Mexicana.

Resultados nacionales

El Índice SHF de Precios de la Vivienda mostró en el cuarto trimestre de 2022 una apreciación de 10.4 % a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2021. Mientras que, en el acumulado anual, el Índice SHF presentó un crecimiento del 8.9 % comparado con 2021. En este mismo periodo el Índice SHF de vivienda nueva presentó una variación de 9.9 %, mientras que el correspondiente a la vivienda usada aumentó a 8.1 %, donde se observó una participación de mercado del 60 % de viviendas usadas y 40 % de viviendas nuevas.



En la desagregación del índice por tipología de vivienda se observaron los siguientes cambios durante 2022: las casas solas mostraron una apreciación del 8.7 %, mientras que las casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) un 9.1 %.

Respecto a la clase de vivienda, se tiene que las de tipo económico-social presentaron un aumento del 8.7 % y las de clase media-residencial crecieron 9.0 % en el comparativo anual.

El Índice SHF de Precios de la Vivienda reportó los siguientes resultados por zona metropolitana:

- En el Valle de México tuvo un incremento de 7.2 %, guiado por el aumento en los precios de las viviendas ubicadas en zonas céntricas.
- En la ZM de Guadalajara aumentó 9.3 %, debido a un incremento en los precios de las casas de clase media-residencial.

- En la ZM de Monterrey creció un 9.1 %, al que contribuyó principalmente el incremento en el precio de las casas solas.
- En la ZM de Puebla-Tlaxcala el aumento fue del 8.2 %, impulsado por un crecimiento en el precio de las viviendas con un baño.
- El Índice SHF en la ZM de Toluca mostró un crecimiento del 6.3 %, resultado del aumento de los precios de las viviendas con un estacionamiento.
- La ZM de Tijuana presentó un incremento de 12.8 %, derivado del aumento en el precio de las viviendas con una recámara.
- En la ZM de León los precios de las viviendas crecieron 7.8 %, atribuido a un mayor valor de las casas en condominio o departamentos.
- En la ZM de Querétaro el Índice SHF creció 8.7 %, guiado por los precios de las viviendas ubicadas en zonas intermedias.

Considerando la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México, el precio promedio nacional en 2022 fue de un millón 535,458 pesos y el precio mediano de 893,000 pesos. Respecto al último cuartil, al menos el 75 % de los precios de las viviendas fueron iguales o menores a un millón 770,000 pesos y el resto tuvo un precio superior a esa cifra.

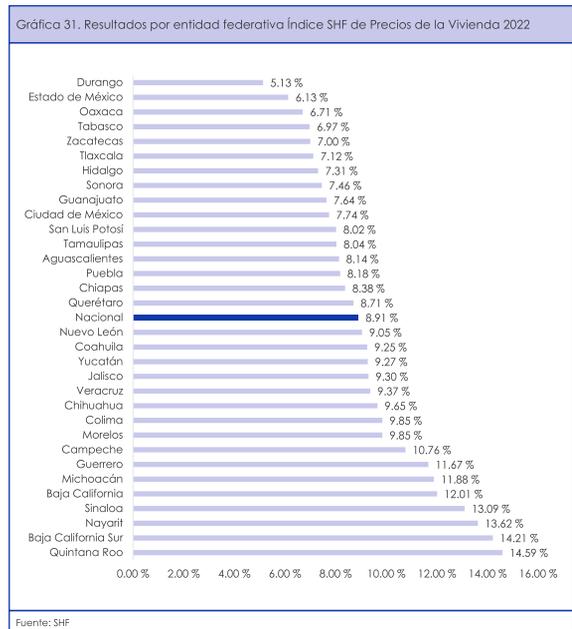
Comportamiento IPV a nivel estatal

El Índice SHF de Precios de la Vivienda presentó los siguientes resultados durante el periodo de 2022 en comparación con 2021:

- Se registró un crecimiento por encima del visto a nivel nacional en las entidades de Quintana Roo (14.6 %); Baja California Sur (14.2 %); Nayarit (13.6 %); Sinaloa (13.1 %); Baja California (12.0 %); Michoacán (11.9 %); Guerrero (11.7 %); Campeche (10.8 %); Morelos (9.9 %);

Colima (9.9 %); Chihuahua (9.7 %); Veracruz (9.4 %); Jalisco (9.3 %); Yucatán (9.3 %); Coahuila (9.3 %); y Nuevo León (9.0 %).

- En el caso de las entidades de Querétaro (8.7 %); Chiapas (8.4 %); Puebla (8.2 %); Aguascalientes (8.1 %); Tamaulipas (8.0 %); San Luis Potosí (8.0 %); Ciudad de México (7.7 %); Guanajuato (7.6 %); Sonora (7.5 %); Hidalgo (7.3 %); Tlaxcala (7.1 %); Zacatecas (7.0 %); Tabasco (7.0 %); Oaxaca (6.7 %); México (6.1 %) y Durango (5.1 %), se registraron crecimientos por debajo del promedio nacional, tal y como puede observarse en la gráfica 31.



El aumento de los precios de las viviendas se da en un entorno en el que el precio de los insumos de producción va en aumento (costo de productos a base de concreto, productos metálicos, etc.), la tasa de interés hipotecaria promedio se situó en 11.3 % y la participación en el mercado de las viviendas de clase media – residencial va en aumento (pasó de 42.3 % en 2021, a 45.4 % en 2022).

Valores del mercado de vivienda

Se presentan dos variables relevantes para el mercado de la vivienda: la distribución de precios de la vivienda y el precio por metro cuadrado de construcción a nivel nacional y estatal.

Valores de vivienda por metro cuadrado

Los valores promedio por metro cuadrado de vivienda oscilaron entre \$10,274 en Tlaxcala y \$36,344 en Ciudad de México.

Cuadro 20. Distribución de los precios en el ámbito nacional y entidad 2022					
		Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
	Nacional	1,535,458	596,213	893,000	1,766,534
Entidad Federativa	Aguascalientes	1,236,973	550,000	832,682	1,572,839
	Baja California	1,510,888	634,557	854,000	1,694,211
	Baja California Sur	1,699,551	818,000	1,113,000	1,860,000
	Campeche	1,177,058	709,395	926,555	1,327,485
	Coahuila	1,112,199	514,049	699,702	1,260,000
	Colima	1,167,515	583,300	792,770	1,344,903
	Chiapas	1,166,058	660,000	890,700	1,350,000
	Chihuahua	1,284,940	590,399	840,000	1,506,942
	Ciudad de México	3,398,038	1,604,267	2,505,000	4,197,659
	Durango	898,514	470,494	624,723	965,693
	Guanajuato	1,239,679	537,966	748,932	1,406,568
	Guerrero	1,611,609	723,000	993,280	1,757,675
	Hidalgo	1,084,740	616,205	851,491	1,271,296
	Jalisco	1,711,748	550,000	905,819	2,044,341
	Estado de México	1,526,349	627,382	843,000	1,609,080
	Michoacán	1,373,616	598,063	923,054	1,650,000
	Morelos	2,012,535	881,000	1,384,000	2,400,000
	Nayarit	1,873,574	711,981	939,799	1,836,694
	Nuevo León	1,482,132	560,000	727,116	1,649,100
	Oaxaca	1,335,095	705,470	994,438	1,451,275
	Puebla	1,439,661	610,105	938,242	1,710,206
	Querétaro	2,053,019	998,016	1,624,320	2,582,480
	Quintana Roo	1,625,941	653,000	891,000	1,861,234
	San Luis Potosí	1,408,473	668,000	971,899	1,600,800
	Sinaloa	1,543,074	665,261	1,031,232	1,928,216
	Sonora	1,374,617	560,000	770,000	1,525,649
	Tabasco	1,221,272	609,815	837,885	1,361,750
	Tamaulipas	852,976	510,704	575,975	860,000
	Tlaxcala	970,641	517,015	772,302	1,277,000
	Veracruz	1,175,972	580,000	821,114	1,346,484
	Yucatán	1,523,971	629,827	1,000,418	1,811,997
	Zacatecas	1,044,764	578,000	739,564	1,230,250

Fuente: SHF

La siguiente tabla muestra la variación de los precios respecto a 2021. Nayarit, Baja California Sur, Sinaloa, Quintana Roo, Yucatán, Baja California y Ciudad de México contaron con los mayores incrementos; mientras que Campeche, Tabasco y Oaxaca

presentaron las variaciones más bajas respecto a 2021.

Un total de 16 entidades cambiaron de categoría: Durango y Tlaxcala pasaron de categoría (a) a la (b); Campeche, Coahuila, Tamaulipas

Cuadro 21. Precio por metro cuadrado de vivienda, por entidad federativa, 2021 - 2022 (pesos corrientes)			
Estado	2021	2022	variación
Aguascalientes	\$11,733	\$13,255	13.00 %
Baja California	\$16,359	\$18,966	15.90 %
Baja California Sur	\$15,756	\$18,767	19.10 %
Campeche	\$10,816	\$11,547	6.80 %
Coahuila	\$10,474	\$11,522	10.00 %
Colima	\$12,527	\$13,724	9.60 %
Chiapas	\$11,716	\$12,618	7.70 %
Chihuahua	\$11,877	\$13,495	13.60 %
Ciudad de México	\$31,401	\$36,344	15.70 %
Durango	\$9,644	\$10,562	9.50 %
Guanajuato	\$11,904	\$13,282	11.60 %
Guerrero	\$14,658	\$16,748	14.30 %
Hidalgo	\$11,810	\$13,075	10.70 %
Jalisco	\$16,093	\$18,037	12.10 %
Estado de México	\$14,126	\$15,725	11.30 %
Michoacán	\$12,343	\$13,523	9.60 %
Morelos	\$16,115	\$17,762	10.20 %
Nayarit	\$15,939	\$19,202	20.50 %
Nuevo León	\$13,409	\$14,973	11.70 %
Oaxaca	\$12,911	\$13,749	6.50 %
Puebla	\$13,080	\$14,188	8.50 %
Querétaro	\$16,962	\$18,907	11.50 %
Quintana Roo	\$17,132	\$20,010	16.80 %
San Luis Potosí	\$12,775	\$13,972	9.40 %
Sinaloa	\$14,408	\$17,147	19.00 %
Sonora	\$12,346	\$13,980	13.20 %
Tabasco	\$11,235	\$11,982	6.70 %
Tamaulipas	\$10,352	\$11,499	11.10 %
Tlaxcala	\$9,317	\$10,274	10.30 %
Veracruz	\$11,174	\$12,118	8.40 %
Yucatán	\$12,117	\$14,114	16.50 %
Zacatecas	\$10,852	\$12,075	11.30 %

Fuente: SHF

y Zacatecas de categoría (b) a (c); y Aguascalientes, Colima, Chihuahua, Guanajuato, Hidalgo, Michoacán, Oaxaca, San Luis Potosí, Sonora y Yucatán de categoría (c) a (d). Es importante resaltar que en 2022 no se registró ninguna entidad con precios promedio menores a 10,000 pesos.

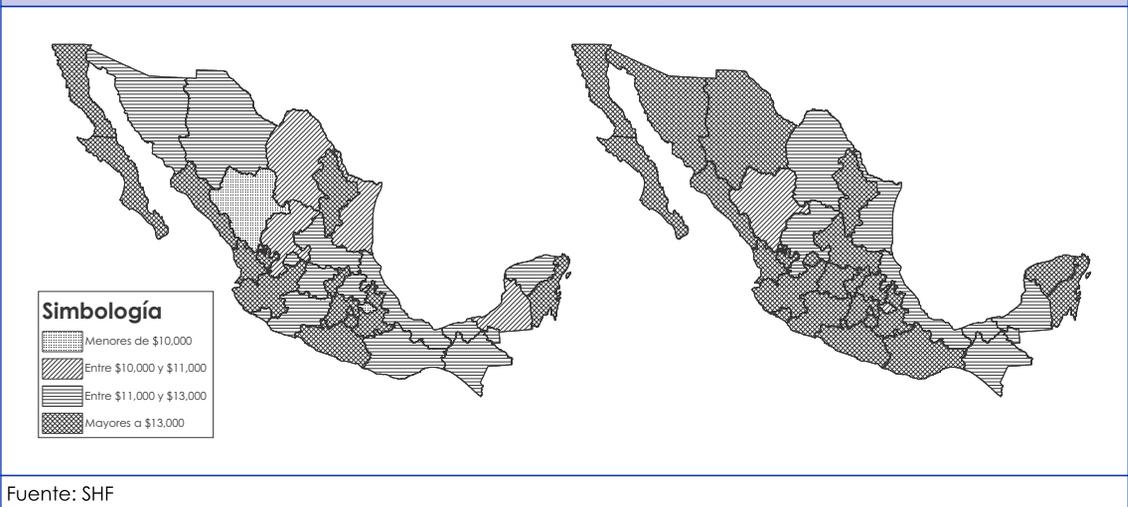
Superficie promedio de construcción

En la mayor parte del territorio nacional se observa una tendencia al aumento de metros cuadrados de construcción. En 2021 predominó la construcción de espacios mayores a 90 m². En Campeche, Ciudad de México, Michoacán, Morelos, Oaxaca, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí,

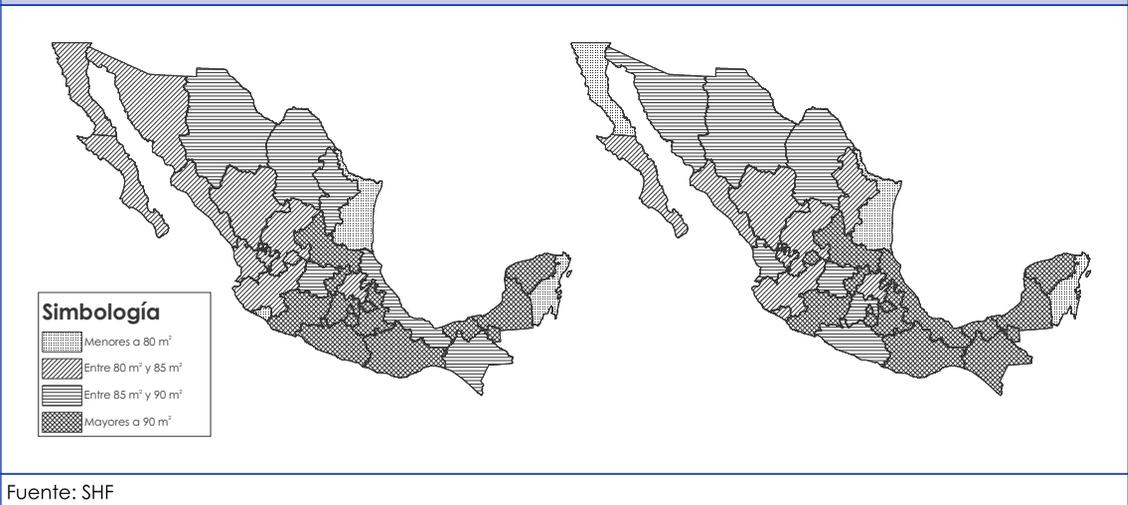
Tabasco, Tlaxcala y Yucatán se mantuvo la construcción de superficies mayores a 90 m²; mientras que en Chiapas y Veracruz la superficie promedio de construcción pasó de entre 85 m² y 90 m² a más de 90 m².

Por otra parte, en Guerrero, el Estado de México y Nuevo León se registró un descenso en la superficie promedio de construcción; el Estado de México fue la entidad que presentó el mayor descenso, pasando de 90.4 m² en 2021, a 85.4 m² al cierre de 2022.

Mapa 1. Precio promedio del metro cuadrado de la vivienda por entidad federativa



Mapa 2. Superficie promedio de construcción (en metros cuadrados)



En suma, se aprecia que seis entidades pasaron de una categoría de menor superficie de construcción a otra mayor, como fue el caso de Aguascalientes, Colima, Chiapas, Nayarit, Sonora y Veracruz.

3.2 Análisis de precios para tres zonas metropolitanas

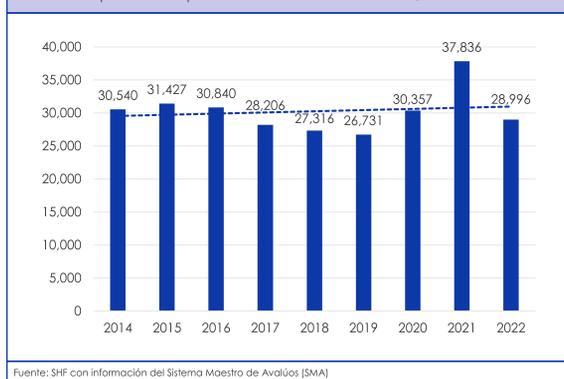
A continuación, se muestra la composición y evolución de precios de inmuebles residenciales ubicados en la Ciudad de México y zonas metropolitanas de Querétaro, León y La Laguna.

Ciudad de México

Composición

La Ciudad de México (CDMX) está conformada por 16 alcaldías, según cifras del Censo de Población y Vivienda 2020, que concentran una población de nueve millones doscientos diez mil personas (7.3 % de la población nacional). En el periodo comprendido entre 2014 y 2022, dentro de la demarcación se registraron un total de 272,249 transacciones hipotecarias de viviendas, lo cual representa un 5.4 % de todas las transacciones a nivel nacional.

Gráfica 32. Operaciones hipotecarias en la Ciudad de México, 2014-2022



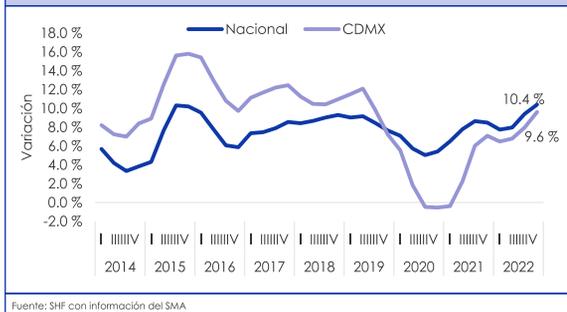
Índice SHF de Precios de la Vivienda

En la CDMX el Índice SHF de Precios de la Vivienda tuvo un

incremento de 9.6 % durante el cuarto trimestre de 2022; mientras que en el acumulado anual se observó que los precios crecieron un 7.7 %.

La trayectoria del Índice SHF de Precios de la Vivienda en CDMX mostró un proceso de desaceleración prolongado a partir del cuarto trimestre de 2019, llegando a presentar variaciones negativas durante 2020. A partir de 2021, los precios de la vivienda muestran un repunte en su comportamiento y un crecimiento constante.

Gráfica 33. Variación del Índice SHF de Precios de la Vivienda nacional y CDMX, 2014-2022



Composición del mercado

Según la clase de vivienda, durante 2022 se observó la siguiente distribución: las viviendas de clase económica–popular (con un valor máximo de 585,000 pesos) representaron el 1.2 %; las viviendas tradicionales (máximo un millón 23,000 pesos) el 8.9 %; el 64.9 % perteneció a las de clase media (máximo dos millones 193,000 pesos) y el 25 % restante correspondió a las viviendas residenciales–residenciales plus (de más de dos millones 193,000 pesos).

La vivienda usada tuvo la mayor participación dentro del mercado de vivienda en la CDMX (84.9 %); el 15.1 % perteneció a la vivienda nueva. Por tipología de la vivienda, el 79.2 % del total correspondió a departamentos, seguido por casas solas con el 15.2 % y casas en condominio con un 5.6 %.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda en la CDMX¹⁴ creció un 97.1 % entre 2014 y 2022, al pasar de 18,435 pesos en 2014 a 36,344 pesos en 2022; mientras que el crecimiento promedio anual fue de 9 %. La mediana de los precios mantuvo un comportamiento similar al promedio, lo cual es un indicativo de la homogeneidad en los precios por metro cuadrado en toda la zona.

Alcaldías

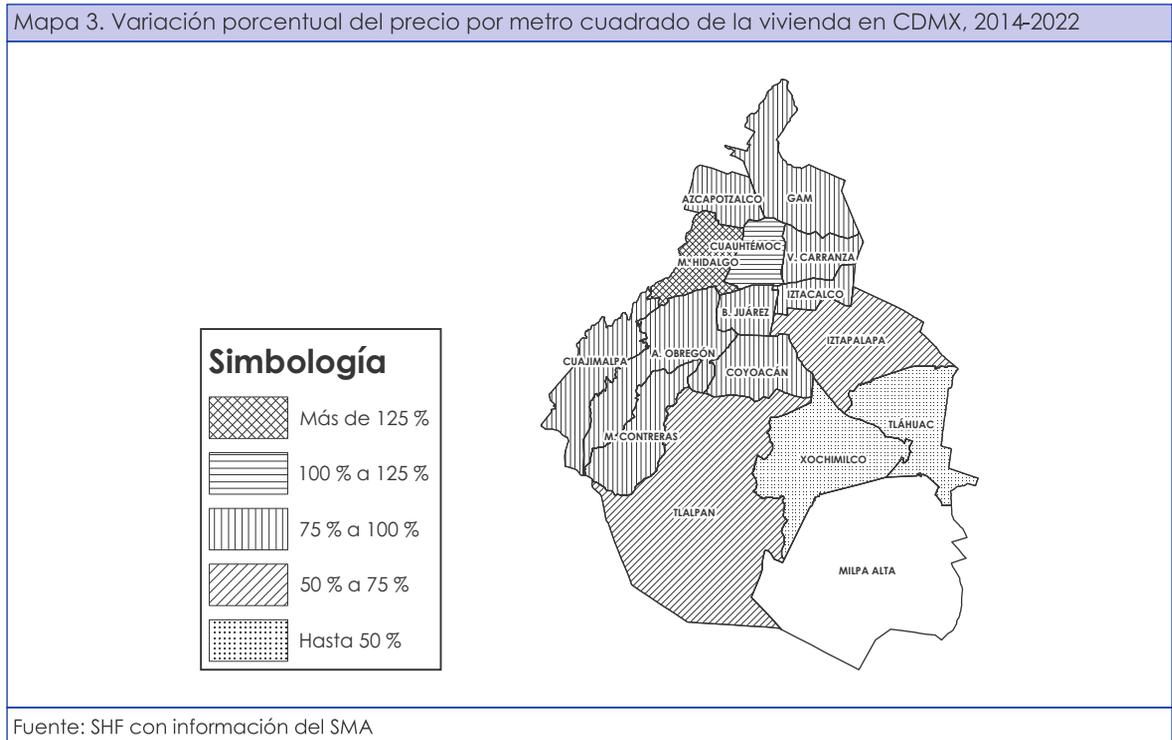
De las alcaldías que conforman la CDMX, la mayor parte de las operaciones hipotecarias realizadas entre 2014 y 2022 se dieron en Benito Juárez (15.8 %), Cuauhtémoc (10.8 %), Iztapalapa (10.1 %) y Miguel Hidalgo (7.9 %); mientras que las otras 11 alcaldías acumularon el 55.4 % de las operaciones restantes.

En 2022, el precio por metro cuadrado de vivienda más alto se ubicó en la alcaldía Miguel Hidalgo (50,491 pesos); seguido por Benito Juárez y Cuajimalpa con un precio promedio de 47,734 y 47,356 pesos respectivamente. En cambio, las alcaldías de Xochimilco, Iztapalapa y Tláhuac presentaron los valores más bajos de la CDMX con 20,436, 18,798 y 16,142 pesos respectivamente.

Cuadro 22. Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2014 - 2022

Año	Promedio	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
2014	18,435	13,680	17,412	22,000
2015	21,617	15,238	20,020	26,612
2016	24,141	16,893	21,733	29,858
2017	27,690	18,708	25,231	34,401
2018	30,559	20,512	27,787	38,193
2019	32,639	22,360	29,563	40,711
2020	30,847	18,283	28,040	39,823
2021	31,401	18,366	28,363	40,700
2022	36,344	23,742	34,190	45,277

Fuente: SHF con información del SMA



¹⁴ Valor de avalúo contenidos en el sistema maestro de avalúos de SHF

Al comparar 2014 con 2022 se observó el mayor incremento de los precios por metro cuadrado de la vivienda en las alcaldías Miguel Hidalgo, con 130 % (9.6 % anual) y Cuauhtémoc, con el 122 % (10.2 % anual). Mientras que en las alcaldías de Tláhuac, Xochimilco e Iztapalapa se registraron las variaciones más bajas, 34 % (5 % anual), 49 % (6 % anual) y 54 % (6 % anual), respectivamente.

Zona Metropolitana de Querétaro

Composición

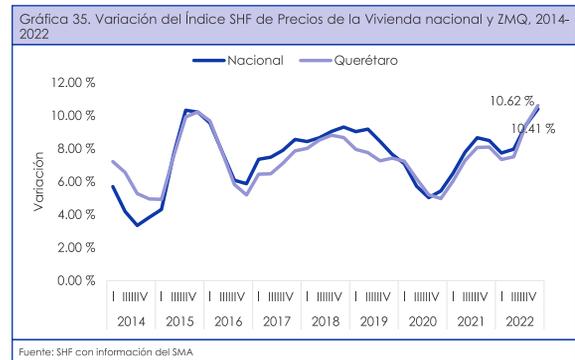
La Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) está conformada por 5 municipios,¹⁵ 4 del estado de Querétaro y 1 de Guanajuato. Según cifras del Censo de Población y Vivienda 2020 concentra una población de un millón 590,000 personas (1.3 % de la población nacional). En el periodo comprendido entre 2014 y 2022, dentro de la demarcación se registraron un total de 157,974 transacciones hipotecarias de vivienda, lo cual representó un 3.2 % de todas las transacciones a nivel nacional.



Índice SHF de Precios de la Vivienda

En la ZMQ, el índice SHF de Precios de la Vivienda tuvo un crecimiento de 10.6 % durante el cuarto trimestre de 2022; mientras que en el acumulado anual se observó que los precios aumentaron un 8.7 %.

Desde inicios de 2022, la trayectoria del Índice SHF de Precios de la Vivienda en la ZMQ ha registrado variaciones similares a las observadas a nivel nacional. A partir del tercer trimestre de 2022 los precios de la ZMQ comenzaron a crecer por encima de los precios nacionales. Al cierre del año se observó una diferencia de 20 puntos base (10.6 % Querétaro), (10.4 % a nivel nacional).



Según la clase de vivienda, durante 2022 se observó la siguiente distribución: las viviendas de clase económica–popular (con un valor máximo de 585,000 pesos) representaron el 0.3 %; las viviendas tradicionales (máximo un millón 23,000 pesos) el 20.8 %; el 65.6 % perteneció a las de clase media (máximo dos millones 193,000 pesos) y el 13.3 % restante correspondió a las viviendas residenciales–residenciales plus (más de dos millones 193,000 pesos).

La vivienda nueva tuvo la mayor participación dentro del mercado de la vivienda en la ZMQ (52.9 %) y el 47.1 % correspondió a la vivienda usada. Por tipología de la vivienda, el 55.8 % del total en 2022 fue para casas en condominio; seguido por los departamentos, con el 25.9 %, y las casas solas, con el 18.3 %.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda¹⁶ en la ZMQ creció un 109.5 % entre 2014 y 2022, esto

¹⁵ Querétaro, El Marqués, Huimilpan y Corregidora corresponden al estado de Querétaro; y Apaseo el Alto a Guanajuato.

¹⁶ Valor de avalúo contenidos en el sistema maestro de avalúos de SHF.

al pasar de 9,309 pesos en 2014 a 19,500 pesos en 2022; mientras que el crecimiento promedio anual fue de 9.2 %. La mediana de los precios mantuvo un comportamiento similar al promedio, lo cual es un indicativo de la homogeneidad en los precios por metro cuadrado en toda la zona.

Municipios

De los municipios que conforman la ZMQ, la mayor parte de las operaciones hipotecarias realizadas en el periodo transcurrido entre 2014 y 2022 se dieron en Querétaro (52.5 %), El Marqués (32.8 %) y Corregidora (14.4 %); mientras que Huimilpan y Apaseo el Alto, en conjunto acumularon el 0.3 %.

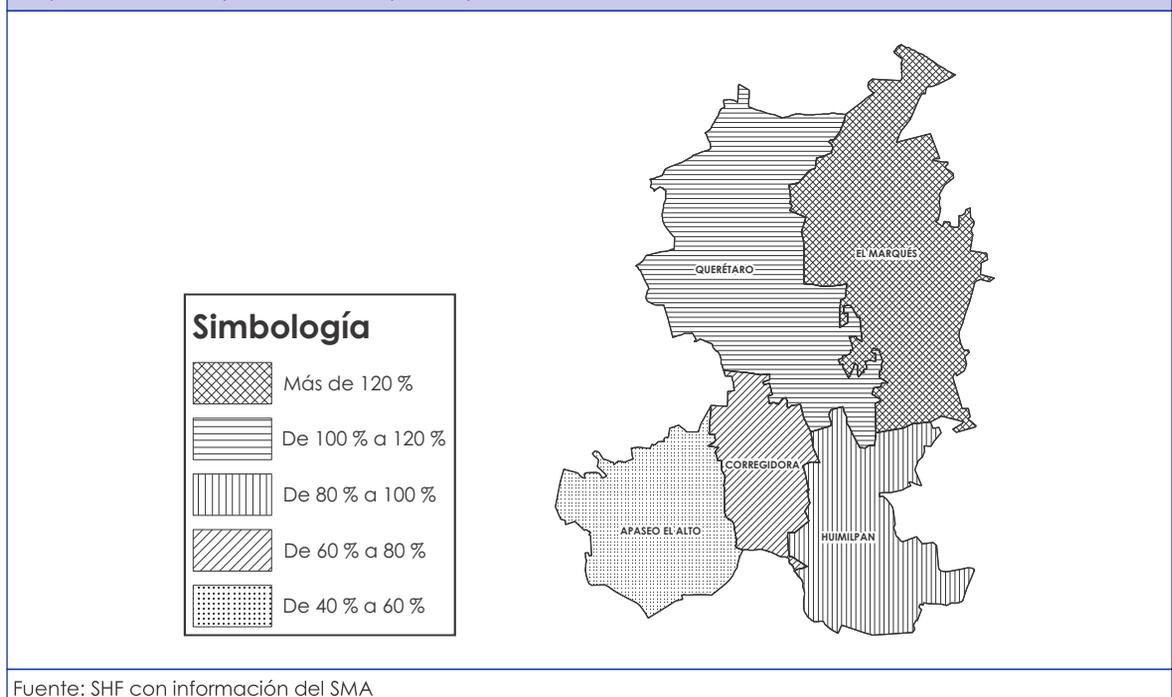
Año	Promedio	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
2014	9,309	7,957	9,078	10,494
2015	9,957	8,331	9,659	11,200
2016	10,612	8,212	9,361	10,900
2017	11,635	9,690	11,048	13,100
2018	13,202	10,682	12,800	15,000
2019	14,944	12,188	14,085	16,890
2020	16,075	13,212	15,500	17,977
2021	17,547	14,607	17,027	19,705
2022	19,500	16,005	18,690	21,649

Fuente: SHF con información del SMA

En 2022, el precio por metro cuadrado de vivienda en el municipio de El Marqués fue de 20,190 pesos (es el municipio con el metro cuadrado de vivienda más alto de la zona metropolitana); mientras que en el municipio de Apaseo el Alto el precio fue de 9,446 pesos (es el municipio con el precio más bajo).

Al comparar los precios promedio por metro cuadrado de vivienda entre 2014 y 2022, se observó que las entidades que tuvieron un alza mayor por metro cuadrado fueron El Marqués, con 120.8 % (10 % anual) y Querétaro, con 108.1 % (9 % anual); mientras que Apaseo el Alto registró la menor variación, con 39.1 % (4.4% anual).

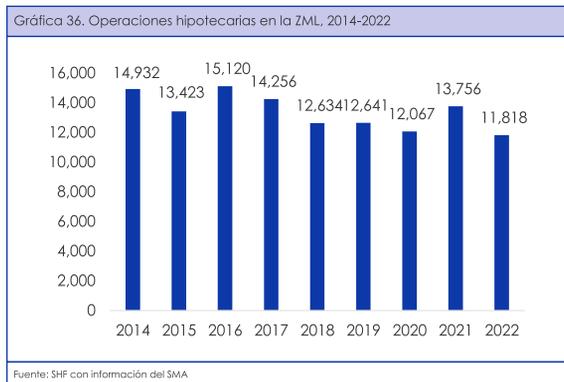
Mapa 4. Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda en la ZMQ, 2014-2022



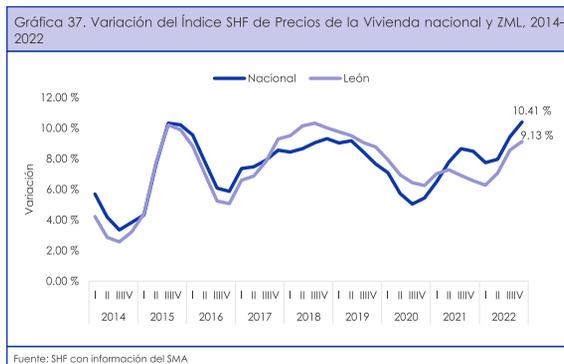
Zona Metropolitana de León

Composición

La Zona Metropolitana de León (ZML) está conformada por 2 municipios del estado de Guanajuato, mismos que, según cifras del Censo de Población y Vivienda 2020, concentran una población de un millón 900,000 personas (1.5 % de la población nacional). En el periodo comprendido entre 2014 y 2022, dentro la demarcación, se registraron un total de 120,647 transacciones hipotecarias de viviendas, lo cual representó un 2.4 % de todas las transacciones a nivel nacional.



En la ZML, el Índice SHF de Precios de la Vivienda tuvo un crecimiento del 9.1 % durante el cuarto trimestre de 2022; mientras que, en el acumulado anual, se observó que los precios aumentaron un 7.8 %. Hasta el primer semestre de 2021 el Índice SHF de Precios de la Vivienda en la ZML fue mayor que el observado a nivel nacional. A partir del segundo trimestre del mismo año, los precios mantuvieron una velocidad de crecimiento por debajo del observado a nivel nacional.



Composición del mercado

Según la clase de vivienda, durante 2022 se observó la siguiente distribución: las viviendas de clase económica–popular (con un valor máximo de 585,000 pesos) representaron el 4 %; las viviendas tradicionales (de máximo un millón 23,000 pesos) el 53.1 %; el 37.2 % perteneció a las de clase media (máximo dos millones 193,000 pesos) y el 5.7 % restante correspondió a las viviendas residenciales–residenciales plus (de más de dos millones 193,000 pesos).

La vivienda usada tuvo la mayor participación dentro del mercado de vivienda en la ZML (58.1 %); mientras que el 41.9 % correspondió a vivienda nueva. Por tipología de la vivienda, el 36.2 % del total correspondió a casas en condominio, seguido por casas solas con el 32.4 % y los departamentos con el 31.4 %.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda¹⁷ en la ZML creció un 83.3 % entre 2014 y 2022, al pasar de 7,461 pesos en 2014 a 13,677 en 2022; mientras que el crecimiento promedio anual fue del 7.7 %. La mediana de los precios mantuvo un comportamiento similar al promedio, lo cual es un indicativo de la homogeneidad en los precios por metro cuadrado en toda la zona.

Cuadro 24. Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2014 - 2022

Año	Promedio	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
2014	7,461	6,152	7,446	8,504
2015	8,086	6,665	8,095	9,300
2016	8,348	7,388	7,830	9,514
2017	8,687	7,517	8,112	9,946
2018	10,036	8,041	9,329	11,457
2019	10,648	8,658	9,980	12,136
2020	11,673	9,411	10,686	13,595
2021	12,404	10,000	11,268	14,500
2022	13,677	11,053	12,353	15,740

Fuente: SHF con información del SMA

¹⁷ Valor de avalúo contenidos en el sistema maestro de avalúos de SHF

Municipios

De los municipios que conforman la ZML, la mayor parte de las operaciones hipotecarias realizadas entre 2014 y 2022 se dieron en León (94.5 %); el resto (5.5 %) en Silao de la Victoria.

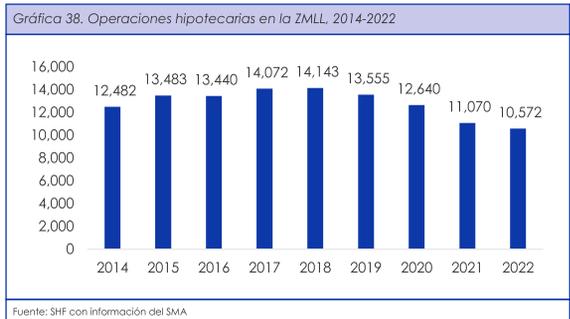
En 2022, el municipio de León registró el precio por metro cuadrado de vivienda más alto en la zona metropolitana (13,861 pesos), mientras que en Silao de la Victoria el precio fue de 11,993 pesos.

Los precios promedio por metro cuadrado de vivienda entre 2014 y 2022 mostraron una variación del 85.2 % en León (7.8 % anual) y de 72 % en Silao de la Victoria (6.9 % anual).

Zona Metropolitana de La Laguna

Composición

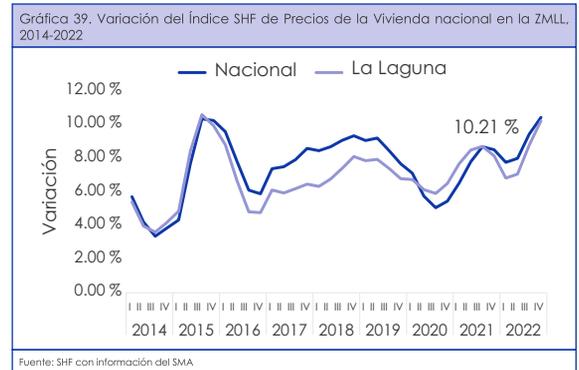
La Zona Metropolitana de La Laguna (ZMLL) está conformada por 5 municipios,¹⁸ 3 de la entidad de Coahuila y 2 de Durango. Según cifras del Censo de Población y Vivienda 2020 concentra una población de un millón 430 mil personas (1.1 % de la población nacional). En el periodo de tiempo comprendido entre 2014 y 2022, dentro de la demarcación, se registraron un total de 115,457 transacciones hipotecarias de vivienda, lo cual representó un 2.3 % de todas las transacciones a nivel nacional.



Índice SHF de Precios de la Vivienda

En la ZMLL el Índice SHF de Precios de la Vivienda tuvo un crecimiento de 10.2 % durante el cuarto trimestre de 2022; mientras que en el acumulado anual se observó que los precios aumentaron un 8.2 %.

Durante el cierre de actividades derivado de la crisis sanitaria, el precio de las viviendas en la ZMLL creció por encima del registrado a nivel nacional. A partir de la reactivación económica, los precios de la ZMLL retomaron su crecimiento por debajo de los valores a nivel nacional.



Composición del mercado

Según la clase de vivienda, durante 2022 se observó la siguiente distribución: las viviendas de clase económica–popular (con un valor máximo de 585,000 pesos) representaron el 7.3 %; las viviendas tradicionales (máximo un millón 23,000 pesos) el 60.2 %; el 30 % perteneció a las de clase media (máximo dos millones 193,000 pesos) y el 2.5 % restante correspondió a las viviendas residenciales–residenciales plus (más de dos millones 193,000 pesos).

La vivienda usada tuvo la mayor participación dentro del mercado de vivienda en la ZMLL (73.1 %); mientras que el 26.9 % correspondió a la vivienda nueva. Por tipología de la vivienda, el 82.8 % del total de 2022 fueron casas solas, seguido por las casas en condominio (15.6 %) y departamentos con el 1.6 %.

¹⁸ Torreón, Matamoros y Francisco I. Madero corresponden al estado de Coahuila; Lerdo y Gómez Palacios a Durango.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda en la ZMLL creció un 73.7 % entre 2014 y 2022, al pasar de 5,978 pesos en 2014 a 10,382 pesos en 2022; mientras que el crecimiento promedio anual fue del 7 %. La mediana de los precios mantuvo un comportamiento similar al promedio, lo cual es un indicativo de la homogeneidad en los precios por metro cuadrado en toda la zona.

Cuadro 25. Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2014 - 2022

Año	Promedio	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
2014	5,978	5,020	6,174	6,700
2015	6,401	5,400	6,527	7,164
2016	6,668	5,598	6,886	7,527
2017	6,957	5,782	6,994	7,897
2018	7,516	6,310	7,460	8,400
2019	8,068	6,840	7,934	8,939
2020	8,612	7,332	8,300	9,440
2021	9,429	7,830	8,970	10,171
2022	10,382	8,557	9,731	11,420

Fuente: SHF con información del SMA

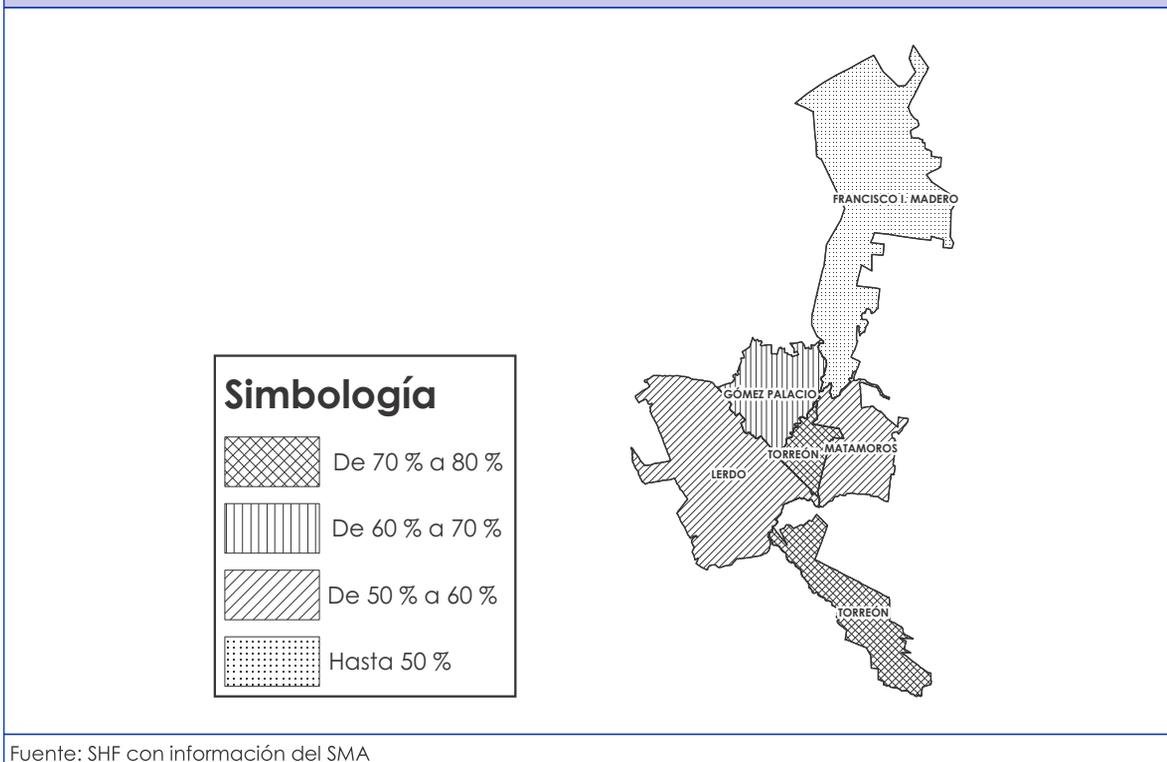
Municipios

De los municipios que conforman la ZMLL, la mayor parte de las operaciones hipotecarias realizadas en el periodo transcurrido entre 2014 y 2022 se dieron en Torreón (57 %), Gómez Palacio (26.2 %), Lerdo (8.2 %) y Matamoros con el 5.6%; mientras que Francisco I. Madero tuvo el 3%.

En 2022, el precio por metro cuadrado de vivienda en el municipio de Torreón fue de 11,088 pesos (colocándose como el municipio con el metro cuadrado de vivienda más alto de la zona metropolitana); mientras que en el municipio de Lerdo el precio fue de 9,378 pesos (municipio con el precio más bajo).

Al comparar los precios promedio por metro cuadrado de vivienda entre 2014 y 2022, se observó que los precios del municipio de Torreón tuvieron el mayor crecimiento, con el 79.2 % (7.3 % anual); mientras que el municipio de Francisco I. Madero registró la menor variación, con el 43.7 % (5.4 % anual).

Mapa 5. Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda en la ZMLL, 2014-2022



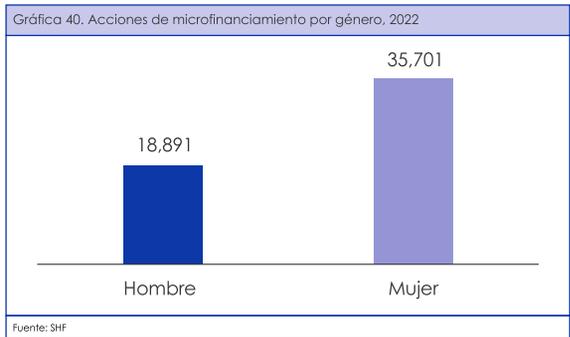
3.3 Microfinanciamiento por género en la SHF

A continuación, se presenta la cobertura que ha dado la SHF a través de la banca social para mujeres en 2022.¹⁹

Acciones

Durante 2022, se entregaron 54,592 acciones de vivienda de microfinanciamiento en la SHF, de las cuales el 65.4 % fue otorgado a mujeres y el 34.6% a hombres.

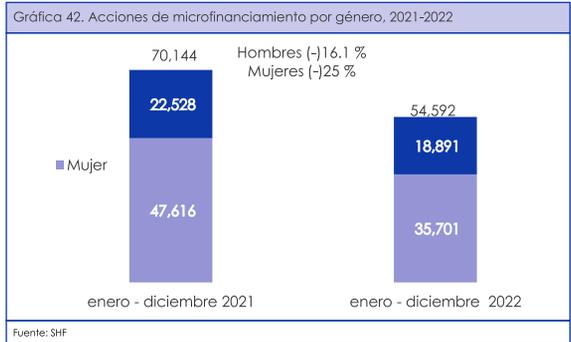
Lo anterior ha permitido mantener la brecha de género a favor de las mujeres en 30.8 puntos porcentuales (pp).



Las acciones otorgadas a mujeres pasaron de 47,616, en 2021, a 35,701, en 2022, lo cual representó un descenso del -25 %; mientras que las acciones entregadas a los hombres disminuyeron en un -16.1 %, pasando de 22,528, en 2021 a 18,891, en 2022.

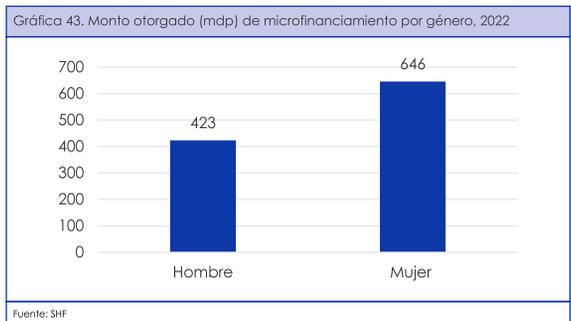
¹⁹ La SHF no atiende directamente a la ciudadanía; al ser un banco de segundo piso se apoya en entidades financieras para el otorgamiento de financiamiento a la población. Son éstas las que se encargan de dar y administrar los créditos, desde su apertura hasta su conclusión. Los datos proporcionados en el presente apartado son los compartidos por las entidades financieras.

²⁰ Monto estimado: proporción de acciones por género con relación al monto otorgado para cada estado. El monto no determinado de 20.5 millones de pesos, no se tomó en cuenta en la estimación por género.

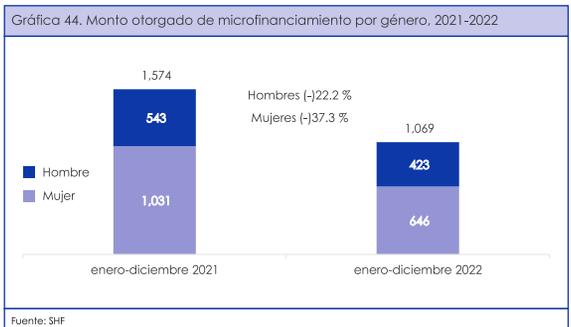


Monto

Durante 2022, se otorgó microfinanciamiento por 1,090 millones de pesos (mdp), de los cuales se estima²⁰ que 646 mdp financiaron acciones para mujeres y 423 mdp acciones para hombres.



En comparación con el 2021, se estima que el monto otorgado a las mujeres en 2022 disminuyó en -37.3 % y el monto otorgado estimado para hombres decreció en un -22.2 % en el mismo periodo.



Colocación de microfinanciamiento por región y entidad federativa

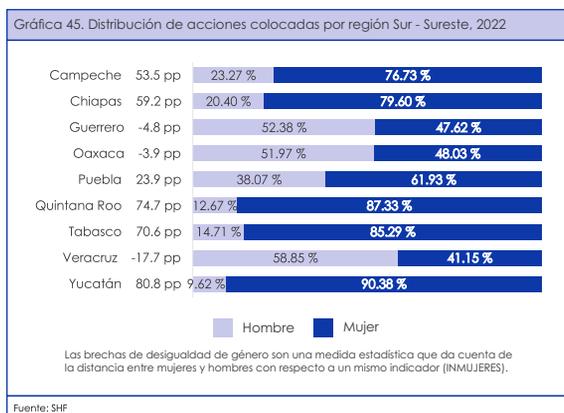
Durante el 2022, el otorgamiento de acciones de microfinanciamiento a mujeres se concentró en los estados de la región Sur-Sureste, representando el 76.2 % de la colocación nacional a mujeres.

De las acciones otorgadas a hombres, la región Sur-Sureste entregó el 53.3% del total nacional.

Acciones otorgadas de microfinanciamiento por edad²¹

Durante 2022, el otorgamiento de acciones de microfinanciamiento a jóvenes fue del 15.5 %; para las personas en edad adulta fue del 76.1 %; y para las personas adultas mayores del 8.5%.

En ese mismo año, se otorgaron a las mujeres jóvenes 5,606 acciones, que representan -44.7 % menos que lo otorgado en el 2021 (10,144 acciones); el número de acciones otorgadas a mujeres adultas pasó de 33,890 en 2021 a 27,080 en 2022, descendiendo en -20.1 %; el total de acciones entregadas a mujeres adultas mayores disminuyó en -15.8 %, es decir, pasó de 3,582 en 2021 a 3,015 acciones de vivienda en 2022.



²¹ Rangos de edad: joven, de 12-29 años; adulto, de 30-59 años; adulto mayor, de 60 años o más. El Instituto Mexicano de la Juventud (IMJUVE) clasifica como jóvenes a las personas entre 12 y 29 años. El Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM) clasifica como adulto mayor a las personas de 60 años o más.

Cuadro 26. Colocación estatal de acciones para mujeres, 2022

Región	Mujeres	Porcentaje
Norte	1,718	4.8 0%
Centro	6,764	18.9 0%
Sur - Sureste	27,219	76.2 0%

Fuente: SHF

Cuadro 27. Colocación estatal de acciones por género 2022

Estado	Acciones	
	Hombre	Mujer
Aguascalientes	194	270
Baja California	65	97
Baja California Sur	67	74
Campeche	981	3,234
Chiapas	3,228	12,598
Chihuahua	5	17
Coahuila	44	141
Colima	449	182
Ciudad de México	151	200
Durango	171	104
Guanajuato	869	745
Guerrero	903	821
Hidalgo	524	487
Jalisco	106	130
Estado de México	2,799	2,687
Michoacán	432	441
Morelos	362	447
Nayarit	114	164
Nuevo León	2	18
Oaxaca	540	499
Puebla	557	906
Querétaro	73	96
Quintana Roo	334	2,303
San Luis Potosí	575	506
Sinaloa	305	248
Sonora	487	586
Tabasco	537	3,113
Tamaulipas	586	433
Tlaxcala	233	270
Veracruz	2,790	1,951
Yucatán	191	1,794
Zacatecas	217	139

Fuente: SHF

Lo anterior obedece a una disminución general en el otorgamiento de crédito a través de microfinanciamiento de 2021 a 2022, que representó un -22.2 % menos, al pasar de 70,144 acciones en 2021 a 54,592 en 2022.

Región	Hombres	Porcentaje
Norte	1,732	9.2 %
Centro	7,098	37.6 %
Sur - Sureste	10,061	53.3 %

Fuente: SHF

Mapa 6. Colocación regional de acciones para mujeres, 2021



Mapa 7. Colocación regional de acciones a hombres, 2022



Cuadro 29. Colocación estatal de acciones por género y edad, 2022

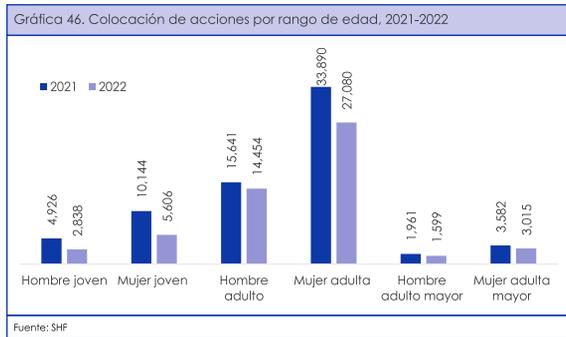
Entidad Federativa	Joven	Adulto	Adulto mayor	Joven	Adulta	Adulta mayor	Total
Chiapas	580	2,241	407	2,248	9,193	1,157	15,826
Estado de México	443	2,144	212	470	2,023	194	5,486
Veracruz	455	2,143	192	287	1,508	156	4,741
Campeche	145	765	71	496	2,487	251	4,215
Tabasco	68	430	39	457	2,382	274	3,650

Fuente: SHF

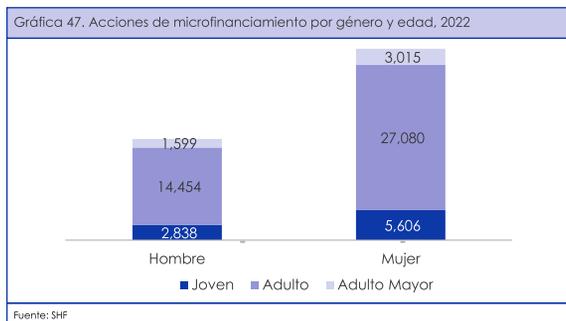
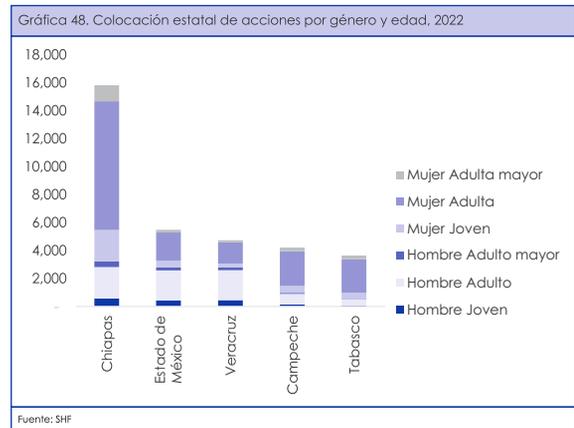
Durante el 2022, de las 41,534 acciones otorgadas a las personas de entre 30 y 59 años, el 65.2 % (27,080) fueron para mujeres y el 34.8 % (14,454) para hombres.

Consideraciones finales

Durante 2022, las acciones de microfinanciamiento otorgadas por parte de la SHF, a través de entidades financieras, estuvieron concentradas en las mujeres de la región Sur-Sureste de edad adulta.



Los estados que colocaron el mayor número de acciones a través del programa de microfinanciamiento fueron Chiapas, Estado de México, Veracruz, Campeche y Tabasco.



Capítulo 4

Políticas de vivienda

4.1 Avances del Programa Nacional de Vivienda 2021–2024

Los avances derivados del Programa Nacional de Vivienda 2021–2024 al cuarto trimestre del 2022 incluyen algunos puntos relevantes de la Estrategia Nacional de Autoproducción; se integran retos, oportunidades y estimaciones para el 2023.

El Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2021-2024 fue publicado el 4 de junio de 2021 en el Diario Oficial de la Federación (DOF), instrumento rector de la Política Nacional de Vivienda que establece las directrices y los compromisos de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) para impulsar e implementar la visión de política pública de la presente administración, que pone al centro a las personas, la vivienda adecuada y los siete elementos decretados por la ONU: seguridad de la tenencia; accesibilidad; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; ubicación; asequibilidad; adecuación cultural; y habitabilidad.

El PNV 2021-2024 es un parteaguas de la política pública de vivienda debido a que cada uno de sus objetivos, estrategias y acciones puntuales están concebidos desde el mandato principal de recuperar la rectoría del Estado en materia de vivienda. Esto significa que todas las

intervenciones gubernamentales realizadas tienen la finalidad de garantizar el acceso efectivo al derecho a la vivienda adecuada a la población y atender a aquella en mayor situación de vulnerabilidad e históricamente discriminada.

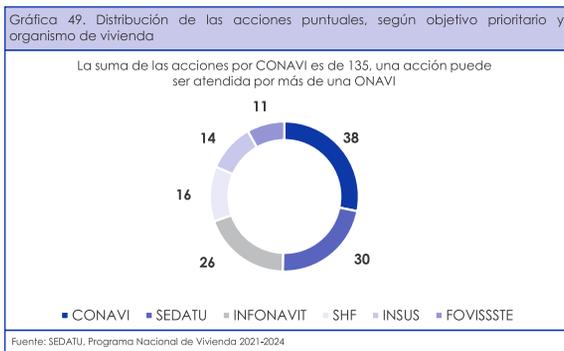
El programa consta de 5 objetivos, 21 estrategias y 113 acciones puntuales; 5 metas para el bienestar y 10 parámetros establecidos. Su cumplimiento depende de los esfuerzos coordinados entre los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS) y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). En la Gráfica 49 se muestra la asignación de las acciones puntuales de cada objetivo a cada organismo.

Objetivos:

- **Objetivo prioritario 1.** Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.
- **Objetivo prioritario 2.** Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos

órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos.

- **Objetivo prioritario 3.** Fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio al derecho a la vivienda adecuada.
- **Objetivo prioritario 4.** Asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada.
- **Objetivo prioritario 5.** Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación del territorio.



Durante 2022, todos los ONAVIS, el INSUS y la SEDATU realizaron actividades que están interconectadas entre sí, contribuyendo de manera integral a que la población del país tenga un acceso efectivo al derecho a la vivienda adecuada.

²² El porcentaje corresponde a 48 acciones de las 113 del programa.

²³ El porcentaje corresponde a 61 acciones de las 113 del programa.

²⁴ Acción puntual 2.5.4: promover la aplicación del Código de Edificación de Vivienda (CEV) como marco normativo para acciones de vivienda que reciben créditos o subsidios federales.

Acción puntual 5.2.6: priorizar el otorgamiento de subsidios en función de la existencia de planes y proyectos de movilidad sustentable en estados y municipios, favoreciendo la conexión entre el transporte público y la vivienda para la población de menores ingresos (ambas de la Comisión Nacional de Vivienda).

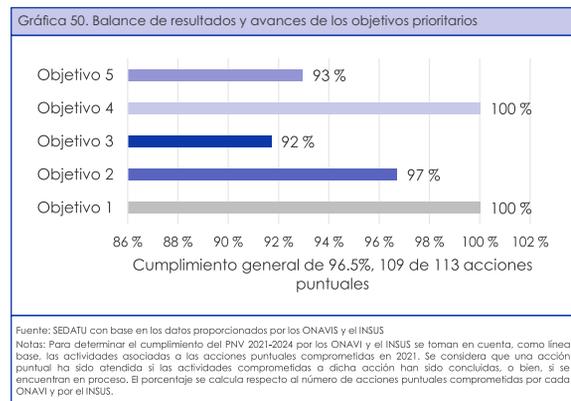
²⁵ Derivado de la clasificación para el avance general del programa, el 69.4 % corresponde a 25 acciones concluidas más 11 en proceso (30.6 %), lo que da el 100 % de avance del gráfico.

²⁶ El porcentaje corresponde a un total de 11 acciones concluidas.

a) Principales resultados del IV Informe Trimestral 2022

De acuerdo con el balance de resultados se registra un cumplimiento del 96.5 % del Programa Nacional de Vivienda 2021-2014. De manera específica se observó lo siguiente:

- Avance superior al 90 % para los cinco objetivos prioritarios.
- El estatus general de las 113 acciones puntuales es el siguiente: 42.5 %²² se encuentran en proceso; 54.0 %²³ ya han sido concluidas; y 3.5 % están por iniciar (dos acciones puntuales) o no se realizarán (dos acciones puntuales).²⁴
- El objetivo prioritario 1 presenta el mayor avance de las acciones puntuales que han sido concluidas (69.4 %).²⁵ Mientras que el objetivo prioritario 5, al cuarto trimestre de 2022 reporta un avance de acciones concluida del 39.3 %.²⁶ Lo anterior denota la necesidad de fortalecer e impulsar una coordinación eficiente entre los ONAVIS y los gobiernos locales para una adecuada administración de los recursos y esfuerzos.
- El porcentaje de avance en el cumplimiento de las acciones puntuales del PNV 2021-2024 para el FOVISSSTE, INFONAVIT e INSUS es del 100%.
- SEDATU registró un avance general de 93.3 % en el total de acciones puntuales; 28 de las 30 acciones puntuales se encuentran concluidas o en proceso.



- Derivado de los ajustes realizados a las acciones puntuales que son impulsadas por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF), al cuarto trimestre de 2022, se reporta que el porcentaje de cumplimiento general, como resultado de dos acciones puntuales que están por iniciarse (1.5.2 y 2.1.6) y una asociada al objetivo 1 que no se realizará (1.5.1), se ubicó en el 81.3%.
- Además, dado que la CONAVI registra dos acciones puntuales que no se realizarán (2.5.4 y 5.2.6), el avance del cumplimiento general se ubicó en el 94.7 %, es decir, 36 de 38 acciones puntuales.

En el siguiente cuadro se observa de manera específica el estatus de las 113 acciones por objetivo prioritario:

Cuadro 30. Distribución por estatus de la acción puntual					
Objetivos/ Estatus	Concluida	En proceso	Por iniciar	No se realizará	Total general
Objetivo 1	25	11	0	0	36
Objetivo 2	13	16	0	1	30
Objetivo 3	9	2	1	0	12
Objetivo 4	3	4	0	0	7
Objetivo 5	11	15	1	1	28
Total	61	48	2	2	113

Fuente: SEDATU con base en los datos proporcionados por los ONAVIS y el INSUS

El 54 % de las acciones se encuentra concluida; 42 % está en proceso; 2 % está por iniciar y 2 % no se realizará.

Durante el cuarto trimestre de 2022, los ONAVIS, el INSUS y la SEDATU, en su conjunto, realizaron un total de 449,104 acciones, con un monto de inversión de 137,217 millones de pesos. Los esfuerzos por programas, en términos de acciones realizadas, se concentraron en el cumplimiento del objetivo 2, es decir, en mejorar las acciones de coordinación entre organismos de vivienda con una participación porcentual del 22.6 %. Sin embargo, en términos de recursos económicos, para el objetivo 1 "garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada" se destinó el 52.7 %. Aunque no se reportan número de acciones ni montos asociados a los objetivos 3 y 4, eso no implica que no haya avances en estos rubros.

Del total de acciones cuantificables, 246, 350 corresponden a los programas de apoyo a la vivienda con un monto invertido de 64,643.6 millones de pesos; el restante corresponde a las acciones y recursos destinados a los programas de cartera, como los descuentos por liquidación anticipada, las reestructuras de los créditos o los productos de solución de créditos. La mayor parte de las acciones por programas (58.7 %) contribuyeron al cumplimiento del objetivo prioritario 1, pues durante el cuarto trimestre se llevaron a cabo 144,675 acciones que en términos monetarios representaron el 49.94% de los recursos.

Cuadro 31. Subsidios a la vivienda otorgados por entidad federativa, 2007 - 2011						
	Totales	Objetivo 1	Objetivo 2	Objetivo 3	Objetivo 4	Objetivo 5
Acciones	449,104	346,280	101,675	S/D	S/D	1,149
Inversión (mdp)	\$137,217	\$72,368	\$64,810	S/D	S/D	\$39

Fuente: SEDATU con información de los ONAVIS

Notas: No se reportan datos para los objetivos 3 y 4 debido a que no se cuenta con información cuantitativa; s/d (sin datos)

Al respecto, cabe destacar que el INFONAVIT cuenta con el mayor número de acciones totales realizadas (programas de apoyo a la vivienda y programas de cartera), mismas que ascienden a 266,522 acciones por un monto de 25,654 millones de pesos. Del total de acciones por programas de apoyo a la vivienda, el INFONAVIT y la CONAVI concentraron el 75.3 % de las acciones realizadas (338,016), que en términos de recursos presupuestales se traducen en 31,780.2 millones de pesos.

avance del 66 %; es decir, un 12.9 % más respecto a la meta. Le sigue la SHF, quien presenta un 66.6 % de avance acorde a lo planeado. Para el final del año se espera que los ONAVIS en conjunto realicen 51,528 acciones más. En estos términos, la CONAVI rebasa el avance del cumplimiento de la meta planeada, con un 80 % del cumplimiento, 13.8 % más de lo esperado para el octavo mes. La inversión realizada en 2022 aumentó al compararla con los resultados del año previo. Por cada 6 pesos invertidos en 2021, en 2022 aumentaron a 8 pesos.

Cuadro 32. Distribución de las acciones y montos según los ONAVIS

	CONAVI	FOVISSSTE	INFONAVIT	INSUS	SHF
	Total general*				
Acciones	71,494	48,728*	266,522*	3,988**	58,372
Inversión (mdp)	\$6,126.20	\$36,429*	\$25,654*	\$77.2**	\$62,762.20
Total de programas de apoyo a la vivienda					
Acciones	71,494	48,728*	64,914	2,839	58,372
Inversión (mdp)	\$6,126.20	\$36,429*	\$24,097.08	\$38.30	\$62,762.20

Fuente: Elaboración propia con información de los ONAVIS

* / Considera los programas de apoyo a la vivienda y los programas de cartera.
 ** / Considera los programas específicos con recursos propios y los programas sociales de apoyo a la vivienda.

Nota: FOVISSSTE FOVISSSTE para Todos: más una inversión de la banca comercial de 6,167.7 millones de pesos. El total de acciones realizadas y monto ejercido corresponde a la suma de los esquemas de crediticios. No incluye la línea de crédito para construcción en terreno propio, ya que ésta forma parte del esquema tradicional 1er. crédito.

Estrategia Nacional de Autoproducción

La Estrategia Nacional de Autoproducción tiene el objetivo de fortalecer la capacidad de las personas de tomar las mejores decisiones para ejercer su derecho a una vivienda adecuada.

En 2022, los avances observados en cuanto a la Estrategia Nacional de Autoproducción fueron significativos. En los primeros ocho meses, los ONAVIS realizaron un total de 151,234 acciones de autoproducción para las cuales se invirtieron 11,820.5 millones de pesos. La CONAVI tuvo más avances en relación con la meta original para el año al registrar un aumento del 78.9 % en comparación con el ejercicio fiscal anterior, que en el mismo periodo tuvo un

En los primeros siete meses del 2022, el INFONAVIT incrementó la colocación de créditos en un 18.7 % al compararlo con el año anterior, lo cual se ve reflejado en 17,847 créditos otorgados. Para el cierre del año se espera realizar 79,584 acciones.

En marzo de 2022 se efectuó una suspensión temporal de la Línea IV Remodelavit (tres modalidades de crédito e Hipoteca Verde) con el objetivo de renovarlos para evitar la monetización. Paralelamente se rediseñó Mejoravit para dar cumplimiento a la Reforma de la Ley del Trabajo en materia de subcontratación laboral de 2021 (procesos internalizados de inscripción y formalización del crédito).

La CONAVI estima a diciembre de 2022 la colocación de 73,757 acciones, lo cual implica un 75 % al mes de agosto. De septiembre a diciembre la estrategia de acción fue realizar levantamientos y aprobaciones pendientes del Proyecto Emergente de Vivienda, así como levantamientos para acciones relacionadas con el proyecto estratégico de la línea FA en Tabasco y Chiapas; sin embargo, dada la complejidad del proceso, únicamente estos casos quedarán pendientes.

La estrategia de la tercera parte del año 2022 de la SHF se basó en fomentar el uso del esquema de mejoramiento con ecotecnologías para aumentar la colocación y realización del análisis de perfiles de riesgo y otros intermediarios financieros, con el objetivo de disminuir precios e incrementar créditos.

El Fovissste durante 2022 implementó las siguientes acciones:

- Fomentar la inscripción continua a partir del programa de crédito 2023, lo que permitirá ampliar la población objetivo.
- Brindar prioridad en la asignación de recursos del presupuesto de 2023.
- Realizar su integración a la plataforma del RUV con menores costos de verificación.
- Relanzar ConstrUYES y los esquemas de ampliación y mejora.
- Diseñar y lanzar del programa RENOVAVISSSTE y un esquema de autoproducción progresiva que se adecue a las necesidades constructivas del país.
- Realizar la estrategia de acercamiento con municipios con la participación de los ONAVIS y el liderazgo de la SEDATU.
- Simplificar y mejorar los prototipos para agilizar los trámites ante los gobiernos locales.

- Capacitar continuamente a los derechohabientes y agentes participantes.

Finalmente, el INSUS gestionó instrumentos jurídicos para realizar acciones de regularización (convenios, acuerdos, mandatos, expropiaciones, entre otros), por medio de trabajos técnicos, operativos y de sensibilización comunitaria en las zonas de implementación; además, ejecutó acciones de escrituración pendientes de ejercicios fiscales anteriores.

Alineado al Objetivo 1 del Programa Nacional de Vivienda (PNV) de impulsar y fomentar la autoproducción, se realizó, en conjunto con los gobiernos municipales, una estrategia sectorial con el objetivo de establecer las bases de colaboración. Entre sus principales actividades destacan el simplificar trámites y costos; alentar la instrumentación local de programas; focalizar acciones de autoproducción; asimilar la diferencia entre regulación y recaudación local; y generar la estrategia local de autoproducción. A partir de la impartición de cursos de autoproducción se realizó un diagnóstico para identificar barreras y acciones a emprender, y se implementó una mesa de diálogo para fomentar la autoproducción de vivienda adecuada, asesoría y seguimiento de la estrategia. Dentro de esta estrategia se incentivó la vinculación con Decide y Construye.

Retos y oportunidades

Se requieren esfuerzos de diversos sectores para seguir fortaleciendo la Política Nacional de Vivienda y avanzar en sus objetivos. Se estima que para 2023 la SEDATU diseñará lineamientos para evaluar los modelos de vivienda aprobados e implementados en los municipios, considerando la estructura, localización y accesibilidad. Además,

promoverá el uso del Atlas de Riesgos como herramienta para orientar la ubicación de las acciones de vivienda; promocionará las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) en un micrositio específico con dominio de la SEDATU; llevará a cabo el Premio Nacional de Vivienda 2023; realizará la Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial; y diseñará una guía que evalúe los modelos de vivienda municipales, que tomen en cuenta la estructura, localización y accesibilidad.

La SHF iniciará dos acciones que están en proceso de implementación y certificación de intermediarios financieros: la primera será realizar los lineamientos financieros para población no afiliada y en vulnerabilidad; la segunda será buscar y promover la innovación financiera de los Organismos Nacionales de Vivienda (Informe trimestral de seguimiento de actividades del PNV 2021-2024; Concentrado de infografías).

4.2 Asequibilidad de la vivienda

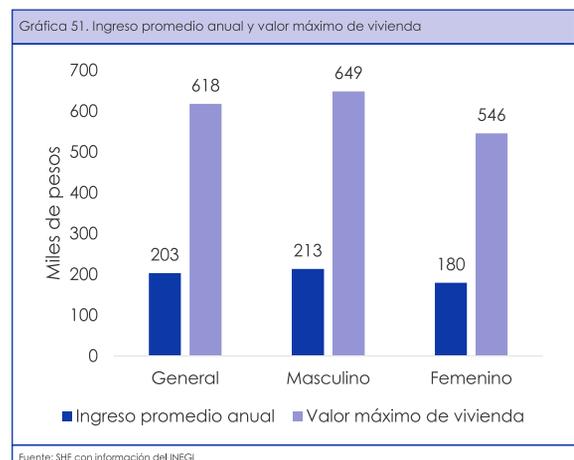
La asequibilidad de la vivienda se define como el poder adquisitivo de los hogares para comprar una vivienda respecto a su ingreso. En esta sección, se presentan los principales resultados de asequibilidad para los hogares en 2022 a nivel nacional y estatal desagregado por género. Para medir la asequibilidad se necesita conocer el monto máximo del préstamo hipotecario al que un hogar podría acceder de acuerdo con su ingreso, esto es conocido como el Límite de Asequibilidad (LA).

El LA se obtiene con la proporción del ingreso monetario dedicado al pago de la hipoteca (α); el enganche como proporción del precio de la vivienda (β); la tasa de interés del mercado hipotecario (i_a) y el plazo del crédito (N), de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Precio de vivienda}}{\text{Ingreso anual}} \leq LA = \left(\frac{\alpha}{1-\beta} \right) * \left(\frac{1 - (1+i_a)^{-N}}{i_a} \right) \quad (1)$$

En 2022, un hogar promedio podía acceder a una vivienda con un precio menor o igual a 3.04 veces su ingreso anual de acuerdo con las condiciones del mercado consideradas; donde, según la información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH)²⁹ el ingreso promedio anual de un hogar fue de 203,290 pesos; mientras que en el caso de los hogares con jefatura masculina y femenina el ingreso promedio fue de 213,382 y 179,590 pesos respectivamente.

En la siguiente gráfica se puede observar el comparativo entre el ingreso promedio anual y el valor máximo de la vivienda que podría adquirir un hogar.



Con el límite de asequibilidad, el ingreso promedio anual y los precios de las operaciones hipotecarias en 2022 se obtuvo el porcentaje de viviendas asequibles y se destacó lo siguiente:

²⁷ En este documento se analiza la asequibilidad desde el punto de vista de adquisición de una vivienda a través del crédito hipotecario.

²⁸ Se consideró el ingreso promedio de los hogares de acuerdo con el sexo del jefe o jefa de familia.

²⁹ Para obtener el ingreso anual promedio de 2022 se estimó el ingreso promedio de 2020, al cual se le agregó la inflación comprendida entre noviembre de 2020 y diciembre de 2022 (16.19 %).

- El precio promedio de las viviendas adquiridas a través de un crédito hipotecario fue de 1.53 millones de pesos.
- Considerando el ingreso promedio de un hogar, solamente el 27.6 % del mercado hipotecario fue asequible.
- Al contrastar la asequibilidad general de 2021 a 2022, se observó que la cantidad de viviendas accesibles con los ingresos promedio se redujo 360 puntos base (pasó de 31.2 % al 27.6% del mercado).
- En los hogares con jefatura masculina, la proporción del mercado al que se puede acceder es del 30.5%.
- Los hogares con jefatura femenina, con un ingreso promedio de 180 mil pesos anuales, pueden costear, en promedio, únicamente el 18 % del mercado.

Año	Precio promedio
2012	582,741
2014	681,741
2015	747,373
2016	809,594
2018	987,217
2019	1,093,644
2020	1,200,909
2021	1,372,101
2022	1,535,458

Fuente: SHF

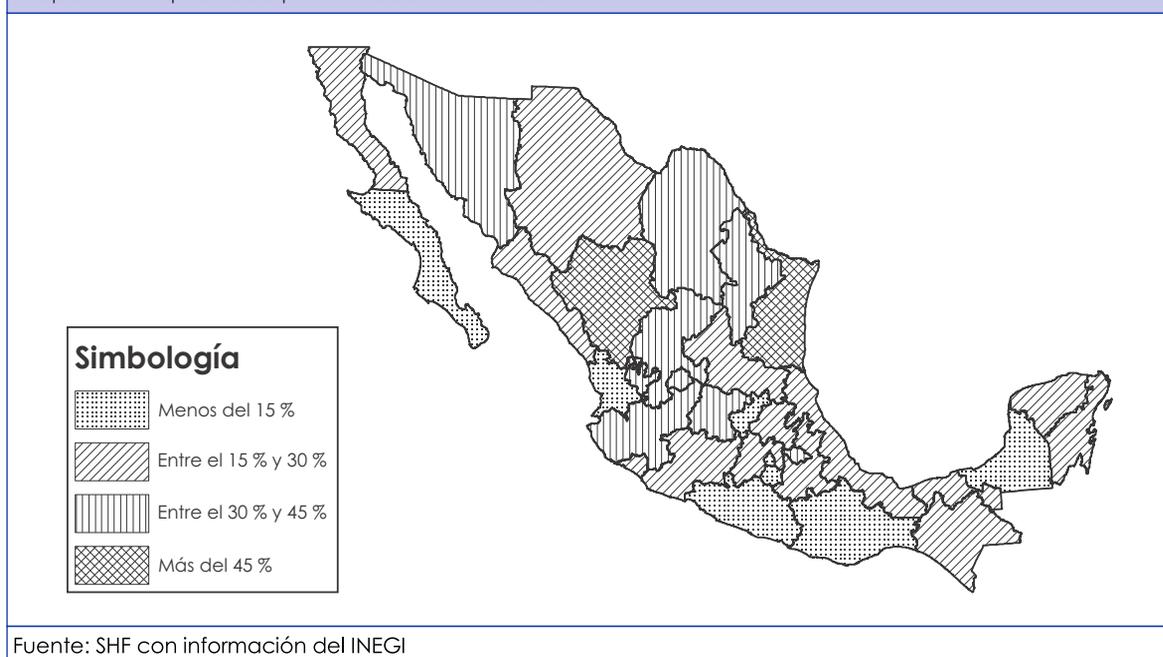
asequibilidad del 15 % al 30 %; 8 del 30 % al 45 %; mientras que Durango y Tamaulipas fueron las entidades con la mayor proporción de viviendas asequibles, esto es, con el 49 % y 58 % respectivamente.

Si se considera el ingreso promedio nacional de los hogares con jefatura masculina, en 4 entidades federativas la asequibilidad fue menor al 15 % del mercado hipotecario; 12 entidades contaron con una asequibilidad de entre el 15 % y el 30 %; 14 entidades presentaron una asequibilidad del 30 % al 45 %; y Durango y Tamaulipas fueron los estados más asequibles, esto es, con el 53 % y el 60 % cada uno.

Asequibilidad por entidad federativa

Considerando el ingreso promedio a nivel nacional, se observó que 8 estados tuvieron una asequibilidad menor al 15 % dentro de su mercado hipotecario; 14 entidades tuvieron una

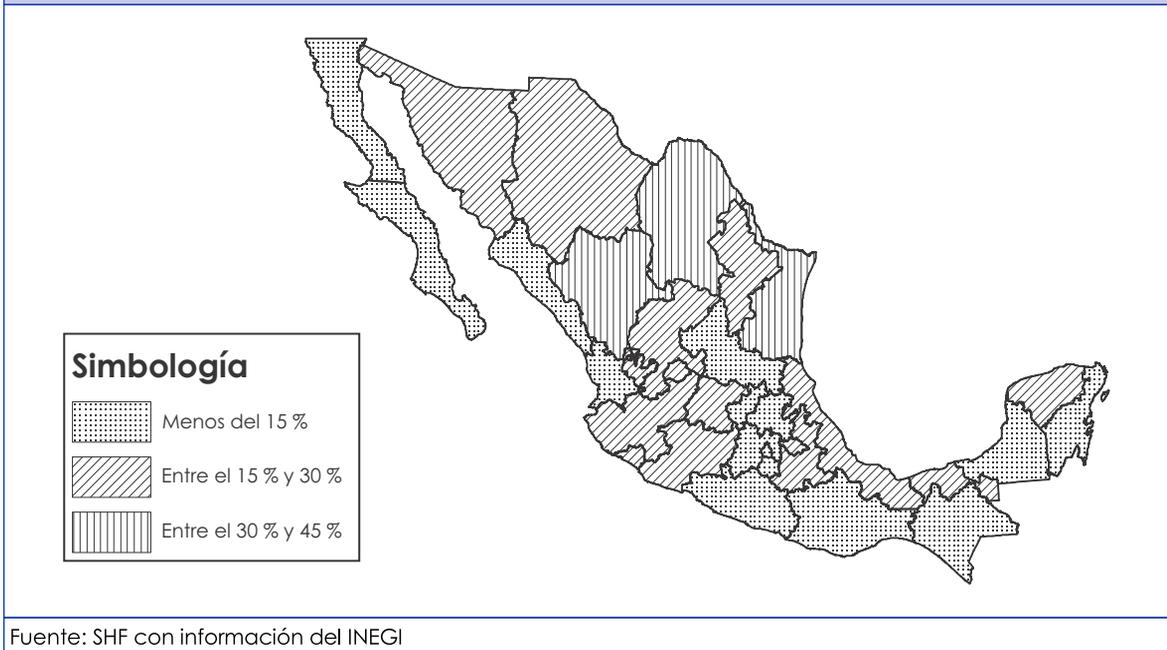
Mapa 8. Asequibilidad por entidad federativa



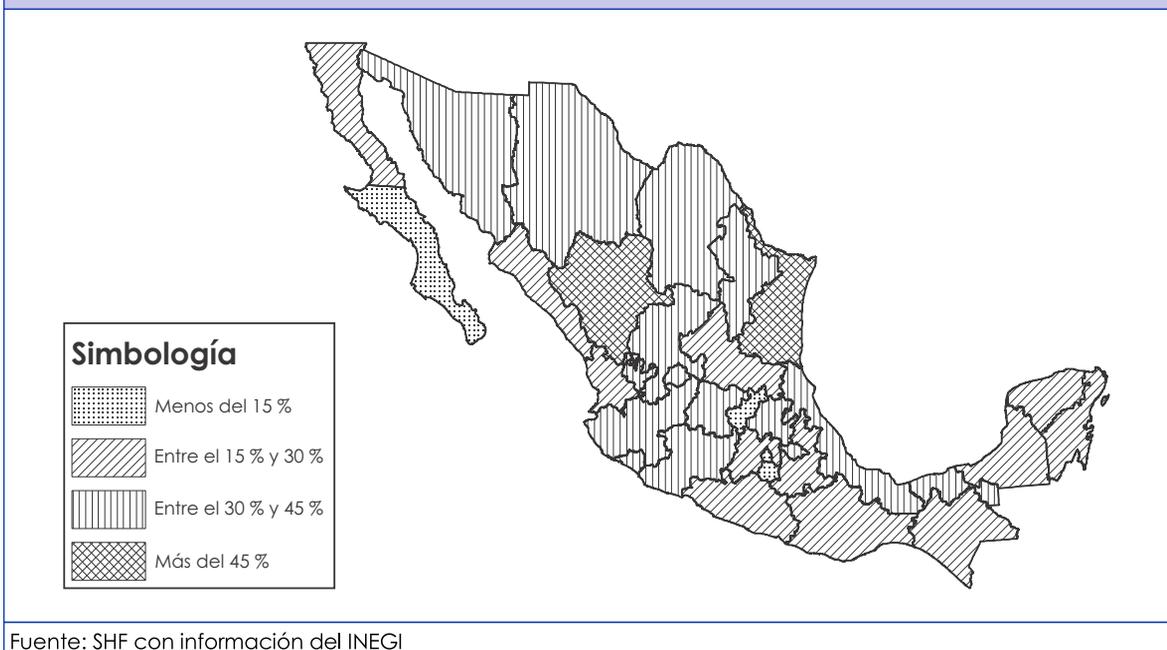
En el caso del ingreso promedio de los hogares con jefatura femenina, se observó que en 15 entidades federativas la asequibilidad es menor al 15%; mientras que 14 estados mostraron una asequibilidad del 15% al 30%; y 3 entidades una asequibilidad del 30% al 45%.

En los 3 escenarios considerados, la Ciudad de México es la entidad menos asequible, donde para el caso general su asequibilidad es del 0.8%; mientras que para el caso de hombres y mujeres el porcentaje es de 1.2% y 0.4%, respectivamente.

Mapa 9. Asequibilidad en mujeres por entidad federativa



Mapa 10. Asequibilidad en hombres por entidad federativa



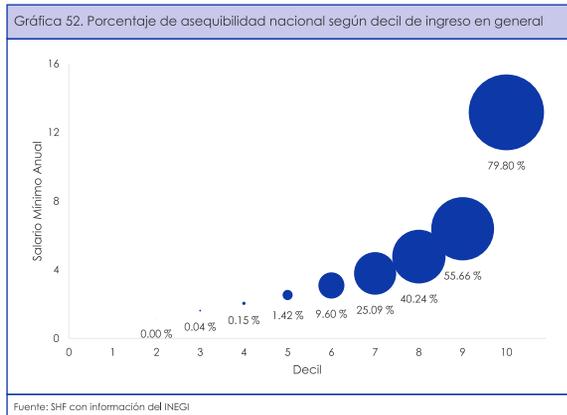
Asequibilidad por decil

En el Cuadro 34 se detalla el ingreso promedio por decil para 2022, desagregado por sexo.

Decil	Desagregación		
	General	Hombres	Mujeres
I	32,493	33,752	30,110
II	60,950	63,934	55,343
III	84,152	88,058	75,921
IV	106,248	111,100	96,243
V	131,244	136,785	118,435
VI	159,992	166,598	145,550
VII	196,456	203,901	178,566
VIII	247,224	256,370	225,598
IX	331,289	344,219	302,089
X	682,807	728,877	567,920

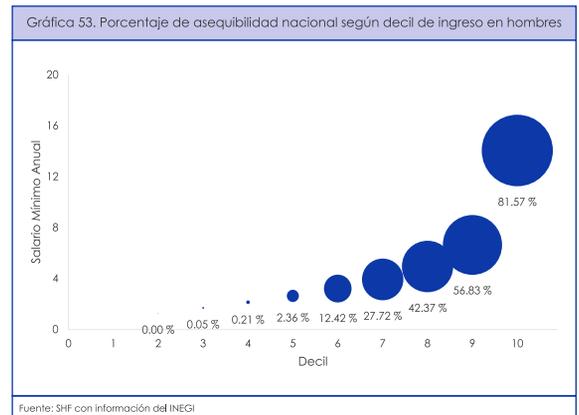
Fuente: SHF con información del INEGI

De acuerdo con los ingresos promedio generales de 2022, el primer, segundo y tercer decil (30 % de la población) no podrían tener acceso a un préstamo hipotecario para comprar una vivienda y hasta el noveno decil de ingreso solamente el 55.7 % del mercado hipotecario es asequible.

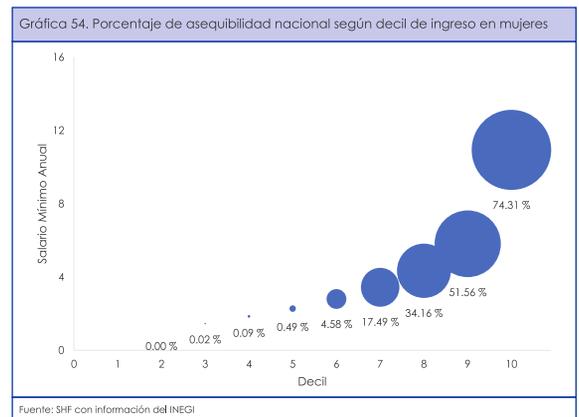


En la Gráfica 53 se detallan los porcentajes de asequibilidad del mercado hipotecario respecto al ingreso promedio de los hogares con jefatura masculina por decil. Los ingresos promedio anuales van desde los 30,000 pesos anuales (primer decil) hasta los 729,000 pesos (último decil). A diferencia del caso general, se observa una mayor

asequibilidad en los hogares cuyo jefe de familia es varón, donde esta llega a ser del 81.6 % (último decil).



En el caso de los hogares con jefatura femenina, se observa que con los ingresos promedio del quinto decil solamente es asequible el 0.5% de las viviendas que conformaron el mercado hipotecario. Si se considera el ingreso promedio del último decil (568,000 pesos) el 74.3 % del mercado es asequible, pero deja fuera a casi una cuarta parte.



En los tres casos se observa que casi el 20 % del mercado hipotecario cuenta con precios mayores que no son accesibles con el ingreso promedio del último decil (hogares con el mayor ingreso a nivel nacional) y las condiciones actuales del mercado.

Consideraciones finales

El porcentaje de viviendas asequibles, con el ingreso promedio nacional, ha ido en decremento: en 2016 era del 50.1 % y en 2022 del 27.6 %, menos de una tercera parte del mercado nacional.

A escala estatal, la entidad menos asequible fue la Ciudad de México; se puede acceder a menos del 1.5% del total del mercado de vivienda.

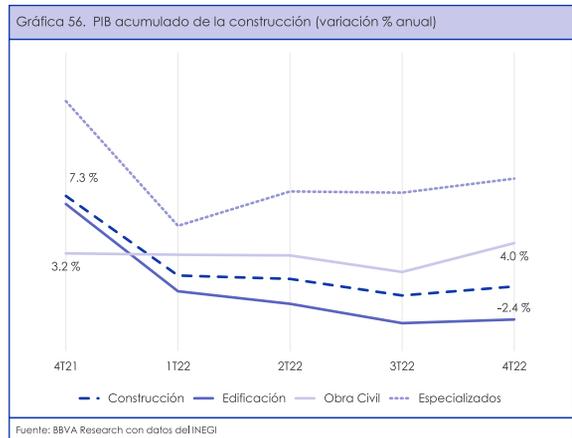
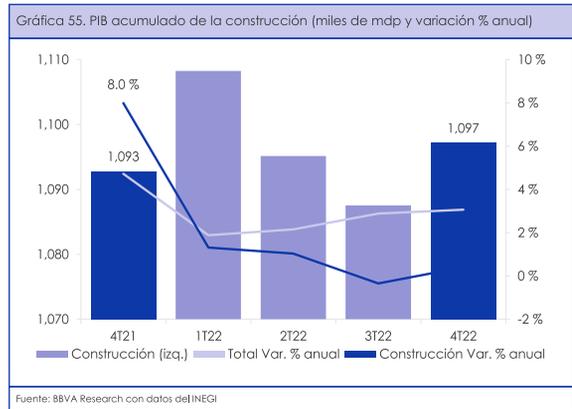
El 30 % de los hogares no pueden acceder a una vivienda, ya que los ingresos que tienen no alcanzan para cubrir los pagos requeridos.

Los hogares con jefatura femenina presentan menos accesibilidad para la adquisición de vivienda porque su ingreso anual es más bajo.

4.3 Recuperación de la construcción frágil

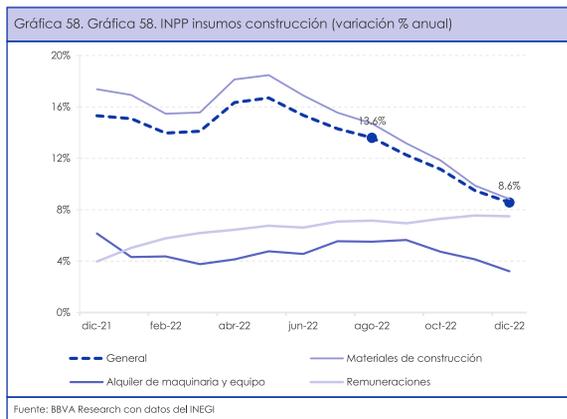
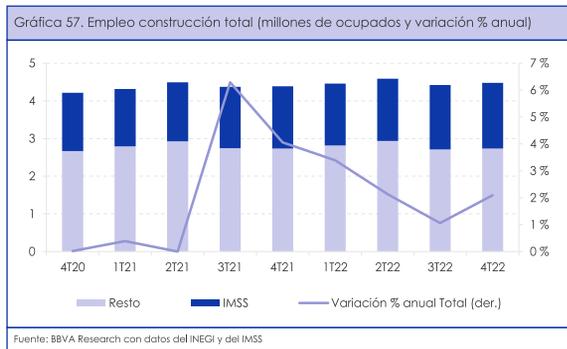
Un piso más abajo la participación de la construcción en la economía

Al término del 2022, la construcción tuvo un año positivo, pero no un gran año, con un crecimiento marginal de solo el 0.4 %. La recuperación del sector no está a la vista en el corto plazo, pese a la fuerte inversión en infraestructura energética y de transporte en el sur del país. Los continuos magros resultados que se han visto en el sector en los últimos años ya han tenido un efecto estructural. Este sector pasó de ser el quinto más relevante de la economía mexicana al sexto. La participación promedio histórica en la economía es de 7.5 %, pero en el recién terminado 2022 fue de 6.0%.



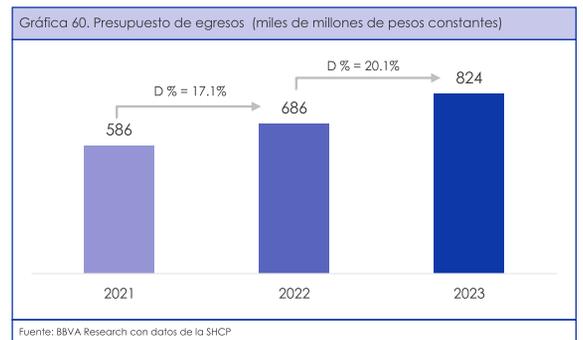
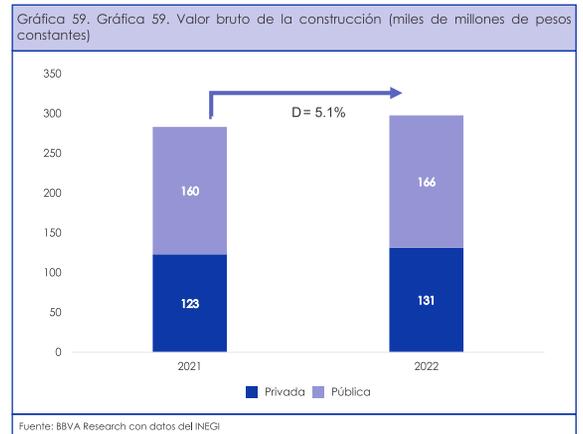
El PIB de la construcción actualmente suma 1,097,000 millones de pesos (mdp), por lo que aún faltan casi 300,000 mdp para poder hablar de una recuperación. Creciendo menos de un punto porcentual por año, la tarea es abrumadora. Hace un año se estimó que la obra civil sería el subsector que más se desarrollaría durante 2022, pero también que una caída de la edificación no sería compensada por la mejora de las obras de infraestructura. Esto se constata al ver que ante un PIB de la obra civil mayor en 4.0 % en términos reales, el sector completo apenas mejoró, ante una contracción del 2.4 % del PIB de la edificación que se mantiene como el principal subsector de la construcción, seguido por trabajos especializados y la obra civil. Trabajos especializados preserva la segunda posición, lo que obliga a prestarle más atención por su mayor aportación al PIB sectorial. De mantenerse así, esto señalaría otro cambio estructural, pero dentro del sector.

El sector ha superado el número de trabajadores observado en 2018, de 4.3 millones de ocupados; mientras que al cierre del 2022 esta cifra alcanzó los 4.5 millones. En parte, esto se puede explicar por un efecto sustitución entre factores de producción, ya que el costo del capital ha aumentado en mayor proporción a los salarios. Además, las obras de infraestructura al sur del país han requerido más personal, por lo que estados como Tabasco han contratado más trabajadores de esta actividad.



La construcción se ha enfrentado a una fuerte presión de precios de forma constante desde finales de 2020, cuando por primera vez la inflación de materiales para la construcción superó el 5 % y llegó al doble dígito a partir de mayo de 2021. El avance de los precios por arriba del 10 % se mantuvo así hasta octubre de 2022 y aún sigue avanzando rápidamente, pues el año cierra en 8.6 % de aumento de este índice a tasa anual. Ya se presentó el punto de inflexión y podríamos esperar que la desa-

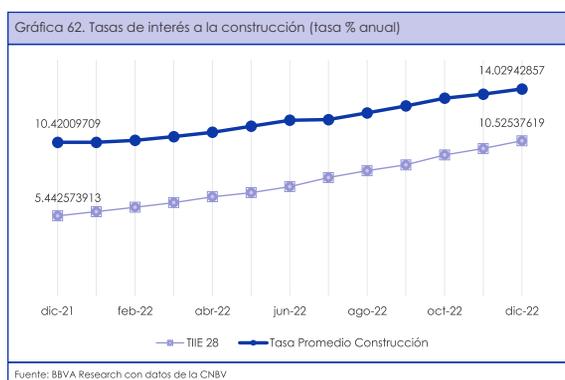
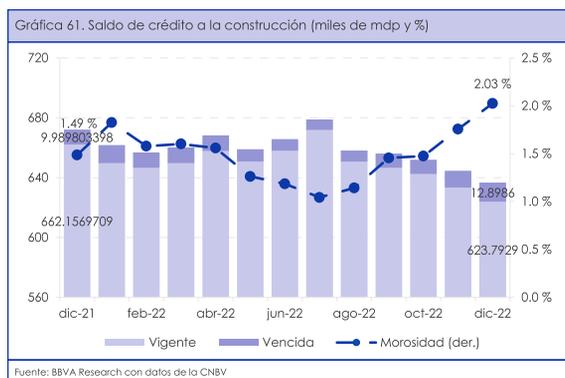
celeración de los precios de los insumos continúe en 2023. Los cambios más significativos se presentan en productos de plástico, productos metálicos y equipos eléctricos. No obstante, el cemento y los productos de concreto continúan al alza.



El valor bruto de la construcción que reportan las empresas al INEGI sumó 298,000 mdp en 2022, un monto superior en 5.1 % al 2021 en términos reales. En los últimos trimestres, el valor bruto creció más que el PIB por la fuerte inflación que enfrentan los constructores y que reduce los márgenes; por lo que el PIB no avanza tan rápido, es decir, el valor bruto crece más por efecto precio, aunque los márgenes no lo hagan tanto por el mayor costo de los insumos. En cualquier caso, el resultado es positivo y sostenido, en particular la actividad privada que es necesaria para que el conjunto del sector avance más rápido; sin que se deje atrás la participación pública, que ya tiene un par de años mejorando.

El resultado positivo de la obra civil se explica por la fuerte inversión pública en infraestructura como ya se ha comentado antes. Esta tendencia continuará con más fuerza en 2023 por el alto monto de recursos públicos asignados a la obra pública. El incremento del presupuesto para este tipo de obra es mayor en 20 % para 2023 respecto al 2022 en términos reales. De nuevo, estos recursos se encuentran altamente concentrados. Campeche, Tabasco y Ciudad de México concentran 60 % del total; una cifra muy similar al 69 % que obtuvieron estas entidades en 2022.

Costo de fondeo también aumenta y merma el portafolio de crédito

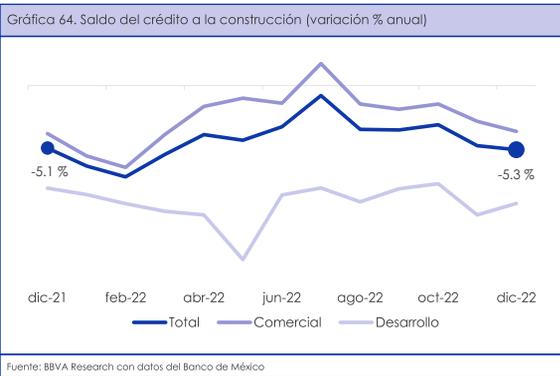
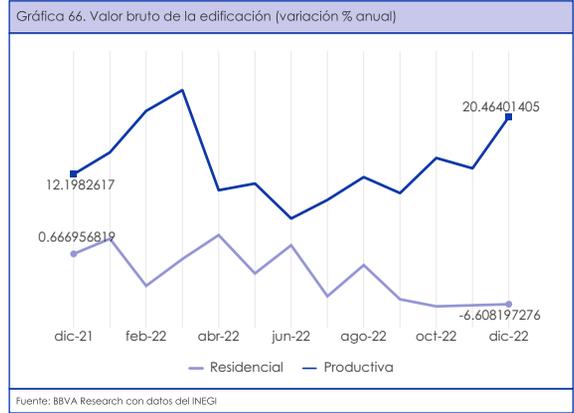
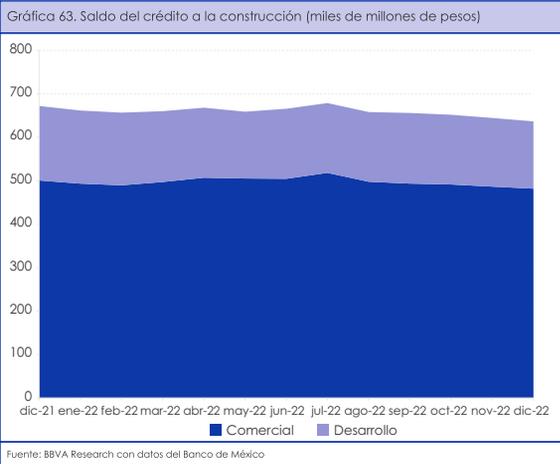


El saldo del portafolio de crédito bancario a la construcción sigue en descenso: pasó de 672,000 mdp en 2021 a 623,000 mdp al cierre del 2022; esto es, una caída del 5.3 % que está muy lejos de los 708,000 mdp del 2020 en términos

constantes. La mayor parte de esta contracción la presenta la banca comercial con 18.8 mil mdp; mientras que la banca de desarrollo disminuyó su portafolio en 16.6 mil mdp en 2022 respecto al 2021. Sin embargo, la cartera mantiene un bajo nivel de morosidad, que no supera el 2 %, aunque hay que reconocer que el saldo vencido aumentó de 10 a 13,000 mdp.

El alto costo del financiamiento, propiciado por el incremento en la tasa de referencia, es la mejor explicación a la caída del saldo de crédito a la construcción. La tasa de crédito bancario a la construcción se mueve al unísono de la tasa TIIE 28 y ha reflejado cada uno de los incrementos de la tasa de referencia. Durante 2022, la tasa promedio ponderada de crédito que los bancos otorgaron a las empresas constructoras pasó de 10.4 % a 14.0 % con base en las cifras de la CNBV. Se estima que estas tasas no verán un cambio de dirección hasta que el banco central inicié el ciclo de bajadas, lo que podría suceder hasta finales de este año 2023, aunque de forma muy paulatina.

Se espera que la cartera de crédito a empresas constructoras solo se incremente ante la combinación de dos factores: en primer lugar, la reducción del costo de fondeo, lo que no sucederá hasta que la inflación tienda claramente al objetivo del Banco de México; y, en segundo lugar, cuando la actividad real mejore sustancialmente, para lo que se requiere que todos los componentes de la construcción arrojen resultados positivos. El tema inflacionario es común a ambos factores, dado que, además de propiciar un menor costo de fondeo, disminuiría el costo de la actividad propiciando una mayor oferta.



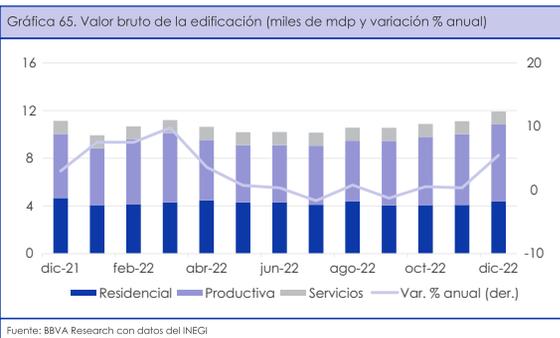
este subsector participa con más de dos tercios del total del PIB de la construcción, aunque pierde terreno.

El valor de la producción anualizado de este subsector se reduce un 3.0 % en 2022 por la combinación de un aumento en el valor de la edificación residencial y una contracción de la edificación productiva. La primera avanzó 13.9 %, en tanto que la segunda se contrajo 33 %. Con base en lo que reportan estas empresas al INEGI, podemos atribuir el resultado de la segunda a una menor construcción comercial. En cambio, la vivienda avanzó en este indicador gracias a la producción de vivienda de mayor valor, como media y residencial. Vemos una revigorización de la edificación productiva en el último trimestre del 2022, lo que asociamos a la mayor IED que llegó al país en sectores demandantes de este tipo de edificaciones.

Edificación desciende cuando no se esperaba

El PIB de la edificación cerró 2022 en 749,000 mdp, 2.4 % menos que en 2021, hilando tres años por debajo de los 800,000 mdp, lo que no sucedía desde 2013, cuando se cayó la producción de vivienda de interés social. Además de factores comunes al resto de los subsectores que ya se comentaron, este subsector enfrenta la menor producción de vivienda, particularmente de interés social, así como una normalización de la edificación productiva. No obstante,

El saldo de crédito bancario para la edificación cayó de forma sostenida durante 2022. Después de empezar con un saldo de 280,000 mdp, el año termina con solo 251,000 mdp. De esta disminución, casi 18,000 mdp corresponden a la banca comercial. La buena noticia es que la cartera vencida sigue contenida e incluso disminuye de 6,000 mdp a 4,000 mdp para colocar la morosidad en 1.7 %.



Dentro de la edificación, el saldo de crédito a los desarrolladores de vivienda sí ha crecido en términos constantes al pasar de 89,000 mdp a 92,000 mdp al cierre de 2022, lo que representa un 3.6% más.

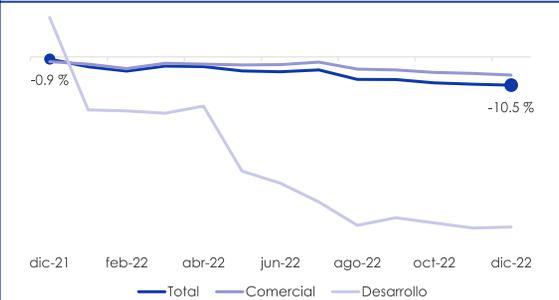
En adelante, este subsector solo podrá crecer con más dinamismo por su componente residencial. La oportunidad para una mayor edificación de naves industriales continúa debido al proceso de nearshoring, pero también para centros de distribución ante los cambios de consumo de las familias donde el comercio electrónico sigue cobrando fuerza. De capitalizarse esta oportunidad, se podría pensar en un mayor dinamismo de este subsector; de otra forma no habrá recuperación en la construcción.

Gráfica 67. Saldo del crédito a la edificación (miles de millones de pesos y %)



Fuente: BBVA Research con datos del INEGI

Gráfica 68. Gráfico 68. Saldo del crédito a la edificación (variación % anual)

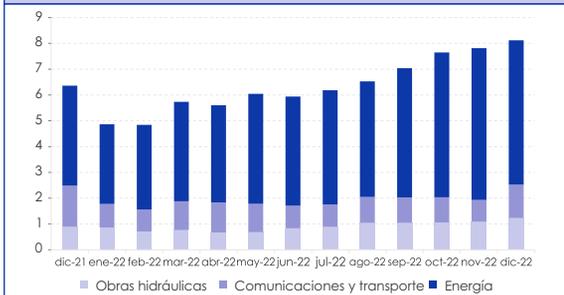


Fuente: BBVA Research con datos del INEGI

Obra civil con un segundo año positivo, pero sin recuperarse

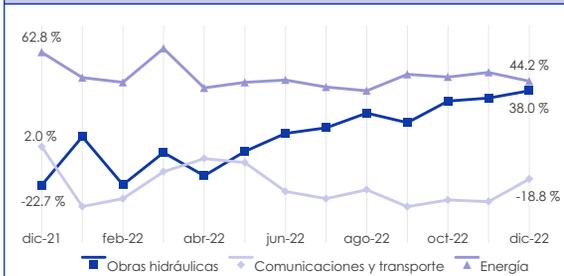
En 2022 la obra civil suma un segundo año consecutivo de crecimiento después de siete al hilo en contracción. El PIB de este subsector creció un 4.0% en 2022 a tasa anual. De esta forma, llega a 158,000 mdp que aún están muy por debajo de los 211,000 mdp del 2018. Aún más, este nivel del PIB se encuentra por debajo de lo que generó trabajos especializados, esto es, 190,000 mdp. Por lo que no podemos hablar de recuperación respecto al PIB del 2018, ni retomar su posición como el segundo subsector más relevante.

Gráfica 69. Valor bruto de la infraestructura (miles de millones de pesos)



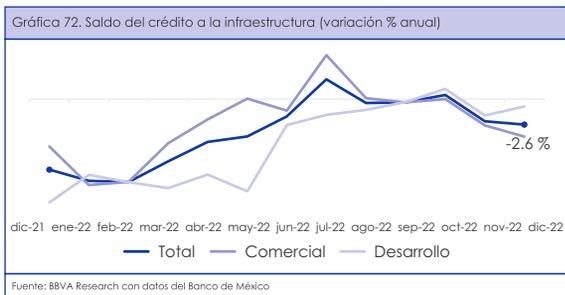
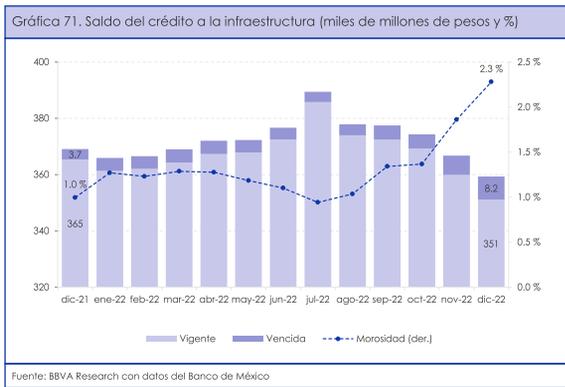
Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, INEGI

Gráfica 70. Valor bruto de la infraestructura (variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos de la ENEC, INEGI

Este resultado es fruto, en primer lugar, de un efecto estadístico que, simplemente después de caer siete años, tiene una base de comparación muy baja. Por otro lado, se observa una ascendente inversión en obra pública que se advierte en los constantes aumentos del Presupuesto de Egresos de la Federación en este rubro. Ahora, en 2023, el incremento en términos reales es ligeramente superior al 20%, por lo que debe esperarse que esta tendencia positiva del PIB continúe.



En términos financieros, la mayor actividad de la obra civil no se refleja en un mayor saldo de crédito bancario, ni siquiera en el caso de la banca de desarrollo. Al cierre de 2022 este portafolio sumó 359,000 mdp, lo que representa una disminución del 2.6 % al compararlo con 2021 en términos constantes. La morosidad se mantiene controlada, aunque en diciembre subió del 1.9 % al 2.3 %, es un nivel bastante bajo y no representa una preocupación. En este caso, si bien se han presentado mayores tasas de interés por el apretamiento de la política monetaria, se considera que la caída en el saldo es la menor necesidad de fondeo bancario ante el flujo constante de recursos públicos.

Será el tercer año en que la obra civil crezca gracias a la inversión pública

Hay varios indicadores que apuntan a un mejor año para la construcción, empezando por la desaceleración de los precios de los materiales que sirven de insumos y por el aumento en el número de empleos

en el sector que proyectan una perspectiva positiva por parte de las empresas constructoras, aunque hay que reconocer que gran parte de estos trabajos se generan en las obras emblemáticas de la actual administración federal. En contraste, no se espera que en el corto plazo el costo del fondeo llegue a niveles bajos debido a que la inflación difícilmente se ubicará dentro del rango objetivo del banco central.

Además, surgen oportunidades, como sucede en las naves industriales, conforme se aproveche el proceso de nearshoring y continúen las inversiones para centros de distribución, tanto por el comercio interior como por la mayor necesidad de éstos ante el aumento del mercado doméstico en cuanto al comercio electrónico. También, aunque de forma moderada, una incipiente mayor producción de vivienda podría ayudar a que la edificación cambie de dirección.

Por último, es claro que, con un aumento tan significativo del presupuesto federal para obra pública, la infraestructura siga desarrollándose, aun cuando se concentre en solo tres estados y en tres proyectos. Esto propiciará que el PIB de la obra civil siga creciendo en 2023; sin embargo, podría ser efecto solamente de un año dado que la presión en las finanzas públicas llevaría a que difícilmente se repita esta inversión en 2024. Como el efecto neto será de crecimiento para la construcción en 2023, se deben capitalizar estas oportunidades. El PIB del sector podría acercarse a 1,200,000 mdp y acortar distancia del nivel observado en 2018.

4.4 La banca, principal actor del mercado hipotecario

Al terminar 2022, el valor de la edificación residencial se contrajo un 2.6 %; por el lado de la demanda se observaron menos créditos y menor monto hipotecario originado. Este resultado se da en un contexto de indicadores positivos, como tasas de interés bajas y fijas; mayor empleo formal privado y atractivo para la vivienda, como un activo de inversión al aumentar constantemente su apreciación. Entonces, ¿por qué estamos viendo estos resultados? ¿Sucede lo mismo en todos los segmentos de la vivienda? ¿Seguiremos presenciando esta tendencia en el 2023 o qué podría cambiar?

La banca retrocede ligeramente en 2022

El 2022 terminó con una colocación de 462,000 créditos, esto es, 8.5 % menos que el año pasado. En términos de monto, las instituciones de crédito originaron 473,000 millones de pesos (mdp), el 4.9 % por debajo del 2021 en términos reales.

Si bien, tanto los institutos públicos y el sector privado presentan resultados negativos, éstos divergen marcadamente entre sí. Los primeros otorgaron 11.1 % menos créditos durante 2022, por un monto 11.5 % menor, únicamente 174.4 mil mdp. En tanto que la banca disminuyó su originación en 3.5 % en cuanto al número de préstamos hipotecarios, lo que representó una contracción del 0.6% en monto.

Lo anterior se puede atribuir a una menor demanda de los hogares por créditos hipotecarios, ya que no se observan restricciones al financiamiento en ninguno de los frentes del mercado de la vivienda. Por el contrario, se notan los esfuerzos tanto del sector público como del privado para estimular la demanda por parte de la banca comercial; destacan, principalmente, la contención de las tasas de interés a pesar del ciclo de subidas por parte de Banco de México o los nuevos créditos en conjunto con Infonavit y Fovissste. De hecho, el cambio de tendencia en la demanda se evidencia a partir de la

Cuadro 35. Actividad Hipotecaria por Organismo (Miles de créditos y mmp a precios de diciembre de 2022, cifras acumuladas)

Originación hipotecaria	Número de crédito			Monto de crédito			Monto promedio		
	(miles)			(miles de millones de pesos)			(miles de pesos)		
	dic - 21	dic - 22	Var. % anual	dic - 21	dic - 22	Var. % anual	dic - 21	dic - 22	Var. % anual
Institutos Públicos	373	331.8	- 11.1	197.1	174.4	- 11.5	529	526	- 0.5
Infonavit	322.3	283.1	- 12.2	155.1	136.3	- 12.1	481	482	0.1
Fovissste	50.7	48.7	- 4.1	42.1	38.1	- 9.5	829	782	- 5.7
Sector Privado*	152.2	147	- 3.5	300.4	298.5	- 0.6	1,973	2,031	2.9
Bancos ^{1/}	152.2	147	- 3.5	300.4	298.5	- 0.6	1,973	2,031	2.9
Otros									
Subtotal	525.2	478.7	- 8.9	497.5	472.9	- 4.9	947	988	4.3
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	20.5	16.6	- 18.7						
Total	504.7	462.1	- 8.5	497.5	472.9	- 4.9	986	1,023	3.8

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste, CNBV, SHF

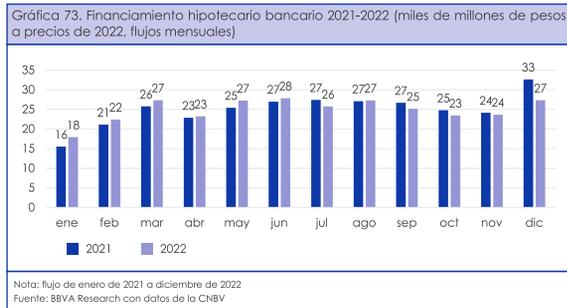
* Otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incorporan.

1. Incluye créditos para autoconstrucción, reestructuras, adquisición, créditos para ex-empleados de las instituciones financieras y créditos para pago de pasivos y liquidez.

2. Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

Nota: El factor de actualización se construye con el índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal, Base 2017 = 100

segunda mitad del 2022, ya que al comparar cada uno de los meses de los dos últimos años, inicialmente se solicitaba más crédito, y el mayor declive es justo al final del año.



La adquisición de vivienda mantiene el avance de la banca

Por otro lado, al enfocarnos en los créditos dirigidos a la adquisición de vivienda, nueva o usada, se aprecia una diferencia, particularmente en el caso de la banca, ya que en los institutos públicos no hay grandes cambios.

En cuanto a los créditos para adquisición, colocados por la banca comercial, también se ve una disminución del 2.2 % al compararla con

el acumulado de 2021; sin embargo, el monto colocado muestra un crecimiento del 3.5 % en la misma comparación, por lo que el monto promedio de los créditos aumentó un 5.8 %, alcanzando los 2 millones 54,000 pesos. Continúa así la tendencia de adquisición de vivienda de mayor valor.

La vivienda residencial ha guiado y apuntalado la adquisición hipotecaria, ya que durante 2022 presentó siempre evoluciones mayores al producto de adquisición y cerró el 2022 con un crecimiento del 6.7 %. En cuanto a la vivienda media, se observaron, hasta septiembre de 2022, variaciones positivas; poco a poco fue reduciendo su impulso y cerró el año con un decremento, al compararlo con 2021, del 2.2 %. Mención aparte merece la vivienda de interés social, ya que a pesar de iniciar con una tendencia al alza desde 2021, alcanzó su máximo hasta marzo de 2022, para nuevamente iniciar una trayectoria a la baja y cerrar el año con un decremento del 21.2 %.

Cuadro 36. Adquisición Hipotecaria por Organismo (Miles de créditos y mmp a precios de diciembre de 2022, cifras acumuladas)

Adquisición hipotecaria	Número de crédito			Monto de crédito			Monto promedio		
	(miles)			(miles de millones de pesos)			(miles de pesos)		
	dic - 21	dic - 22	Var. % anual	dic - 21	dic - 22	Var. % anual	dic - 21	dic - 22	Var. % anual
Institutos Públicos	362.8	324.8	- 10.5	188.5	171.6	- 9	520	528	1.7
Infonavit	312.8	276.6	- 11.6	147.2	134	- 9	470	484	3
Fovissste	50	48.2	- 3.5	41.4	37.7	8.9	828	781	- 5.6
Sector Privado*	122.9	120.2	- 2.2	238.7	247	3.5	1,942	2,054	5.8
Bancos ^{1/}	122.9	120.2	- 2.2	238.7	247	3.5	1,942	2,054	5.8
Otros									
Subtotal	485.7	445	- 8.4	427.2	418.6	- 2	880	941	6.9
Cofinanciamiento ^{2/} (-)	20.5	16.6	- 18.8						
Total	465.2	428.4	- 7.9	427.2	418.6	- 2	918	977	6.4

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste, CNBV, SHF

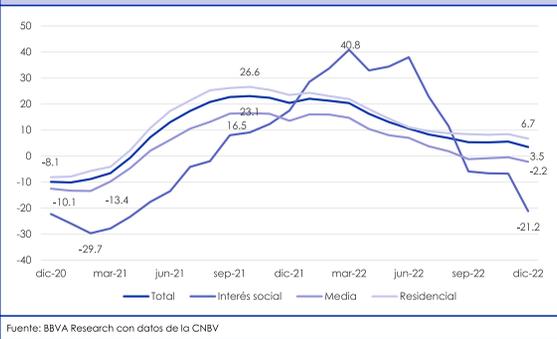
* Otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incorporan.

1. Incluye créditos para autoconstrucción, reestructuras, adquisición, créditos para ex-empleados de las instituciones financieras y créditos para pago de pasivos y liquidez.

2. Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

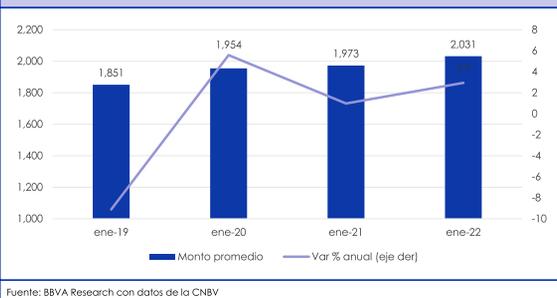
Nota: El factor de actualización se construye con el Índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal, Base 2017 = 100

Gráfica 74. Crédito hipotecario bancario (variación % anual, cifras anualizadas)

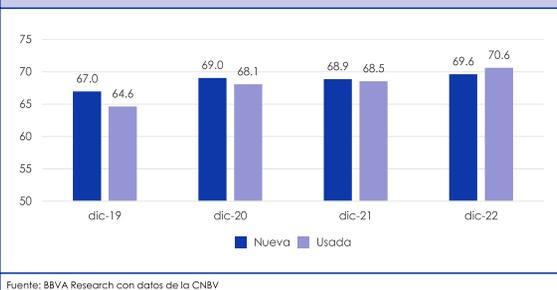


La hipoteca promedio real otorgada por la banca muestra un aumento del 2.9 % al compararla con la de diciembre de 2021, cerrando 2022 en 2 millones 31,000 pesos. Esto coincide con el crecimiento mostrado por la vivienda residencial y, en menor medida, por el avance de la vivienda media en los primeros nueve meses del año. A su vez, la reducción de la vivienda de interés social contribuyó a aumentar el avance del valor promedio de la hipoteca.

Gráfica 75. Hipoteca media banca comercial (miles de pesos y variación % anual)



Gráfica 76. Relación préstamo a valor (ltv) (porcentaje anual)



En 2022, la relación del préstamo con el valor del inmueble, o por sus siglas en inglés LTV, presenta un ligero incremento en el porcentaje de vivienda nueva de 0.8 puntos porcen-

tuales con respecto a 2021, ubicándose en un 69.3 %; mientras que el porcentaje de vivienda usada fue del 70.6 %, con un incremento de 2.1 pp. Ambos están en niveles considerados estándar en la industria inmobiliaria y tienen un riesgo aceptable. Este indicador es relevante en términos de créditos hipotecarios porque precisamente cuando se ha llevado a niveles cercanos al 100% o incluso superiores, como en algunas economías durante 2008, se rompen los incentivos al pago por parte de los acreditados, aumentando la probabilidad de impago. Por todo lo anterior, se considera que, en general, la originación hipotecaria de la banca comercial ha sido responsable y no hay indicios de pérdida de calidad de este portafolio.

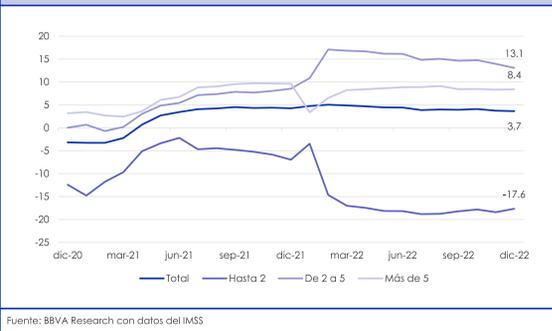
El mayor sustento de la demanda por vivienda, el empleo, crece en 2022

El número de asegurados del IMSS creció de manera constante durante el 2022, con tasas de alrededor del 4 %. El número de asegurados al cierre de 2022 es 3.7 % mayor al de diciembre de 2021. En efecto, el IMSS cuenta con 752,000 más asegurados que en diciembre de 2021. La masa salarial ha mostrado incrementos por arriba de la tasa de creación de empleo y cerró diciembre con un aumento de la masa salarial del 6.8 %, altamente relacionado con el aumento del salario mínimo.

Gráfica 77. Asegurados imss y masa salarial real (variación % anual)

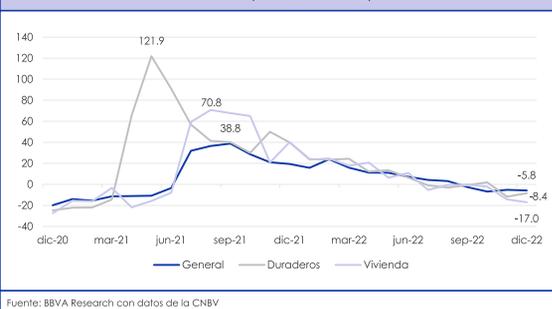


Gráfica 78. Asegurados IMSS, nivel salarial (variación % anual)

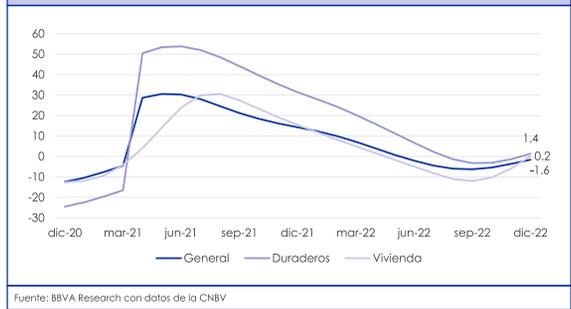


Los puestos de trabajo con menos de 2 UMA³⁰ (Unidad de Medida y Actualización) mantuvieron un paso negativo durante todo el año, efecto de que el valor del salario mínimo es 1.8 veces el valor de la UMA por lo que es natural que el empleo con menos de 2 SM no se recupere. Por otro lado, el empleo con ingresos entre 2 y 5 UMA, muestra tasas de doble dígito cerrando diciembre de 2022 con un crecimiento de 13.1%. Los puestos de trabajo con ingresos con más de 5 UMA aumentaron 8.4% al cierre del año y durante todo 2022, tuvo tasas promedio de 8.0%. El crecimiento del empleo de más de 5 UMA, puede explicar en parte el ligero avance de crédito hipotecario bancario, pero no se observa el mismo avance en el crédito colocado por los Institutos Públicos, incluso en los sectores con mayores ingresos derechohabientes a Infonavit.

Gráfica 79. Confianza del consumidor (variación % anual)



Gráfica 80. Confianza del consumidor tendencia -ciclo (variación % anual)



Dada la naturaleza de la adquisición de la vivienda, la confianza y certidumbre de largo plazo son esenciales. Si consideramos el Índice de Confianza del Consumidor General, el de Bienes Duraderos y el de Vivienda, se observan contracciones en la segunda mitad del año. En efecto, el Índice General refleja, desde junio, el pesimismo de la gente; el de Vivienda tuvo tasas negativas y más pronunciadas desde abril, cerrando el año con una caída de 17.4%. Por último, el Índice de Bienes Duraderos resistió por más tiempo, sin embargo, hacia finales de año tuvo una disminución del 8.4%.

En la serie de tendencia ciclo, el Índice general muestra un decremento desde junio y a partir de octubre empieza a moderar las tasas, cerrando 2022 con un decremento del 1.6%. El Índice de Bienes Duraderos registró tasas negativas durante tres meses, pero cerró el año con más optimismo, con un crecimiento del 1.4%. Por último, el Índice de Vivienda mostró la tendencia a la baja más pronunciada, pero parece ya haber alcanzado el punto de inflexión y en diciembre tuvo un crecimiento del 0.2%.

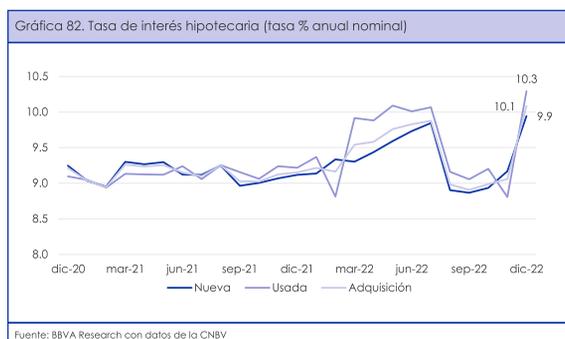
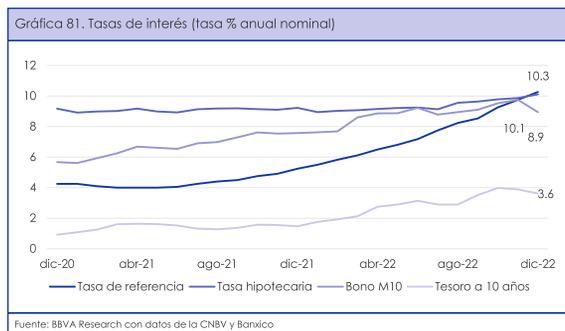
La tasa hipotecaria aumenta marginalmente

Con el objetivo de contener la inflación, el Banco de México aumentó la tasa de referencia en 2022, en 475 puntos base, de manera que la tasa llegó a 10.25% en diciembre. De forma

³⁰ En 2022 el valor de la UMA fue de \$96.22.

similar, el bono M10 inició el ciclo de escaladas desde 2020; sin embargo, en 2022 moderó su crecimiento, ya que durante el año solo aumentó 131 puntos base y en diciembre se redujo a 8.9 %. Muy probablemente porque se considera que este ciclo inflacionario está llegando a su final.

La tasa hipotecaria que contempla los productos de adquisición, pago de pasivos y liquidez, entre otros, en 2022, como ya se comentó en la edición anterior, aguantó las presiones de la política monetaria y, de enero a diciembre, se incrementó únicamente 115 puntos base, cerrando el año en 10.1 %, es decir, casi igual que la tasa de referencia. En el caso específico del producto de adquisición, se observa una tasa del 10.1 %, siendo la compra de vivienda nueva el 9.9 % y el 10.3 % la de vivienda usada. Estos niveles de tasa de interés son fundamentales para explicar el crecimiento del otorgamiento de crédito hipotecario durante el 2022.



A pesar de la menor demanda por vivienda que se observó durante 2022, la apreciación de la vivienda continuó avanzando debido, principalmente, a dos factores. Primero, si bien la demanda por vivienda es menor en cuanto al número, el monto sigue ascendiendo en términos reales; más aún, en términos relativos a la oferta sigue siendo mayor. En segundo lugar, en esta parte del ciclo económico de la vivienda, la apreciación se basa en el mayor costo de construcción que ha propiciado la alta inflación de los materiales de construcción.

De acuerdo con el Índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el precio de la vivienda aumentó un 10.4 % en el cuarto trimestre de 2022, acumulando en el año una apreciación del 8.9 %, con un precio medio de 1 millón 535,000 pesos. Esta evolución de precios se da en un entorno de presiones inflacionarias tanto para el consumidor como para el productor de la vivienda, en específico, en los materiales de construcción, además, como ya se comentó anteriormente, con aumentos moderados de la tasa de interés y del PIB.

La producción de vivienda no recupera el ritmo

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC) del INEGI, con cifras anualizadas, el valor bruto de la producción de vivienda mantuvo las disminuciones durante 2022, cerrando el año con un decremento del 3 % al compararlo con 2021 y mostrando niveles anualizados de 4,145 millones de pesos.



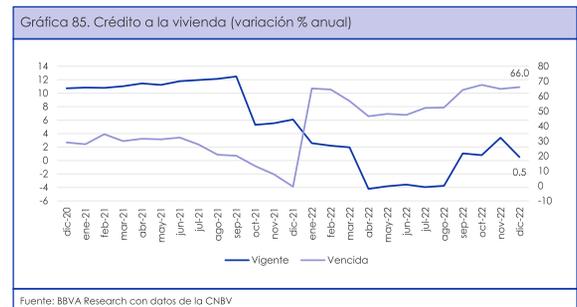
Los mayores costos de los materiales de construcción y el aumento de las tasas de interés de corto plazo disminuyeron la inversión en el desarrollo de vivienda.

La cartera hipotecaria mantiene su expansión en 2022

La cartera hipotecaria total muestra un ligero crecimiento como resultado de la buena colocación del año en términos del monto, más el aumento de la cartera vencida, derivado de los cambios contables aplicados desde inicios del año donde los criterios de deterioro son más estrictos. El saldo de la cartera hipotecaria bancaria muestra un crecimiento real del 2.6 % al cierre de 2022 proveniente del discreto crecimiento de la cartera vigente por la originación del año y el aumento de la cartera vencida. En efecto, la cartera vigente sí tuvo una ligera caída en la mitad del año para posteriormente recuperarse hacia el cierre del 2022.

La cartera vencida aumentó de manera considerable desde inicios del año por incorporar los cambios en la regulación por IFRS9, en la que se consideran las etapas 2 y 3 de deterioro, mientras que, antes de 2022, solo se contemplaba la etapa 3. En diciembre, este crecimiento fue del 66 %, sumando una cartera vencida de 62,000 millones de pesos, muy similar a la presentada en enero cuando inició la nueva contabilidad.

El índice de morosidad (IMOR) fue del 5.1 %, un poco más alto del observado antes del cambio en la contabilidad. Esta morosidad se encuentra en niveles aceptables, incluso con criterios más estrictos, e indica la alta calidad del portafolio hipotecario bancario; además, ofrece una explicación hacia el bajo crecimiento de las tasas hipotecaria y aumenta la probabilidad de que los flujos de financiamiento continúen por parte del sistema bancario.



El crédito hipotecario mantendrá niveles de 2022

Durante 2022, el crédito hipotecario observó una caída real del 0.6 % en el monto de crédito colocado y del 3.5 % en el número de créditos otorgados, después de un 2021 histórico en colocación hipotecaria, por lo que los resultados de 2022 no son una señal de preocupación para el sector bancario, pero sí de moderación en su crecimiento. El producto de adquisición, que al cierre de 2022 representaba el 86 % del otorgamiento de crédito bancario, mostró un mejor comportamiento y cerró el año con un

crecimiento del 3.5 %, convirtiéndose en un buen indicador de lo que podremos esperar para 2023.

El aumento del empleo en el IMSS, principal impulsor del mercado hipotecario fue sostenido durante todo el año, lo mismo que los puestos de trabajo de mayores ingresos; sin embargo, nada de esto se vio reflejado en la colocación hipotecaria de los institutos públicos, muy probablemente por el ciclo inflacionario que se vivió durante 2022 y la pérdida de asequibilidad de los hogares en los primeros deciles de ingresos. De acuerdo con el Índice de Confianza del Consumidor, en su componente de vivienda se observó pesimismo, lo que implica que las familias no creen que puedan invertir en vivienda en los próximos dos años.

En este entorno inflacionario, las tasas de interés hipotecarias resistieron los incrementos de la tasa de referencia, (que aumentó 475 puntos base) con una subida de 115 pb, cerrando 2022 en 10.1 %. Sin duda, este fue un factor importante para el desarrollo del sector bancario hipotecario. Para 2023, se espera que la tasa bancaria continúe creciendo, pero de manera moderada, como lo ha hecho hasta el momento.

La producción de vivienda, de acuerdo con la ENEC, todavía tiene decrementos en 2022, lo que se corrobora con el registro de vivienda del RUV, ya que se observaron los menores niveles desde que se tiene registro, y también por el alargamiento de los procesos de construcción que alcanzaron los 19 meses. Todos estos indicadores no permiten ser muy optimistas en el desarrollo de vivienda nueva, por lo que esperamos que sus inventarios disminuyan ligeramente el año entrante.

La vivienda está pasando por un ciclo de apreciación, ya que el acumulado anual de 2022 fue de 8.9 %. Destaca que la vivienda media y residencial cada vez es más notable en el total de las transacciones inmobiliarias, y no se espera que esta tendencia cambie, al contrario, sin un avance claro en el mercado de interés social, la vivienda residencial será cada vez más relevante.

Con todas estas condiciones, se espera que 2023 sea un año de estabilidad en la colocación hipotecaria, con un aumento moderado de las tasas de interés y niveles de apreciación de vivienda similares a los recientemente observados.

4.5 Ciudades suaves; los retos de la ciudad

David Sim dice que la ciudad suave se caracteriza por tener espacios de vegetación que se convierten en pequeños lagos al caer una tormenta y evitar inundaciones, calles diseñadas para el ciclismo y edificios con vistas a un espacio seguro para niños.

Las ciudades del mundo son trascendentes por el número creciente de población que vive en ellas. En este 2023, 4,400 millones de habitantes viven en ciudades, es decir, el 56 % de la población mundial; se espera que para 2050 se duplique y que siete de cada diez personas vivan en ciudades

México es uno de los países más urbanizados del planeta; ya en 2020 la población urbana era del 79 %. Hoy contamos con 15 ciudades de más de un millón de habitantes y 74 zonas metropolitanas.

La expansión de las ciudades en México ha sido mucho más acelerada que el crecimiento poblacional, teniendo repercusiones negativas en su infraestructura y, por lo tanto, en sus habitantes. La expansión periférica de las ciudades incrementa las distancias, tiempos y costos de los trayectos; crecen las externalidades negativas y los costos sociales, de modo que se requiere de inversiones sustantivas para lograr una conectividad integral.

En las ciudades se pueden vivir dificultades derivadas de la complejidad urbana: el crecimiento y la escasa planeación de las urbes; las complicaciones de transporte; los conflictos en la dotación de servicios; los retos de habitar en espacios no aptos y situaciones del día a día son habituales para sus habitantes, convirtiendo lo que deberían ser lugares suaves en duros.

Preocupado por esta problemática, David Sim realizó un análisis puntual sobre los retos más importantes en las ciudades del siglo XXI, de los que se deriva la reciente publicación Ciudad suave. Construyendo proximidad, diversidad y densidad para la vida cotidiana; sus aportaciones se basan en la evaluación de la densidad en la ciudad y las múltiples externalidades positivas y negativas.

Para el caso de México, Sim menciona que los desafíos inician en la vida cotidiana, ya que, en general, las personas no pueden caminar en su entorno para realizar actividades de cercanía. El tiempo destinado a los traslados se multiplica por el congestionamiento vial y la segregación espacial y funcional, lo que representa una gran pérdida de tiempo y esfuerzo para los habitantes.

La base fundamental de la ciudad suave es la accesibilidad peatonal a partir de aceras anchas y generosas, como las que encontramos en las colonias proyectadas antes de 1950, como la Condesa, Roma, Coyoacán y Polanco, donde los habitantes se apropian del espacio de las calles para caminar, pasear, conocerse e interactuar.

Las zonas urbanas deben integrar espacios públicos que generen un tejido amable y atractivo para los habitantes; con sitios de encuentro, de relajación y democráticos se fomenta la cohesión social y el acceso a los servicios básicos. Es necesario que los habitantes de las urbes tengan opciones y alternativas confortables, que hagan más “suave” la vida en las grandes ciudades y mitiguen la percepción de la ciudad como un gran monstruo.

Entre los principales retos que tiene la CDMX está la proliferación de torres que aparecen indiscriminadamente en diversos sitios, así como los centros comerciales que obedecen a las necesidades del mercado, sin un análisis de las consecuencias que generan en el tejido urbano y de la afectación de la plusvalía de la zona. Es importante evitar la construcción de comunidades cerradas y escasamente conectadas por vialidades que son insuficientes para cubrir las necesidades de movilidad de la población.

La tesis propuesta por Sim presenta una serie de lineamientos a tomar en cuenta en la construcción de ciudades suaves entre los que destacan los siguientes:

- Cuidar un perfil urbano armónico
- Cercanía y diversidad de espacios al aire libre
- Flexibilidad
- Escala humana

- Ciudad caminable
- Sentido de identidad
- Microclimas confortables
- Baja huella de carbono y uso de ecotecnias
- Fomentar mayor biodiversidad

La suma de estas acciones convierte una ciudad en suave; amigable con las personas, adaptable al clima, sostenible e, incluso, con una mayor derrama económica.

Las acciones por una ciudad suave buscan sacar a la gente de los automóviles, ya que en nuestro país vivimos con un modelo insostenible; con un continuo incremento en el parque vehicular; deficiencia en el sistema de transporte público y falta de espacios públicos en las zonas más pauperizadas de las ciudades. Se construyen ciudades donde no se toma en cuenta la calidad de vida de sus habitantes.

El funcionamiento de una ciudad debe cuantificarse en función de la calidad de vida que ofrece a sus habitantes; su resiliencia; adaptabilidad a los constantes cambios en la sociedad; el impacto al medio ambiente; y la capacidad de generar economía local.

Sim hace un llamado a pensar en pequeña escala para poder tener espacios que coexistan en un mismo lugar; no se refiere únicamente al desarrollo urbano: es salud pública; es democracia; es promover la equidad social; generar los espacios de un barrio; y confiar en la gente que está alrededor. Se busca devolver la ciudad a las personas; tener la oportunidad de realizar "vida pública"; de dar a la gente la posibilidad de estar en el espacio público y apropiárselo. Hay que pensar en ciudades compactas, con densidades medias, más simples, más suaves.

De acuerdo con la teoría de Sim, la densificación propuesta por Claudia Sheinbaum para la ciudad de México en los principales ejes viales debería adoptar algunas de las estrategias de la ciudad suave: banquetas amplias que favorezcan al peatón; garantizar que los servicios de cercanía estén a una distancia caminable; fomentar la construcción o consolidación de espacios públicos en la zona; y la generación de espacios verdes para relajación y disfrute de la población.

Las teorías de incremento de densidad y ciudad suave son un binomio que debemos adoptar para que nuestra ciudad sea una mejor ciudad, complementando con otras estrategias fundamentales, como el garantizar los servicios básicos de agua y drenaje; cercanía y disponibilidad de transporte público; y ciclovías seguras, entre otros retos y acciones necesarios para la densificación de la ciudad en un entorno armónico.

4.6 Autoproducción de vivienda; avances, retos y nuevas perspectivas

Es muy relevante que la política de vivienda adoptada por el gobierno actual se centre en hacer efectivo el derecho humano a la vivienda. Dos de sus características inherentes, su universalidad y su interdependencia con los demás derechos humanos reconocidos, e incluso por reconocer, abren nuevas y muy significativas perspectivas a la gestión de la vivienda en México.

Su universalidad obliga al Estado a atender a todos los sectores sociales y a priorizar a aquellos que, por su pobreza, han quedado sin acceso a la vivienda producida en el mercado. También a aquellos que

voluntariamente buscan opciones mediante las que puedan tener el control de las decisiones y de la producción misma de su vivienda.

La interdependencia de los derechos humanos, por su parte, exige superar una política limitada en gran medida a la producción de viviendas objeto-mercancía y a considerarla desde una visión integral y sistémica en su vinculación con el proceso humano de habitar.

Esto implica la diversa interrelación que se da entre el habitante, desde su perspectiva cultural, sueños y posibilidades, con los lugares que ocupa; con su clima, paisaje, materiales, características topográficas y calidad de su suelo; además de su ubicación y accesibilidad.

Esta visión conlleva un alto potencial de identidad y arraigo frente a las tendencias crecientes a la homogeneización habitacional impuesta, que nos ha llevado a construir ciudades grises y grandes conjuntos homogéneos que vienen destruyendo la diversidad y calidad paisajística de nuestros pueblos y ciudades.

Por más de medio siglo, se vienen impulsando en México y América Latina experiencias de producción y gestión social del hábitat y la vivienda que experimentan y consolidan procesos transformadores muy relevantes, pero mantenidos al margen de las políticas públicas, sin la implementación de instrumentos y apoyos que amplíen su escala y su impacto social.

Hoy en México se promueve, con base en la nueva política, la autoproducción de vivienda, pero se limita a procesos de autoconstrucción en terreno propio y a otorgar directamente, y sin asesoría, los apoyos

financieros a la población carente de un techo adecuado. Esto reproduce, en gran parte, las condiciones en las que han sido construidos los asentamientos populares en procesos familiares individualizados que, en ocasiones, conllevan errores estructurales que ponen en riesgo a los habitantes, o a excesos en el uso de materiales industrializados que encarecen los procesos de consolidación y contribuyen al deterioro ambiental y a la destrucción de la identidad, belleza y diversidad propias de la arquitectura vernácula.

La producción social del hábitat y la vivienda no se refiere a la mera construcción de pisos y techos en procesos masivos de viviendas prototipo; ni se limita al mejoramiento y consolidación de viviendas en proceso. Se trata de una forma de producción que responde a una lógica diferente a la del mercado, que da mayor peso al valor de uso de la vivienda que a su valor de cambio y que, en sus modalidades más avanzadas, implica la participación organizada, activa e informada de sus habitantes a niveles de decisión y control del proceso en sus diversas fases: 1) integración, formación y capacitación del grupo participante; 2) primeras gestiones ante terceros y construcción de consensos sobre la ubicación y las características del hábitat y la vivienda que dé satisfacción a sus formas de vida; 3) diseño participativo; 4) construcción e involucramiento posible en la misma; 5) formulación del reglamento interno para definir criterios de distribución de la vivienda producida, las reglas de convivencia y las obligaciones para hacerla efectiva; y 6) inicio del proceso comunitario y solidario de habitar y convivir a lo interno y en la diversidad de su entorno.

Son este tipo de procesos organizados y altamente participativos a los que hoy es necesario abrir paso mediante su inclusión en el diseño y puesta en práctica de instrumentos jurídicos, administrativos, financieros, fiscales y de fomento adecuados a la lógica de esta forma de producción y de gestión del hábitat y la vivienda.

Con ello estaríamos contribuyendo a construir ciudadanía activa y responsable; autonomía y capacidad autogestiva; y procesos solidarios y de apoyo mutuo, superando con ello el pasivismo, la dependencia, el peticionismo y el paternalismo vigente.

Para avanzar en esta perspectiva, la CONAVI promovió un estudio desarrollado en 2022 por la Oficina Regional para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat, orientado a identificar los principales obstáculos que hoy enfrenta esta forma de producción en México, con el objetivo de incrementar su escala y sus impactos sociales.

Se identificaron obstáculos estructurales, institucionales, normativos, políticos y culturales que operan al centro de las dificultades que enfrenta la autoproducción. Destaca el acceso al suelo, hoy sobrevalorado como consecuencia de la especulación; la individualización de los problemas y las soluciones y la crítica sin distinción de toda forma de acción autónoma y organizada; el exceso de normas y su tendencia a la homogenización ante un país económica, cultural y climáticamente diverso; la falta de instrumentos específicos que garanticen apoyo efectivo a la PyGSHyV³¹ acorde a su lógica y, por lo tanto, diferentes de los que responden a la producción de mercado. Destaca también, como un

obstáculo, la necesidad de profundizar en el conocimiento de esta forma de producción de todos los actores que intervienen en el campo de la vivienda. Esto exige un amplio programa de capacitación y reflexión conjunta que involucre a los funcionarios públicos de los tres poderes; a los distintos niveles de gobierno que intervienen en estos procesos; a quienes dan asesoría muchas veces limitada solo a lo técnico; y a los mismos pobladores, con el objetivo de que participen más activa y responsablemente en este proceso para elevar su nivel de conciencia y su capacidad creativa y de convivencia.

Contamos ya con preceptos constitucionales, leyes y planes generales de desarrollo que pueden dar marco jurídico a la formulación de instrumentos adecuados a esta forma de producción, por lo que es necesario impulsar acuerdos y voluntad política para desarrollarlos.

Donde también queda mucho por hacer es en relación con las limitaciones culturales que, en gran parte, responden a los dictados del sistema económico y sociocultural vigente, mismo que fomenta la desigualdad, la depredación de la naturaleza y el individualismo como factores centrales de la crisis mundial por la que hoy atravesamos.

Experiencias en muy diversos campos, como lo son las más avanzadas en materia de producción y gestión social del hábitat, implican superar la simple crítica y asumir consciente, organizada y activamente la responsabilidad transformadora.

A partir de 2023, CONACYT apoya un estudio de largo aliento que realizan cuatro organizaciones civiles con vasta experiencia en este campo y cuatro grupos universitarios

.....

³¹ Producción y Gestión Social del Hábitat y Vivienda

involucrados también en procesos de formación, investigación y vinculación relacionados con el hábitat popular, con el objetivo compartido de incidir ante las autoridades y otros actores para la consolidación, crecimiento y mayor impacto social de esta forma de producción.

4.7 Perspectivas del mercado residencial

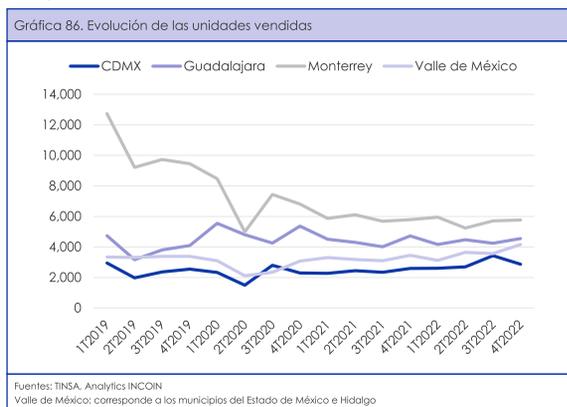
Las ventas de vivienda nueva en las tres principales ciudades del país, durante el 4T2022 registraron un crecimiento anual del 4.8 %

Al cierre del cuarto trimestre del 2022, se registraron 17,346 unidades desplazadas, registrando un crecimiento del 4.8 % con respecto al mismo periodo del 2021.

El 33 % de las ventas se concentran en la Zona Metropolitana de Monterrey, el 26 % en Guadalajara, el 24 % en el Valle de México y el 17 % en la Ciudad de México.

El número de unidades vendidas no ha logrado alcanzar los niveles prepandémicos.

Las unidades vendidas en la Ciudad de México mantienen una leve tendencia al alza, con un crecimiento del 10.6 % anual en el 4T2022, aunque se registró una disminución del 16.5 % con respecto al 3T2022.



Sin embargo, la Ciudad de México ha presentado números alentadores, especialmente en segmentos medios, pero sin llegar a los niveles de ventas del 2017.

Las ventas del segmento residencial (4 a 7 mdp), crecieron un 11 % anual, muy impulsado por el incremento de la oferta en Guadalajara y Monterrey.

El 60 % de las unidades vendidas se concentran en el segmento interés social; el segmento medio representa el 19 % de las ventas, el residencial y residencial plus concentran el 15 % y 6 %, respectivamente.

El 40 % de las ventas dentro del segmento interés social se concentran en Monterrey y el 33 % en el Valle de México.

La demanda potencial en la población afiliada mantiene su crecimiento

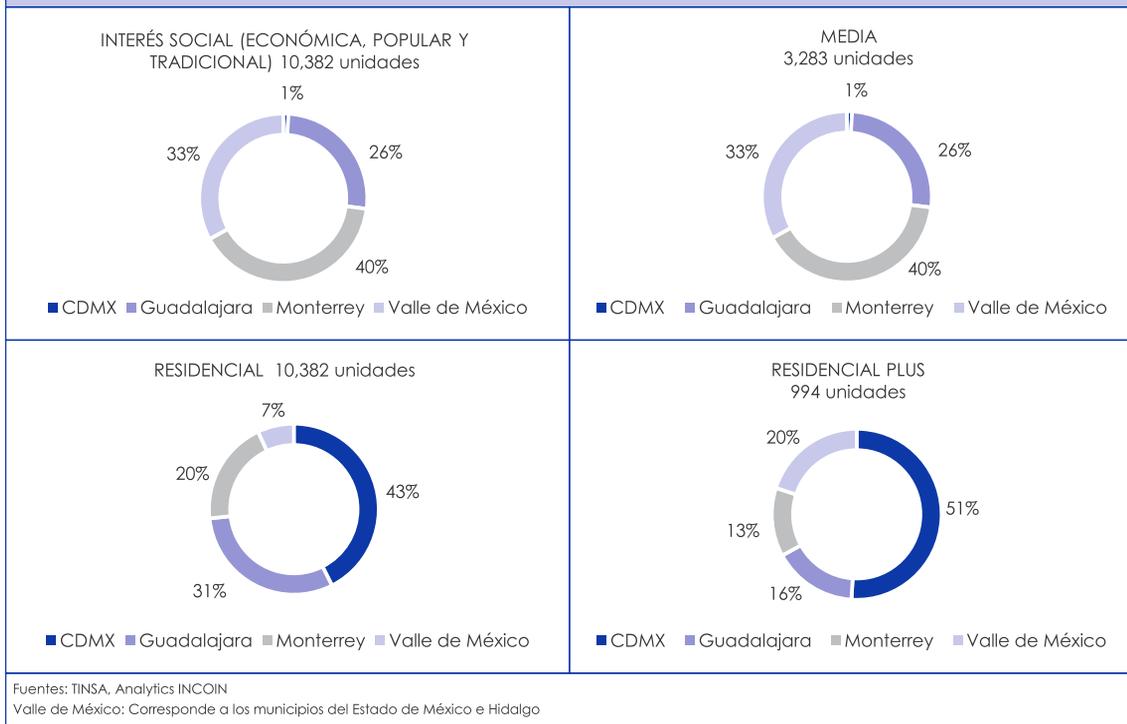
Al cierre del 2022, el stock disponible es de 116,861 unidades a la venta en las tres principales ciudades del país, las cuales presentaron un crecimiento del 3.6 % anual. El stock disponible se distribuye en poco más de 2,200 desarrollos activos.

Durante el último trimestre se ingresaron más de 12,000 unidades nuevas.

Con respecto al avance de obra, el 29.8 % del stock disponible está para entrega inmediata (terminada); el 27.8 % está en obra negra; bardeada, un 15.9 %; con acabados, un 13.6 %; y en preliminares el 13 %.

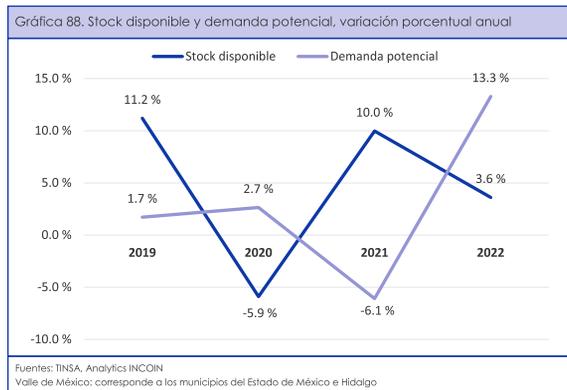
La demanda potencial reportada por el INFONAVIT, y que corresponde a la población derechohabiente, creció un 13 % anual en el 2022.

Gráfica 87. Evolución de las unidades vendidas por segmento 2022

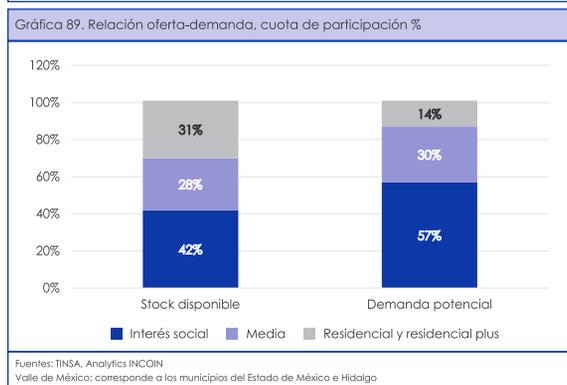


El 57 % de la demanda potencial se concentra en el segmento de interés social; seguido del segmento medio, con el 29 %; mientras que los segmentos residencial y plus equivalen al 14 %.

El precio de venta por m² en CDMX, Guadalajara y Monterrey, de vivienda nueva, presentó un crecimiento general del 7.1 % anual



El precio unitario por metro cuadrado es de \$33,442/m² para la vivienda nueva al cierre del 4T2022. El precio promedio presentó un crecimiento del 7.1 % anual, quedando casi un punto porcentual por debajo de la inflación general en el cuatrimestre.



El ritmo de crecimiento de los valores unitarios está pasando por un proceso de desaceleración, teniendo crecimientos moderados, sobre todo, por la fuerte competencia, ritmos de venta y competencia en vivienda usada. Sin embargo, se espera que, en el 2023, esta tendencia se revierta, especialmente por la oferta en construcción.

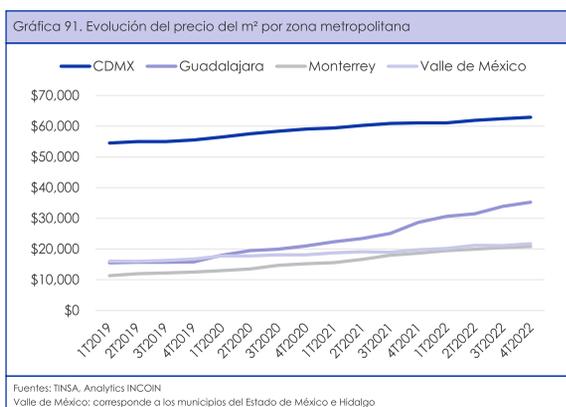


La zona metropolitana de Guadalajara mantiene un crecimiento acelerado en los valores de venta, impulsado por la verticalización

La zona metropolitana de Guadalajara registra un crecimiento acelerado en el precio unitario de la vivienda nueva, con tasas de crecimiento superiores al 22 %, posicionándose como la segunda ciudad con el precio unitario más alto, el cual es de \$35,269/m², y donde más del 70 % de los proyectos activos corresponden a departamentos. La Ciudad de México mantiene el valor unitario más alto, principalmente por la alta concentración de oferta en segmentos altos.

Key points

El 2022 representó, en lo general, un ciclo de cierta estabilidad, pero con importantes retos de cara al futuro en el negocio inmobiliario. La inflación e incremento de tasas son amenazas latentes, tanto para el desarrollador como para el cliente final. La inversión en ladrillos sigue siendo un buen



Cuadro 37. Precios unitarios por segmento

Segmento	\$/ m ² 4T2022	Trimestre anterior	Año anterior	Pre-pandemia (1T2020)
Residencial plus	\$79,796	\$79,376	\$77,868	\$70,823
Residencial	\$54,192	\$53,692	\$52,434	\$45,752
Media	\$28,574	\$28,089	\$27,593	\$21,987
Tradicional	\$14,987	\$14,739	\$14,093	\$12,281
Popular	\$11,396	\$11,289	\$11,166	\$9,682
Económica	\$9,598	\$9,537	\$9,478	\$8,463

Fuentes: TINSa, Analytics INCOIN

Valle de México: Corresponde a los municipios del Estado de México e Hidalgo.

negocio en México. Mercados como Monterrey y Guadalajara presentan incrementos en los valores de venta de doble dígito, con una creciente demanda, impulsados por el fortalecimiento del sector industrial y laboral: "La vivienda sigue al empleo". El principal reto está en alinear la oferta vs. la demanda. En un país donde más del 50 % de la población corresponde a trabajadores no afiliados, es imperativo contar con productos, especialmente financieros, para atenderlos.

El negocio inmobiliario es un ecosistema donde además de voluntad se requiere del trabajo conjunto entre organismos públicos, privados y players de toda la cadena productiva. En especial, para atender a la base de la pirámide, se requieren estrategias de largo plazo que permitan concretar los resultados esperados. La digitalización no es opcional. La pandemia solo aceleró el paso. Hoy en día, es necesario utilizar herramientas que mejoren la experiencia del cliente y ayuden a eficientar todos los procesos.

En el 2022, el 38 % de los compradores de vivienda nueva fueron generación "milenial", de modo que es muy importante atender las necesidades del mercado. Elementos en los desarrollos, como mayor espacio público, terrazas, espacios para trabajar en casa, conectividad; así como nuevos productos financieros, son fundamentales para el futuro del sector.

Capítulo 5

Perspectivas de financiamiento

5.1 Agenda Estratégica

Alineada a las prioridades nacionales y a un entorno de grandes retos, se presenta a continuación una revisión a las perspectivas en el corto plazo que tiene el sector de la vivienda en México.

Panorama internacional

Desde un escenario base, se vislumbra que al menos durante 2023 el sector de la vivienda, al igual que el resto de la economía mexicana, permanecerá inmerso en un contexto global de elevada incertidumbre impulsada por los siguientes factores:

- Las crecientes tensiones geopolíticas entre Estados Unidos y China, quienes se disputan la hegemonía comercial y el desarrollo científico y tecnológico a nivel global. Ambos países competirán por construir alianzas con la Unión Europea, América Latina, Rusia, India, Arabia Saudita, entre otros;
- La formación de un nuevo orden multipolar de divisas en donde el yuan chino y la futura moneda de los países BRICS (Brasil, Rusia, India, China y Sudáfrica) podrían romper con el monopolio actual del dólar, mismo que es utilizado hasta ahora en la mayoría de las transacciones comerciales internacionales;
- El proceso de adhesión de nuevos miembros a la OTAN. Finlandia se ha convertido en el miembro número 31 de la Alianza Atlántica, mientras que Suecia sigue en espera de que se apruebe su admisión. Esto representa una histórica alineación militar a esta organización que surge en reacción al conflicto entre Rusia y Ucrania;
- La amenaza latente de que la economía mundial entre en una recesión económica, como efecto de las políticas monetarias restrictivas aplicadas por los Bancos Centrales ante la persistente inflación;
- El pánico generado por la quiebra de algunos bancos estadounidenses (Silicon Valley Bank, Silvergate y Signature) y la intervención urgente para proteger bancos sistémicos (la compra de Credit Suisse por parte del grupo UBS). Se trata de una situación que ha expuesto a los bancos a una reducción del valor de algunos de sus activos y que estresa a todo el sistema financiero global al recordar los eventos de 2008 y 2009, cuando colapsaron 165 bancos en ese par de años;
- Las protestas y movilizaciones sociales en varios países europeos provocadas por el descontento social ante medidas y reformas que se perciben como regresivas a las políticas de bienestar, a las que han tenido derecho y disfrute diversos sectores de la comunidad europea;
- El agravamiento que representa el cambio climático y su repercusión económica, poniendo en riesgo el cumplimiento de metas y objetivos de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.

Este panorama global tan desafiante se encuentra ligado a una dinámica económica inercial caracterizada, hasta 2022, por la alta inflación; el bajo crecimiento; la alta deuda y la fragmentación geopolítica que, en su conjunto, podrían desincentivar en el corto y mediano plazo las inversiones necesarias para detonar el crecimiento y elevar los niveles de vida de los más vulnerables.

Nouriel Roubini, economista célebre por haber pronosticado la crisis financiera de 2008, ha señalado que no es posible lograr la estabilidad de precios; mantener el crecimiento económico; y mantener la estabilidad financiera al mismo tiempo, por lo que se avanza hacia un nuevo crash económico y financiero. Por su parte, para economistas del Foro Económico Mundial 2023 existe la posibilidad de que ocurra una recesión mundial durante 2023, aunque se mantiene la expectativa de que haya crecimiento económico débil o muy bajo en Estados Unidos, Europa y China.

El Informe de Riesgos Globales 2023 advierte que la crisis del costo de vida es el riesgo mundial más grave para los próximos dos años; mientras que la pérdida de la biodiversidad y el colapso de los ecosistemas están entre los mayores riesgos globales de los siguientes diez años.

Aunado a ello, otros riesgos importantes que podrían estar demandando un punto de inflexión urgente en el corto plazo (dos años) son: desastres naturales y fenómenos meteorológicos extremos; confrontación geoeconómica; falta de mitigación del cambio climático; erosión de la cohesión y polarización sociales; incidentes de daños ambientales a gran escala; fracaso de la adaptación al cambio climático;

ciberdelincuencia e inseguridad cibernética generalizadas; crisis de recursos naturales; migración involuntaria a gran escala; crisis de deuda; e incapacidad para estabilizar las trayectorias de precios.

Además, la explosión de la burbuja de activos, que incluye, pero no se limita a criptomonedas; precios de la energía; precios de la vivienda y mercados de valores, se ubica en la posición número 22 de una lista de 32 riesgos globales clasificados por gravedad en el corto plazo.

Se considera que eventos como la COVID-19 y la crisis del costo de vida están erosionando los ingresos económicos y avances conseguidos, en materia educativa y de salud, de amplios segmentos de la población, lo que ha generado una mayor desigualdad entre regiones. Muestra de ello es que el Índice de Desarrollo Humano (IDH) lleva dos años consecutivos bajando a escala mundial, revirtiendo los logros alcanzados durante los cinco años anteriores. Más del 90 % de los países sufrió una disminución en este índice en 2020 o 2021.

Esta situación, a su vez, está concurriendo con una multiplicidad de riesgos de carácter ambiental y geopolítico que amenazan la seguridad y la estabilidad social internacional, lo que acelera el riesgo de una policrisis, es decir, lo que expertos del Foro Económico Mundial han definido como una serie de crisis dispares que interactúan de tal manera que el impacto general supera con creces la suma de cada parte.

En ese marco, se aprecia ineludible que los líderes mundiales integren acciones de desarrollo organizacional sostenible en el centro de su toma de decisiones, debiendo hacer que las políticas ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) sean un resorte esencial para cumplir con su responsabilidad en la lucha contra el cambio climático. De ahí que, por ejemplo, para el diseño de las cadenas de suministro los aspectos ASG sean factores críticos al momento de redefinir la trazabilidad que mejore la seguridad del abastecimiento y la resiliencia ante los shocks de los mercados.

Al recobrar impulso el proceso de relocalización de los distintos eslabones productivos hacia otras economías del mundo (nearshoring), con motivo de la creciente competencia en el mercado global y las necesidades de reducción de costos y mejora de eficiencia, se potencian las expectativas de auge económico y de creación de empleos para aquellos países que sepan aprovechar estos cambios históricos.

Aunque si se consideran otros escenarios, como que sea insuficiente el impacto del nearshoring para acrecentar el PIB mundial; se prolongue el endurecimiento de las condiciones de política monetaria como respuesta a la persistente inflación; y se presente un agravamiento de la crisis provocada por la quiebra de más bancos, al punto de desencadenar una caída significativa del sistema financiero internacional, es probable que se materialicen los riesgos de una recesión económica global, o de muy bajo crecimiento, y con ello se presente un impacto diferenciado en el dinamismo económico y el bienestar social de cada país.

En esa línea, el Fondo Monetario Internacional (FMI), en su actualización de perspectivas económicas a abril de

2023, ha proyectado que el crecimiento económico mundial disminuirá de 3.4 % en 2022, a 2.8 % en 2023, para después aumentar lentamente y estabilizarse en 3.0 %, en cinco años. Esto lo convierte en el pronóstico a mediano plazo más bajo en décadas. Asimismo, prevé que la inflación mundial disminuirá, aunque más lento de lo esperado inicialmente, de 8.7 % en 2022, a 7.0 % este año, y 4.9 % en 2024.

Para los países de América Latina y el Caribe, el FMI estima que esta región tendrá una expansión económica de 1.6 % en 2023 (0.2 % menos que lo pronosticado en enero de 2023) y de 2.2 % en 2024 (0.1 % más respecto a lo previsto en enero de 2023). En términos generales, este organismo sostiene que las turbulencias se están arremolinando y la situación es bastante frágil, tal y como lo ha mostrado el reciente brote de inestabilidad bancaria.

En suma, considerando los impactos que dejaron las adversidades ocurridas en 2022, así como el análisis de expertos y organismos multilaterales, en el corto plazo se advierten factores de riesgo que podrían ralentizar el ritmo en la construcción de vivienda adecuada; aunque también se abren ventanas de oportunidad al atraer mayor inversión e intensificar exportaciones a los principales mercados del mundo, lo que demandaría detonar un fuerte financiamiento a la infraestructura, a la educación y a la producción de vivienda económica y de otras soluciones habitacionales.

Entorno México

Algunas proyecciones sobre la economía de México para 2023 se distinguen entre sí en cuanto al énfasis puesto en los factores que determinan su desempeño y que, de concretarse, podrían contribuir a fortalecerlo o debilitarlo.

Pese a que 2022 fue un año marcado por la guerra de Rusia y Ucrania; el avance de un proceso de desglobalización; el aumento en las tasas de interés; niveles altos de inflación; rebrotes de COVID-19; y riesgo de un posible alargamiento de problemas en las cadenas de suministro, la economía mexicana registró un crecimiento en ese periodo del 3.1 % a tasa anual, mostrando por momentos cierto grado de desacoplamiento respecto a la actividad económica estadounidense.

De acuerdo con datos del INEGI, el Producto Interno Bruto (PIB) en México ha mantenido una racha creciente de cinco trimestres consecutivos desde octubre de 2021, alcanzando un total de 18.56 billones de pesos (en cifras desestacionalizadas) en el cuarto trimestre de 2022. Por su parte, la inflación general anual en 2022 se ubicó en 7.82 %, mientras que los índices subyacente y no subyacente registraron una variación a tasa anual de 8.35 y 6.27 %, respectivamente.

En ese sentido, uno de los principales desafíos que tendrán en el corto plazo el Banco de México, el gobierno federal y otros agentes estratégicos será encontrar la fórmula adecuada para controlar la inflación sin paralizar la actividad económica, así como crear y aprovechar el clima propicio para la atracción de inversiones, el desarrollo industrial y de la construcción.

México cerró 2022 sorteando los impactos negativos provenientes del exterior, pero también mantuvo fortalezas que podrían replicarse para 2023 y años subsecuentes. El nivel de empleo aumentó por arriba de su nivel prepandemia, al crearse más de 2 millones de puestos de trabajo, al tiempo que la tasa de desempleo

alcanzó niveles históricamente bajos. Lo anterior, aunado a la recuperación del poder adquisitivo del salario mínimo y a la mejora de las condiciones epidemiológicas, según ha reconocido la SHCP.

En 2022, la deuda pública se ubicó en 49.4 % del PIB, un nivel menor respecto de lo presupuestado y al registrado en 2021. Esto se debió, en gran medida, al buen desempeño de los ingresos presupuestarios, el combate a la corrupción y la prudencia del gasto. Ese mismo año será recordado por una histórica apreciación del peso frente al dólar, la cual aparece impulsada por la estabilidad económica que han brindado los sólidos fundamentos macroeconómicos y fiscales en relación con otras economías emergentes; las remesas del exterior; y la postura del Banco de México que mantiene diferenciales altos en las tasas de referencia respecto a la FED.

En México se mantienen perspectivas más optimistas respecto a las que se perciben en otros lugares del mundo. El país vive un momento decisivo en su proceso de desarrollo propiciado por sus alianzas estratégicas comerciales y por la relocalización industrial cercana al territorio de consumo (*o nearshoring*), de modo que resulta fundamental estimular la construcción de infraestructura y vivienda necesarias para los habitantes de los nodos urbanos que se abrirán paso.

Un ejemplo de las oportunidades que promete traer este modelo industrial es la inversión anunciada por la empresa Tesla, que representa una derrama económica de más de 4,500 millones de dólares a la Zona Metropolitana de Monterrey, Nuevo León, para establecer una planta capaz de producir hasta un millón de autos eléctricos por año.

Aunque estas inversiones contribuirán a la creación de más empleos y conlleva, a su vez, un efecto multiplicador positivo, como aumentos salariales; mayor consumo; préstamos para vivienda; ahorro para el retiro; entre otros, el gobierno de México deberá seguir actuando de manera responsable para comprometer a los inversionistas a hacerse cargo de las externalidades negativas que genera la construcción de este tipo de complejos industriales.

En principio, requiere que se garantice el abasto de agua para uso doméstico en la región con el fin de no agudizar la escasez registrada del vital líquido en la entidad federativa, así como sumarse a la implementación de medidas adoptadas por las autoridades para mejorar la calidad del aire en la zona metropolitana del estado.

En ese contexto, en sus Pre-Criterios 2024, la SHCP ha estimado que la actividad económica para 2023 y 2024 tendrá crecimientos del 3.0 % cada año, con un rango que va del 2.2 al 3.0 % para el primero y del 1.6 al 3.0 % para el segundo, en un escenario en donde todos los factores se desenvuelvan de manera favorable.

Asimismo, prevé que el aumento generalizado de precios continúe su desaceleración hacia la meta del Banco de México (3 %), esperando que la inflación cierre en 5.0 % para finales de 2023, lo que representa un ajuste al alza respecto a la cifra presentada en el Paquete Económico 2023 (3.2 % anual). En esa lógica, se espera que el Banco de México continúe con una política monetaria restrictiva a efecto de mantener ancladas las expectativas de inflación.

En cuanto al tipo de cambio promedio, la SHCP proyecta un comportamiento favorable de 18.9 y 19.2 pesos por dólar en 2023 y en 2024, respectivamente. Al compararse con lo estimado en el Paquete Económico 2023, esta previsión es inferior en 1.7 y 1.5 pesos para cada uno de los años señalados. Sin embargo, no descarta episodios de volatilidad ante la incertidumbre en torno a la tasa terminal de la FED, la desaceleración económica global, entre otros riesgos más.

También para 2023 se espera que el saldo de la deuda pública llegue a un 49.9 % del PIB, el cual se mantiene en una trayectoria y nivel sostenible. Por su parte, los Requerimientos Financieros del Sector Público (RFSP) podrían presentar un déficit del 4.2 % del PIB, esto es, una cifra menor en 0.2 pp del PIB respecto a lo observado en 2022. Se anticipa que el déficit presupuestario ascienda a 3.7 % del PIB.

Bajo estas consideraciones, el *nearshoring* aparece en el corto y mediano plazo como una gran oportunidad para diversificar la industria mexicana e incursionar en otras nuevas; identificar sectores y regiones que puedan apoyar la proveeduría; y activar con éxito la inversión productiva. Para ello, se requiere abrir espacios de diálogo con desarrolladores inmobiliarios; exportadores; proveedores; pequeños y medianos empresarios; representantes de intermediarios financieros; cámaras y asociaciones empresariales; y con todos los sectores productivos y sociales.

Este reciente atractivo de México convoca a actores clave (públicos y privados) del sector de la vivienda, a revisar las actuales políticas y proyectos emprendidos con miras a potenciar en el país la capacidad de innovación; de generación de tecnología; de formación y capacitación de talento

humano; de ubicación de nuevos parques industriales; y de producción de vivienda asequible.

Se cuenta con estabilidad política, bases macroeconómicas sólidas y esquemas de financiamiento al desarrollo para promover este cambio en favor de las pequeñas y medianas empresas y de las áreas con mayor rezago económico y social.

Algunos desafíos en el acceso a la vivienda en México

Estudios recientes indican que México y América Latina requieren atender el aumento de la brecha habitacional provocada por factores como el desequilibrio entre el inventario de vivienda y el tamaño de la demanda existente; la desigualdad económica; la falta de inversión; la informalidad en la construcción; y la baja disponibilidad de financiamiento hipotecario.

Ante esa compleja problemática, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), como parte integrante de la Banca de Desarrollo, ha venido impulsando condiciones de financiamiento accesibles para el desarrollo de vivienda adecuada, con cuya intervención se logra un efecto positivo en el abatimiento del rezago habitacional, una mayor inclusión financiera y la configuración de un hábitat asequible, sostenible y resiliente.

Particularmente en 2022 se generó la colocación de crédito más alta en lo que va de la administración y la segunda más grande en la historia de la SHF, lo que implicó:

- Un monto de colocación de 97,509 mdp, que representó un crecimiento del 87 % con respecto a 2021.

- 143,490 acciones de vivienda, que significaron un aumento del 11 % con respecto a 2021.
- Un incremento neto de saldo de cartera total de 23,573 mdp, equivalente al 9 % con respecto a 2021.

Asimismo, la SHF ha fortalecido sus procesos de gestión de crédito y ha logrado incrementar su ICAP³² en 5 puntos porcentuales, pasando del 21.9 %, al cierre de 2021, al 26.1 %, en el 2022, situación que ha hecho posible generar rentabilidad en cada año de lo que lleva la presente administración.

También se incorporó al portafolio SHF de soluciones de vivienda la formalización de "Hipoteca Digital FOVI", una estrategia que busca apoyar la adquisición de viviendas asequibles, de entre 750,000 y 1.5 millones de pesos, con la finalidad de atender segmentos tradicionalmente poco atendidos.

Aun con todo lo logrado, y dado el tamaño de los problemas estructurales y de aquellos generados por factores externos, es preciso redoblar esfuerzos y seguir trabajando para contribuir a satisfacer la demanda de infraestructura y vivienda de las familias mexicanas.

Si bien se prevé que el comportamiento del mercado de vivienda en México para 2023 y años subsecuentes se mantendrá muy ligado a fundamentales económicas como crecimiento; inflación de los materiales de la construcción; estabilidad de tasas de interés; inversión; y niveles de empleo; es indispensable no perder de vista que tanto el marco histórico del proceso de urbanización como la evolución del fenómeno demográfico del país en los últimos cincuenta años impusieron desafíos que los distintos actores del sector vivienda no han logrado superar.

³² Índice de Capitalización

Debido a la dinámica habitacional inducida en México durante décadas, en 2020 se identificó que hay un déficit de 8.2 millones de viviendas, lo que representa un 23.3 % en relación con el total de viviendas particulares habitadas. Asimismo, sigue predominando una cantidad significativa de viviendas pequeñas, pues cerca de la mitad de ellas (41.3 %) tiene entre 56 y 100 metros cuadrados de construcción.

A nivel nacional, 45.1 % de las viviendas particulares habitadas tiene una antigüedad de más de 20 años y solo el 9.0 % tiene 5 años o menos. Por otra parte, 5.8 millones de viviendas son rentadas, principalmente porque no se tiene acceso a un crédito o no se tienen recursos económicos. Asimismo, poco más de la mitad de las 23.9 millones de viviendas propias en el país fueron autoconstruidas o autoproducidas, y el uso de recursos propios fue la fuente de financiamiento más recurrente (ENVI, 2020).

Por consiguiente, si las preocupaciones y diagnósticos al sector habitacional no se traducen en políticas bien articuladas, que incidan favorablemente en producir más vivienda económica; desacelerar el encarecimiento del suelo; actualizar instrumentos de planeación urbana; agilizar procesos burocráticos asociados a la construcción; reducir la especulación inmobiliaria; garantizar la dotación de servicios públicos; y otorgar más subsidios y apoyos fiscales; el modelo de desarrollo de vivienda actual podría verse estancado hasta la presencia de nuevas condiciones en el entorno económico, institucional y social.

El principal usuario de la oferta de vivienda que puede producir la SHF es el INFONAVIT. Para aprovechar las ventajas del nearshoring, el INFONAVIT debe estar decidido a impulsar el fomento de crédito a la vivienda económica, con objeto de crear un nuevo círculo virtuoso y volver a retomar la función económica e impacto que tiene la vivienda en el desarrollo del país.

De igual forma, se requerirán nuevas ciudades para atender la demanda de vivienda que tendrán los jóvenes de hoy en este bono demográfico. En ese sentido, utilizar los criterios ASG³³ para el desarrollo de vivienda sustentable es un aspecto primordial.

Se requiere un impulso decidido del sector privado para acompañar al sector público en esta recuperación tan ansiada para México.

5.2 Estimaciones 2023

Derivado de los cinco objetivos prioritarios planteados en El Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2021-2024, los organismos promotores de vivienda del país realizarán las siguientes acciones:

Para el objetivo 1, la CONAVI actualizará el cálculo del rezago habitacional de acuerdo con la información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2022; realizará fichas ilustrativas de las características de los materiales más frecuentes para facilitar la auto-producción; y elaborará un manual para generar alianzas estratégicas de los diversos sectores. Atendiendo el objetivo 2, otorgará subsidios para población en condición de vulnerabilidad y en viviendas con rezago habitacional mediante el

.....

³³ Ambientales, Sociales y de Gobernanza

proyecto "Por una Mejor Vivienda". Para el objetivo 3, implementará jornadas de capacitación y reforzamiento de conocimientos para prestadores de servicios.

El Fovissste realizará mesas de trabajo y acciones para impulsar la Estrategia Sectorial; dará asesoría directa a derechohabientes, acreditados y público en general sobre el derecho a la vivienda; e impartirá capacitaciones sobre la obtención de créditos.

Alineado al objetivo 1, durante 2023 el INSUS gestionará convenios de colaboración con los municipios y entidades federativas del país, además de realizar acciones de regularización. Para el objetivo 2, realizará reuniones con organismos de vivienda, promoviendo la regularización de los medios y el trabajo en nuevos proyectos de vivienda. Por último, elaborará un diagnóstico de la tenencia de la tierra en la periferia de las ciudades.

Para efectuar el objetivo 1, el Infonavit realizará un programa piloto para créditos de mejora sin afectación estructural llamado "MejOraSi" y lanzará un modelo crediticio dirigido a minimizar la brecha de mujeres derechohabientes.

En cuanto al objetivo 2, la ejecución del Plan Maestro de Tecnologías de la Información simplificará los procesos que impacten la experiencia de los derechohabientes.

Para el objetivo 3, junto con ONU-Hábitat desarrollarán cinco programas municipales de desarrollo urbano y trabajará en el lanzamiento del Programa de Venta de Vivienda Recuperada a Desarrolladores. Con ese mismo objetivo, la SHF establecerá alianzas con las Instituciones Bancarias y Organismos Nacionales de Vivienda para promover nuevos mecanismos de financiamiento de créditos con garantía hipotecaria.

Estas acciones buscan garantizar y cumplir el derecho humano a la vivienda, con especial atención a las personas en condición de vulnerabilidad y la vivienda rezagada.

Para 2023 se espera realizar 302,735 acciones de autoproducción, 38 % más que el ejercicio pasado; el Infonavit estima incrementar en un 172 % sus acciones al cierre del año fiscal.

Capítulo 6

Áreas para otorgamiento de créditos

6.1 El registro de vivienda en el marco de las Zonas de Consolidación Urbana Infonavit ZCU

En 2021, el Infonavit publicó las Reglas de Carácter General (RCG) con el objetivo de procurar que todo inmueble objeto de crédito cuente, entre otros elementos, con la disponibilidad de servicios, tales como estar ubicados en una zona que tenga infraestructura urbana; cercanía a fuentes de trabajo; a centros de salud, educativos, de abasto y recreativos; así como opciones de movilidad para garantizar que las y los trabajadores y derechohabientes adquieran una vivienda adecuada.

Para dar cumplimiento a dicho objetivo, el Infonavit definió una serie de parámetros para evaluar la adecuada ubicación, entorno y suelo destinado a vivienda, así como las condiciones de movilidad convenientes, las cuales quedaron enmarcadas en seis principales Zonas de Consolidación Urbana (ZCU): Zona Consolidada (ZC), Zona Semiconsolidada (ZSC), Zona en Proceso de Consolidación (ZPC), Zona de Evaluación con Vivienda (ZEV), Zona de Evaluación con Empleo (ZEE), Zona de Potencial Económico (ZPE) y una Zona Sin Clasificar (SNS).

El grado de consolidación se define a partir de criterios e indicadores socioeconómicos y satisfactores urbanos; tomando en cuenta las 401 ciudades del Sistema Urbano Nacional (SUN) y todas aquellas localidades iguales o mayores a 2,500 habitantes. En la siguiente tabla, se puede observar la clasificación de satisfactores con la que cada Zona de Consolidación Urbana debe contar.

Las Reglas de Carácter General entraron en vigor el 2 de mayo de 2022; entre otras cosas, para considerar la preparación y publicación del Sistema de Información Geográfica (Geoportal), alojado en el Registro Único de Vivienda (RUV) y la elaboración de material didáctico para su consulta.

Análisis del registro de la oferta de vivienda nueva de conjunto y Mercado Abierto Individual (MAI) a nivel nacional

El Registro Único de Vivienda (RUV) realizó un análisis cuantitativo para conocer dónde se encuentra registrada la oferta de la vivienda nueva de conjunto o desarrollada por un oferente de vivienda, y la vivienda que se adquiere mediante transacciones en el esquema de Mercado Abierto Individual (MAI).

Cuadro 38. Clasificación de Zonas de Consolidación y sus criterios de cumplimiento								
Clasificación	Densidad de empleos	Densidad de viviendas	Primaria	Secundaria	Centro de salud	Abasto	Espacio recreativo	Conectividad con respecto vías primarias
Zona Consolidada	X	X	X	X	X	X	X	
Zona Semiconsolidada	X	X	X	X	X	X		
Zona en Proceso de Consolidación	X	X	X	X	X	X		X
Zona de Evaluación con Vivienda		X	X	X	X	X	X	X
Zona de Evaluación con Empleo	X		X	X	X	X	X	X
Zona con Potencial Económico	empresas mayores a 250 empleados							
Sin Clasificar	No cuenta con alguno de los criterios y por lo mismo no se clasifica, sin embargo, fue analizado por encontrarse dentro del SUN o en una localidad igual o mayor a 2,500 habitantes.							
Fuera de la Zona de Análisis	No fue analizado debido a que NO se encuentra dentro del SUN ni en una localidad igual o mayor a 2,500 habitantes, esta clasificación no está en la cuadrícula.							

Fuente: Visor Geográfico ZCU, INFONAVIT

Se consideró un universo de 209,513 viviendas, de las cuales el 40.27 % (84,391 viviendas) corresponde a la vivienda de conjunto y 59.72 % (125,122 viviendas) al esquema de Mercado Abierto Individual para el periodo del 2 mayo de 2022 (fecha de la entrada en vigor de las RCG), al 31 diciembre de 2022.

En cuanto a la clase de vivienda registrada, se identificó que el 41.26 % se encuentra en el esquema de vivienda tipo de conjunto, catalogada como vivienda de tipo popular (118.1-200 UMAs) y tradicional (200.1-350 UMAs); mientras que, en el esquema de Mercado Abierto Individual, el 89.23 % se considera vivienda residencial (750.1 UMAs o+).

A partir de estas cifras se identificó el porcentaje de viviendas registradas según la Zona de Consolidación Urbana por entidad federativa. Para la oferta de la vivienda nueva de conjunto, se observó que las entidades de Campeche (100 %), Ciudad de México (100 %) y Nayarit (99.73 %) presentaron el mayor porcentaje del total de la vivienda registrada dentro de las zonas con mayor consolidación urbana (zona consolidada, zona semiconsolidada, zona en proceso de consolidación); mientras que Tabasco (11.59 %), Hidalgo (54.73 %) y Durango (57.56 %) tienen un menor porcentaje de vivienda registrada en las Zonas de Consolidación Urbana.

Para la oferta de vivienda registrada en el esquema de Mercado Abierto Individual, se observó que la Ciudad de México (99.96 %), Quintana Roo (97.10%) y Nayarit (96.89 %) cuentan con el mayor porcentaje del total de la

vivienda reconocida dentro de las zonas con mayor consolidación urbana (zona consolidada, zona semiconsolidada, zona en proceso de consolidación).

Cuadro 39. Número de viviendas por esquema de operación y entidad federativa					
Entidad	Vivienda Nueva (paquete)	%	Vivienda MAI	%	Total
Aguascalientes	2,749	52.07 %	2,530	47.93 %	5,279
Baja California	2,712	35.33 %	4,965	64.67 %	7,677
Baja California Sur	263	21.49 %	961	78.51 %	1,224
Campeche	117	11.07 %	940	88.93 %	1,057
Chiapas	685	25.73 %	1,977	74.27 %	2,662
Chihuahua	2,658	26.50 %	7,374	73.50 %	10,032
Ciudad de México	2,632	34.05 %	5,098	65.95 %	7,730
Coahuila	3,935	35.53 %	7,139	64.47 %	11,074
Colima	873	40.76 %	1,269	59.24 %	2,142
Durango	1,772	41.70 %	2,477	58.30 %	4,249
Guanajuato	5,401	44.31 %	6,788	55.69 %	12,189
Guerrero	281	16.99 %	1,373	83.01 %	1,654
Hidalgo	2,538	47.51 %	2,804	52.49 %	5,342
Jalisco	7,548	42.35 %	10,273	57.65 %	17,821
Estado de México	2,961	18.14 %	13,359	81.86 %	16,320
Michoacán	1,226	32.88 %	2,503	67.12 %	3,729
Morelos	1,376	43.03 %	1,822	56.97 %	3,198
Nayarit	2,187	68.02 %	1,028	31.98 %	3,215
Nuevo León	16,148	58.93 %	11,254	41.07 %	27,402
Oaxaca	427	31.77 %	917	68.23 %	1,344
Puebla	1,382	30.08 %	3,213	69.92 %	4,595
Querétaro	2,763	42.25 %	3,776	57.75 %	6,539
Quintana Roo	4,988	68.64 %	2,279	31.36 %	7,267
San Luis Potosí	1,417	29.11 %	3,450	70.89 %	4,867
Sinaloa	3,079	46.64 %	3,523	53.36 %	6,602
Sonora	3,131	44.81 %	3,856	55.19 %	6,987
Tabasco	69	3.36 %	1,984	96.64 %	2,053
Tamaulipas	4,714	42.82 %	6,294	57.18 %	11,008
Tlaxcala	294	22.88 %	991	77.12 %	1,285
Veracruz	2,336	26.70 %	6,413	73.30 %	8,749
Yucatán	1,258	43.51 %	1,633	56.49 %	2,891
Zacatecas	471	35.41 %	859	64.59 %	1,330

Fuente: Registro Único de Vivienda (RUV)

Cuadro 40. Número de viviendas por clase de vivienda y esquema de operación					
Tipo	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial
	(<118 UMAs)	(118 - 200 UMAs)	(200 - 350 UMAs)	(350 - 750 UMAs)	(750 UMAs ó +)
Vivienda Nueva (Paquete)	571	34,817	28,842	15,644	4,517
	0.68 %	41.26 %	34.18 %	18.54 %	5.35 %
Vivienda MAI	48	949	6,729	5,747	111,649
	0.04 %	0.76 %	5.38 %	4.59 %	89.23 %

Fuente: Registro Único de Vivienda

Cuadro 41. Porcentaje de viviendas nuevas de paquete, registradas por ZCU y entidad federativa							
Entidad	Zona consolidada	Zona semi-consolidada	Zona en proceso de consolidación	Zona de evaluación con vivienda	Zona de evaluación con empleo	Zona con potencial económico	Sin clasificar
Aguascalientes	5.64 %	37.69 %	52.31 %	2.51 %	0.98 %	-	0.87 %
Baja California	11.32 %	41.11 %	11.73 %	27.21 %	0.81 %	-	7.82 %
Baja California Sur	17.49 %	62.36 %	7.22 %	12.93 %	-	-	-
Campeche	38.46 %	61.54 %	-	-	-	-	-
Coahuila	9.07 %	43.30 %	31.51 %	12.55 %	-	-	3.56 %
Colima	26.92 %	23.83 %	41.70 %	7.56 %	-	-	-
Chiapas	31.82 %	0.58 %	34.31 %	33.28 %	-	-	-
Chihuahua	7.94 %	32.99 %	34.61 %	14.30 %	-	3.27 %	6.88 %
Ciudad de México	90.92 %	9.08 %	-	-	-	-	-
Durango	15.86 %	27.26 %	14.45 %	42.44 %	-	-	-
Guanajuato	17.37 %	24.09 %	27.90 %	30.16 %	0.39 %	-	0.09 %
Guerrero	64.41 %	0.71 %	24.20 %	8.90 %	1.78 %	-	-
Hidalgo	14.07 %	5.04 %	35.62 %	43.03 %	-	-	2.25 %
Jalisco	16.77 %	28.97 %	28.75 %	23.33 %	2.17 %	-	-
Estado de México	4.22 %	17.53 %	65.96 %	12.29 %	-	-	-
Michoacán	18.27 %	14.11 %	55.71 %	11.09 %	-	-	0.82 %
Morelos	0.29 %	-	89.83 %	7.99 %	-	-	1.89 %
Nayarit	4.98 %	12.12 %	82.62 %	0.23 %	0.05 %	-	-
Nuevo León	9.12 %	28.07 %	33.13 %	29.31 %	0.10 %	0.01 %	0.27 %
Oaxaca	99.06 %	-	0.47 %	0.47 %	-	-	-
Puebla	14.33 %	64.69 %	8.32 %	12.59 %	0.07 %	-	-
Querétaro	27.69 %	23.09 %	31.92 %	13.57 %	-	-	3.73 %
Quintana Roo	31.86 %	33.64 %	22.07 %	4.91 %	2.41 %	1.62 %	3.49 %
San Luis Potosí	21.74 %	39.94 %	23.22 %	14.61 %	0.14 %	-	0.35 %
Sinaloa	19.39 %	35.27 %	29.10 %	12.47 %	-	-	3.77 %
Sonora	16.54 %	42.19 %	27.95 %	4.63 %	-	-	8.69 %
Tabasco	7.25 %	1.45 %	2.90 %	82.61 %	1.45 %	-	4.35 %
Tamaulipas	15.51 %	65.91 %	15.19 %	0.23 %	-	-	3.16 %
Tlaxcala	12.24 %	21.43 %	55.44 %	10.88 %	-	-	-
Veracruz	17.17 %	30.78 %	40.24 %	11.73 %	0.09 %	-	-
Yucatán	7.79 %	23.37 %	42.85 %	21.07 %	0.08 %	-	4.85 %
Zacatecas	9.55 %	39.70 %	46.92 %	3.82 %	-	-	-

Fuente: Registro Único de Vivienda

Por otro lado, al contrario de la oferta de vivienda de conjunto, el menor porcentaje de la vivienda MAI registrada dentro de una zona consolidada, no rebasa el 72.88 %

(Tabasco), lo cual indica que la mayoría de la vivienda que se oferta en el esquema del MAI se ubica en zonas consolidadas.

Cuadro 42. Porcentaje de viviendas MAI, registradas por ZCU y entidad federativa

Entidad	Zona consolidada	Zona semi-consolidada	Zona en proceso de consolidación	Zona de evaluación con vivienda	Zona de evaluación con empleo	Zona con potencial económico	Sin clasificar
Aguascalientes	45.89%	32.53%	16.64%	4.15%	0.43%	–	0.36%
Baja California	26.08%	64.57%	1.69%	5.40%	0.32%	0.06%	1.87%
Baja California Sur	52.55%	31.32%	6.66%	8.32%	0.10%	–	1.04%
Campeche	71.81%	19.57%	2.66%	2.02%	0.74%	–	3.19%
Coahuila	36.52%	47.75%	10.77%	4.17%	0.17%	0.20%	0.42%
Colima	63.04%	18.44%	9.06%	8.20%	0.87%	0.08%	0.32%
Chiapas	68.74%	5.72%	15.68%	7.74%	0.66%	–	1.47%
Chihuahua	29.70%	58.08%	4.94%	5.79%	0.09%	0.39%	1%
Ciudad de México	96.84%	3.08%	0.04%	0.04%	–	–	–
Durango	51.03%	30.64%	14.25%	3.15%	0.57%	0.12%	0.24%
Guanajuato	49.82%	23.81%	11.02%	13.95%	0.69%	0.10%	0.60%
Guerrero	62.86%	1.53%	28.11%	3.06%	1.68%	–	2.77%
Hidalgo	35.20%	8.13%	34.34%	17.33%	2.32%	–	2.67%
Jalisco	29.93%	24.27%	34.83%	9.83%	0.41%	0.12%	0.61%
Estado de México	45.54%	24.04%	25.35%	4.39%	0.51%	–	0.17%
Michoacán	49.46%	12.15%	27.09%	9.51%	1.20%	0.12%	0.48%
Morelos	51.21%	7.24%	31.01%	7.41%	1.10%	–	2.03%
Nayarit	68.58%	6.23%	22.08%	2.24%	0.58%	–	0.29%
Nuevo León	27.39%	48.10%	17.41%	6.33%	0.54%	0.03%	0.20%
Oaxaca	46.02%	12.65%	22.03%	11.12%	6%	–	2.18%
Puebla	37.07%	50.92%	7.72%	3.64%	0.44%	–	0.22%
Querétaro	27.57%	31.09%	24.87%	14.22%	0.66%	0.56%	1.03%
Quintana Roo	61.12%	22.60%	13.38%	1.76%	–	0.09%	1.05%
San Luis Potosí	53.71%	32.20%	8.49%	4.49%	0.32%	0.09%	0.70%
Sinaloa	57.42%	29.58%	8.23%	3.55%	0.26%	0.17%	0.79%
Sonora	43.23%	45.82%	5.39%	4.36%	0.05%	0.03%	1.12%
Tabasco	55.85%	8.57%	8.47%	11.54%	9.73%	–	5.85%
Tamaulipas	43.64%	49.52%	2.30%	3.56%	0.17%	0.17%	0.62%
Tlaxcala	30.68%	37.84%	16.95%	12.01%	1.92%	–	0.61%
Veracruz	60.91%	10.98%	15%	7.44%	2.85%	–	2.82%
Yucatán	39.74%	34.29%	16.90%	6.98%	0.49%	–	1.59%
Zacatecas	57.39%	17.93%	14.09%	8.38%	1.63%	–	0.58%

Fuente: Registro Único de Vivienda

Análisis del Registro de Vivienda en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)

Con el objetivo de analizar el comportamiento del registro de vivienda en las principales zonas metropolitanas de México se realizó un análisis de toda la vivienda registrada durante el periodo del 2 mayo al 31 de diciembre de 2022.

Para el análisis de la Zona Metropolitana del Valle de México se consideraron, según el INEGI, las alcaldías de la Ciudad de México, los municipios pertenecientes al Estado de México y el municipio de Tizayuca, en el estado de Hidalgo.

Durante el periodo del 2 mayo al 31 de diciembre 2022 se cuantificaron 25,019 viviendas registradas, de las cuales el 26.69 % (6,677 viviendas) corresponde a la vivienda de conjunto y el 73.31 % (18,342 viviendas) al esquema de Mercado Abierto Individual. Cabe resaltar que el 60.63 % del total de la vivienda registrada en la Zona Metropolitana del Valle de México se concentra en el Estado de México, mientras que la Ciudad de México representa el 33.85 % del total de la vivienda registrada.

Cuadro 43. Top 10 de número de viviendas por esquema de operación, municipios y alcaldías ZMVM 2022

Municipio/Alcaldía	Vivienda nueva (Paquete)		Vivienda MAI		Total
	Número	%	Número	%	
Zumpango	2225	64.83 %	1,207	35.17 %	3,432
Tecámac	345	16.80 %	1,709	83.20 %	2,054
Tizayuca	891	64.57 %	489	35.43 %	1,380
Cuauhtémoc	641	51.65 %	600	48.35 %	1,241
Benito Juárez	419	37.68 %	693	62.32 %	1,112
Ecatepec de Morelos	-	-	1,052	100.00 %	1,052
Azcapotzalco	468	46.66 %	535	53.34 %	1,003
Huehuetoca	120	12.18 %	865	87.82 %	985
Cuautitlán Izcalli	-	-	953	100.00 %	953
Coacalco de Berriozábal	116	13.09 %	770	86.91 %	886

Fuente: Registro Único de Vivienda

Cuadro 44. Número de viviendas registradas en el esquema de oferta de vivienda nueva de conjunto, clasificada por clase de vivienda y Zona de Consolidación Urbana, ZMVM 2022

Zona de Consolidación Urbana	Económica (<118 UMAs)	Popular (118 - 200 UMAs)	Tradicional (200 - 350 UMAs)	Media (350 - 750 UMAs)	Residencial (750 UMAs ó +)	Total	%
Zona consolidada	-	-	986	983	693	2,662	39.87 %
Zona semi-consolidada	-	-	261	162	276	699	10.47 %
Zona en proceso de consolidación	1,319	-	1,215	218	49	2,801	41.95 %
Zona de evaluación con vivienda	330	-	185	-	-	515	7.71 %
Total	1,649	-	2,647	1,363	1,018	6,677	100.00 %

Fuente: Registro Único de Vivienda

Sobre el registro de la oferta de vivienda nueva de conjunto, se observó que el 92.29 % se encuentra en una zona con alto nivel de consolidación urbana, donde el 39.87 % se localiza en zona consolidada, 10.47 % en zona semi-consolidada y 41.95 % en zona en proceso de consolidación.

En cuanto a la vivienda registrada en el esquema de Mercado Abierto Individual se identificó que el 65.01 % de la vivienda se encuentra en zona consolidada y 17.24 % en zona semiconsolidada, lo que demuestra que la vivienda en el MAI se encuentra ubicada en zonas con un alto grado de consolidación o cerca de las zonas con alta densidad de empleos, densidad de viviendas y cercanía a todos los equipamientos de educación, centro de salud, abasto y espacios recreativos.

6.2 Ventanilla Única (VU)

Con el objetivo de dar cumplimiento a la ejecución del Programa Nacional de Vivienda (PNV), objetivo 2, estrategia prioritaria 2.1, que busca incrementar la eficiencia y

productividad de los Organismos Nacionales de Vivienda, el INFONAVIT, a través del Registro Único de Vivienda (RUV), desarrolló una plataforma digital llamada Ventanilla Única de vivienda.

La VU, además de simplificar el proceso de gestión de trámites, ayuda, mediante una parametrización, a cubrir las necesidades particulares de cada municipio. De acuerdo con las características de los trámites (nombre del trámite, dependencia, documentación obligatoria, nivel de servicio para autorización de cada trámite y su costo) permite que se lleven a cabo de forma paralela y/o secuencial, incluso por diferentes dependencias. Según sea el caso, se puede monitorear y dar seguimiento al proceso de gestión de cada trámite y generar estadísticas; además de almacenar la información de forma digital y con disponibilidad inmediata.

La VU se implementa junto con el INFONAVIT y la CANADEVI, y se gestiona en los municipios del país, dando prioridad a aquellos que muestran un mayor registro de oferta de vivienda.

Cuadro 45. Número de viviendas registradas en el esquema de Mercado Abierto Individual, clasificada por clase de vivienda y Zona de Consolidación Urbana, ZMVM 2022

Zona de Consolidación Urbana	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Total	%
	(<118 UMAs)	(118 - 200 UMAs)	(200 - 350 UMAs)	(350 - 750 UMAs)	(750 UMAs ó +)		
Zona consolidada	9	49	593	949	10,325	11,925	65.01 %
Zona semi-consolidada	2	12	175	84	2,889	3,162	17.24 %
Zona en proceso de consolidación	-	84	42	12	2,888	3,026	16.50 %
Zona de evaluación con vivienda	-	1	23	4	155	183	1.00 %
Zona de evaluación con empleo	-	1	2	25	28	-	-
Sin clasificar	-	-	1	17	18	-	-
Total	11	146	834	152	16,299	18,342	100.00 %

Fuente: Registro Único de Vivienda

De acuerdo con el libro *Un espacio para el desarrollo*, los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe, en la tabla 47 se muestra el tiempo, el número de procedimientos y el costo en relación con el ingreso per cápita para un conjunto amplio de países de la región. Con la VU se busca eficientar los procesos en los trámites y reducir el tiempo, ya que, en México, según el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) se requieren, en promedio, 145 días.

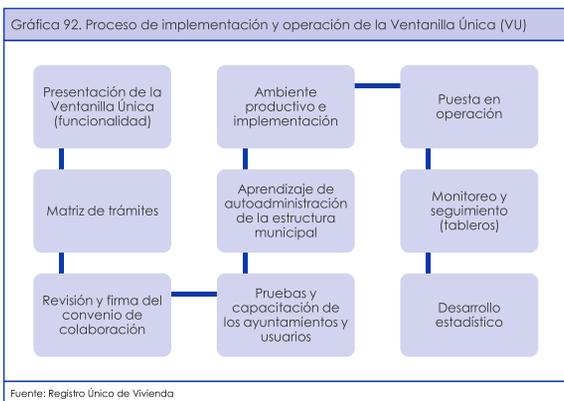
Actualmente, trabajamos en la implementación de la VU en más de 40 municipios ubicados en 18 estados de la República Mexicana (Baja California, Baja California Sur, Colima, Estado de México, Chiapas, Campeche, Nuevo León, San Luis Potosí, Durango, Zacatecas, Oaxaca, Aguascalientes, Querétaro, Quintana Roo, Yucatán, Jalisco, Tamaulipas y Nayarit).

Hoy en día, los municipios de San Francisco de los Romo, Rincón de Romos y Jesús María, en Aguascalientes; Tijuana, en Baja California; Los Cabos, en Baja California Sur; Tuxtla Gutiérrez, Tapachula y Comitán, en Chiapas; y Carmen, en Campeche, ya cuentan con un convenio de colaboración.

Cabe señalar que el uso de la VU no tiene ningún costo para los municipios, ya que son los desarrolladores quienes efectúan un pago único de 100 pesos por folio y un número indefinido de vivienda.

Cuadro 46. Esfuerzo, tiempo y dinero invertidos en obtener permisos de construcción en países de América Latina y El Caribe, 2009, BID			
País	Número de trámites	Tiempo (días)	Costo total (porcentaje del ingreso anual per cápita)
Honduras	9	1,179	599
Chile	17	469	47
Venezuela	10	381	345
Argentina	25	365	182
Trinidad y Tobago	17	297	4
Perú	12	291	333
Brasil	14	249	96
Uruguay	27	234	107
América Latina y El Caribe	14	227	197
Panamá	16	218	537
Ecuador	14	216	124
Guyana	19	202	638
Haití	8	195	44
Dominica	20	189	210
Belice	17	181	33
República Dominicana	9	165	13
Grenada	33	157	172
Colombia	17	155	95
México	8	145	387
San Cristóbal y Nieves	11	139	4
Nicaragua	11	138	474
Antigua y Barbuda	10	134	26
El Salvador	16	128	269
Paraguay	18	128	123
Santa Lucía	7	125	29
Guatemala	8	123	28
San Vicente y las Granadinas	8	112	6
Jamaica	14	107	291
Bolivia	8	91	17
Costa Rica	10	79	484

Fuente: Banco Mundial



La implementación de la Ventanilla Única genera diversas ventajas para los ayuntamientos y los usuarios externos, como las que a continuación se describen:

Ventajas para los ayuntamientos:

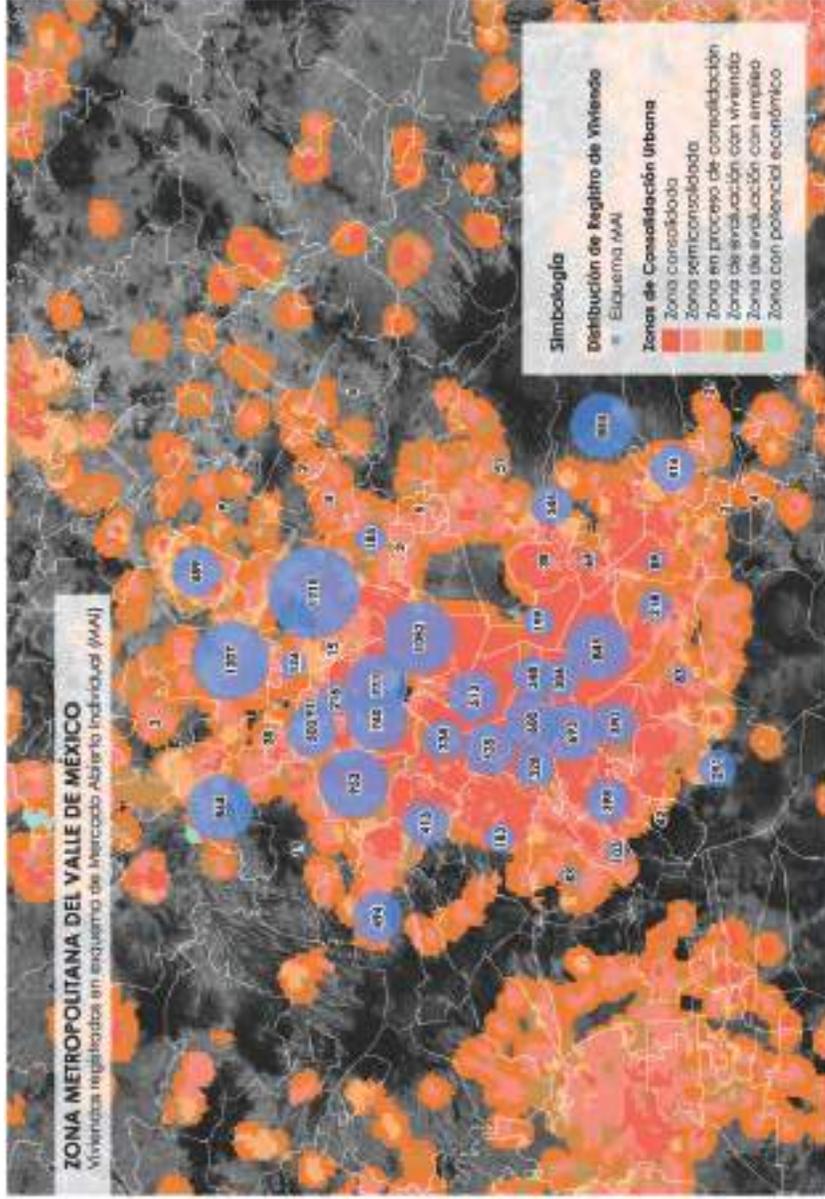
- Interacción de todos los actores del proceso de gestión en una sola herramienta.
- Administración de usuarios con tareas controladas, semaforizaciones y reportes de control.
- Es posible llevar a cabo trámites paralelos o secuenciales, compartiendo documentos entre dependencias.
- La implementación de la Ventanilla Única no genera costos para los ayuntamientos.
- Almacenamiento de información en forma digital en la nube, por lo que no se altera con cambios de administración y puede ser consultada en cualquier momento e imprimirse.
- Generación de datos estadísticos que permiten la mejora continua en la gestión.

Ventajas para usuarios externos :

- Interacción de todos los actores del proceso de gestión en una sola herramienta.
- La gestión de los trámites se realiza por medios electrónicos y los documentos pueden ser cargados de forma digital una sola vez para todos los trámites.
- Monitoreo y seguimiento de los trámites desde el escritorio, sin tener que acudir a oficinas de gestión (dependencias o ayuntamientos).
- La Ventanilla Única se mantiene considerando el pago al Registro Único de Vivienda (RUV) del 2 % de cada trámite o el equivalente de hasta \$600 más IVA por vivienda.
- El usuario externo puede revisar el estado de sus trámites de forma paralela, por dependencia o por ayuntamientos.
- El envío y regreso de información se da de forma inmediata con alertamientos entre el solicitante y la persona que atiende el trámite.

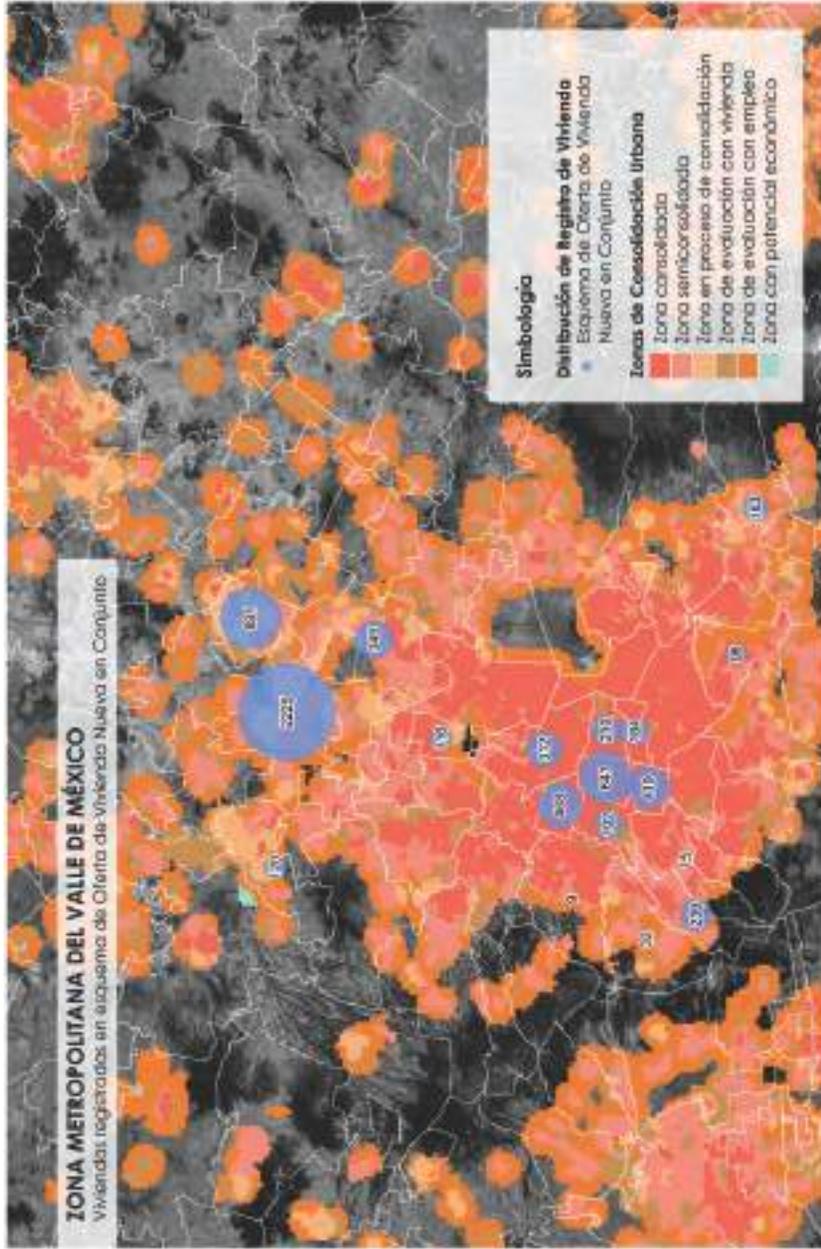
6.3 Mapas EAVM 2022

Mapa 11. ZMVM viviendas registradas en esquema de Mercado Abierto Individual (MAI)



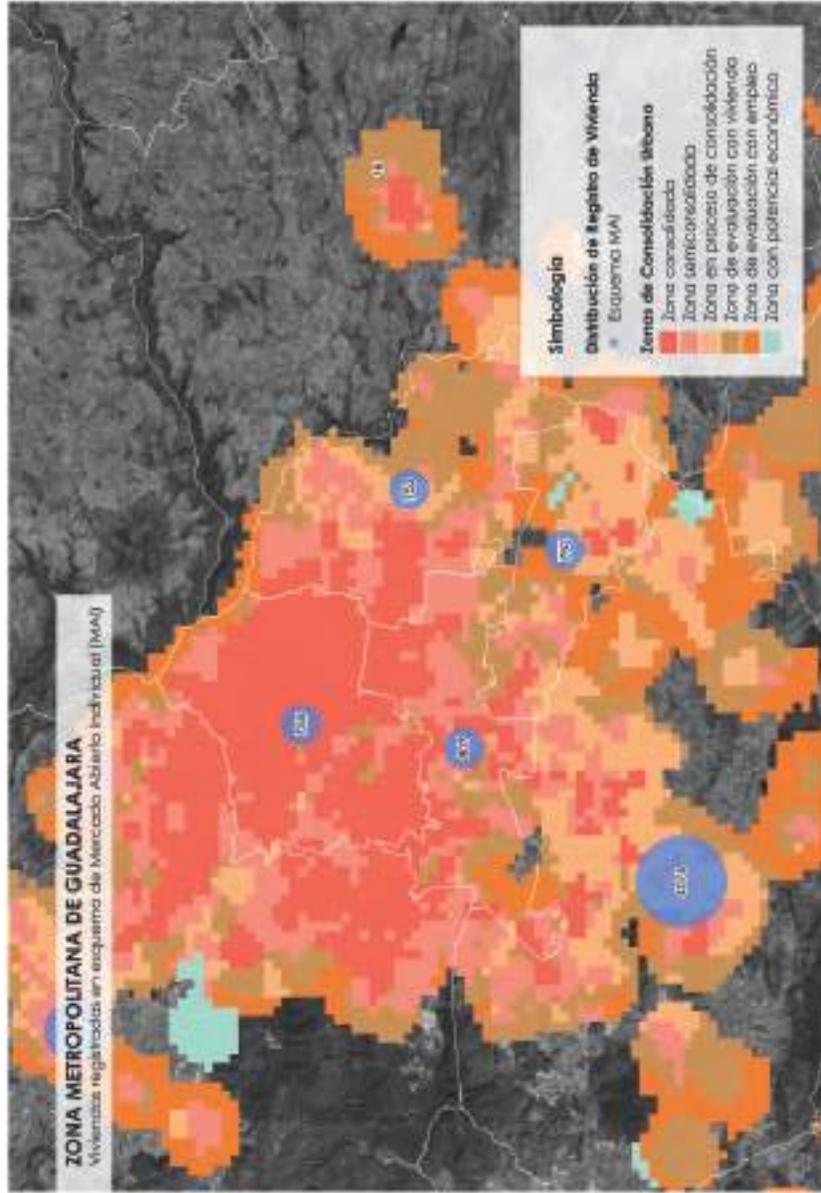
Fuente: RUV

Mapa 12. ZMVM viviendas registradas en esquema de Oferta de Vivienda Nueva en Conjunto



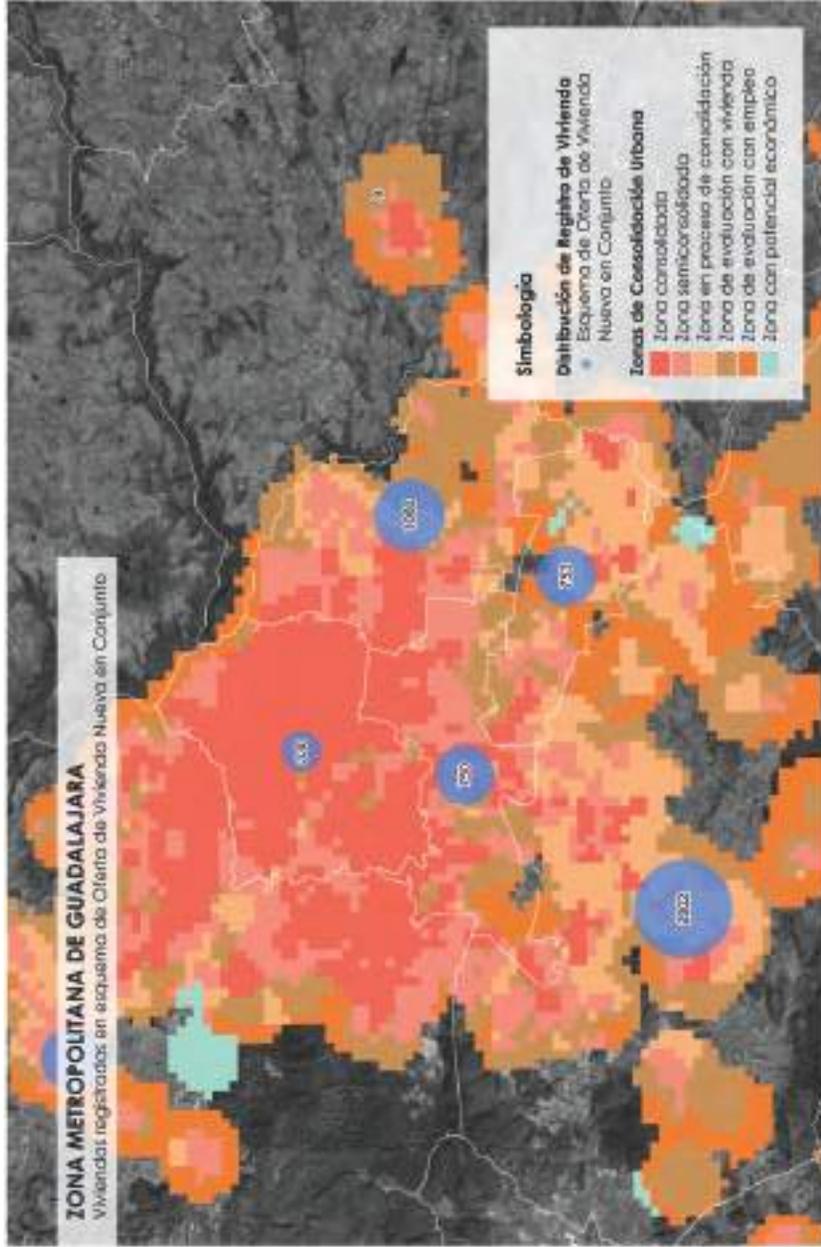
Fuente: RUV

Mapa 13. ZM Guadalajara viviendas registradas en esquema de Mercado Abierto Individual (MAI)



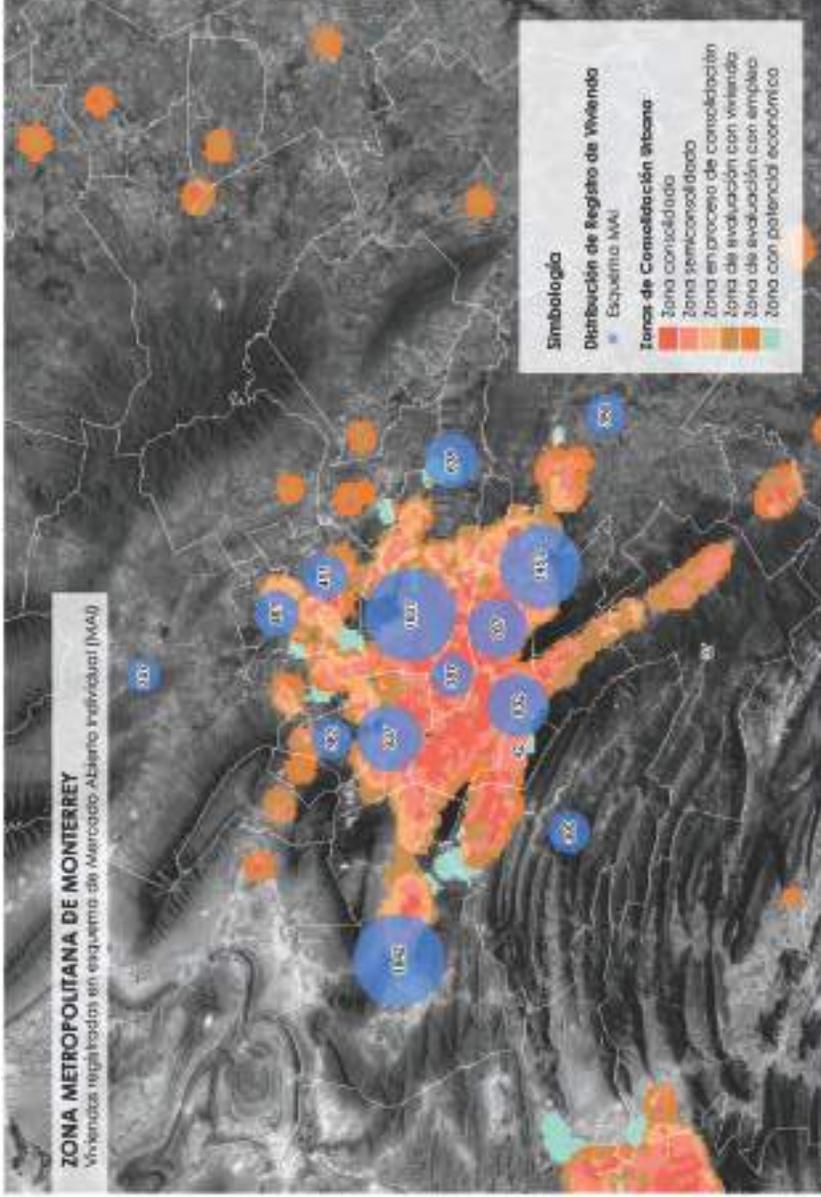
Fuente: RUV

Mapa 14. ZM Guadalajara viviendas registradas en esquema de Oferta de Vivienda Nueva en Conjunto



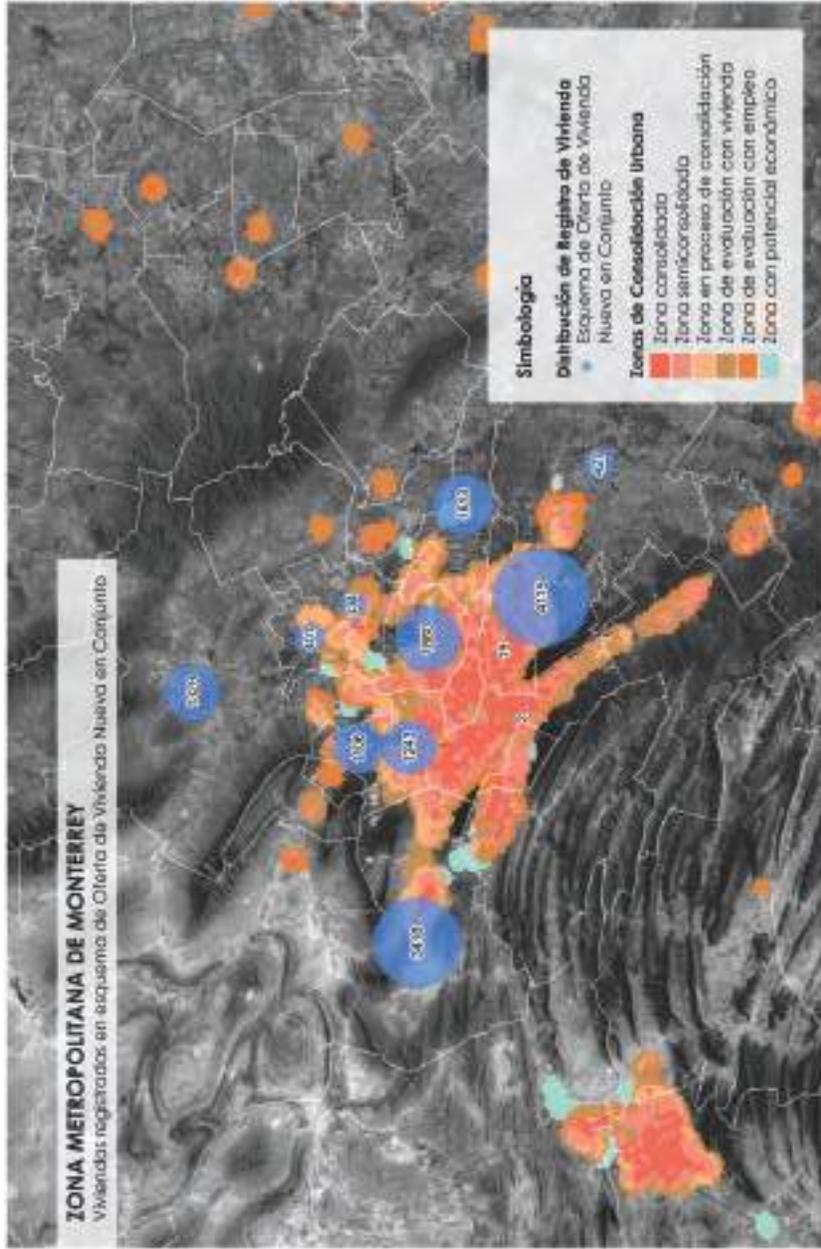
Fuente: RUV

Mapa 15. ZM Monterrey viviendas registradas en esquema de Mercado Abierto Individual (MAI)



Fuente: RUV

Mapa 16. ZM Monterrey viviendas registradas en esquema de Oferta de Vivienda Nueva en Conjunto



Fuente: RUV

Mapa 17. ZM La Laguna viviendas registradas en esquema de Mercado Abierto Individual (MAI)



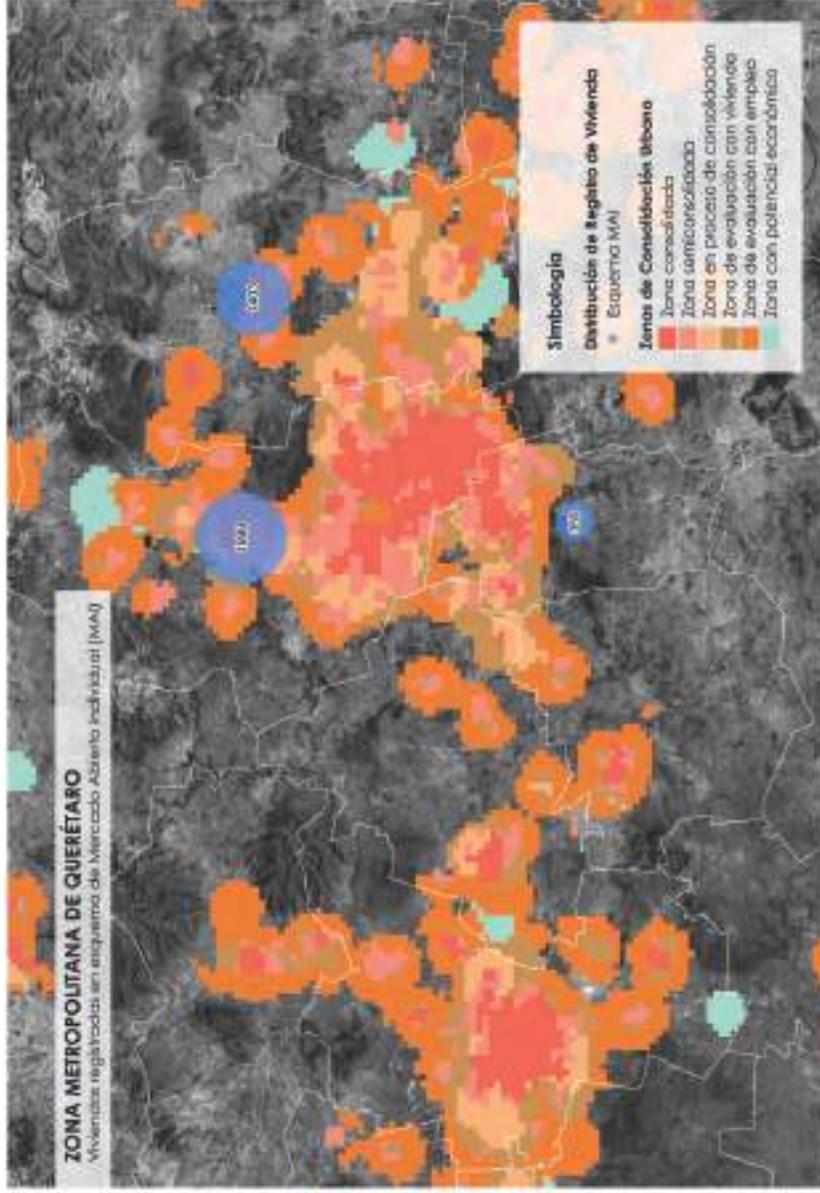
Fuente: RUV

Mapa 18. ZM La Laguna viviendas registradas en esquema de Oferta de Vivienda Nueva en Conjunto



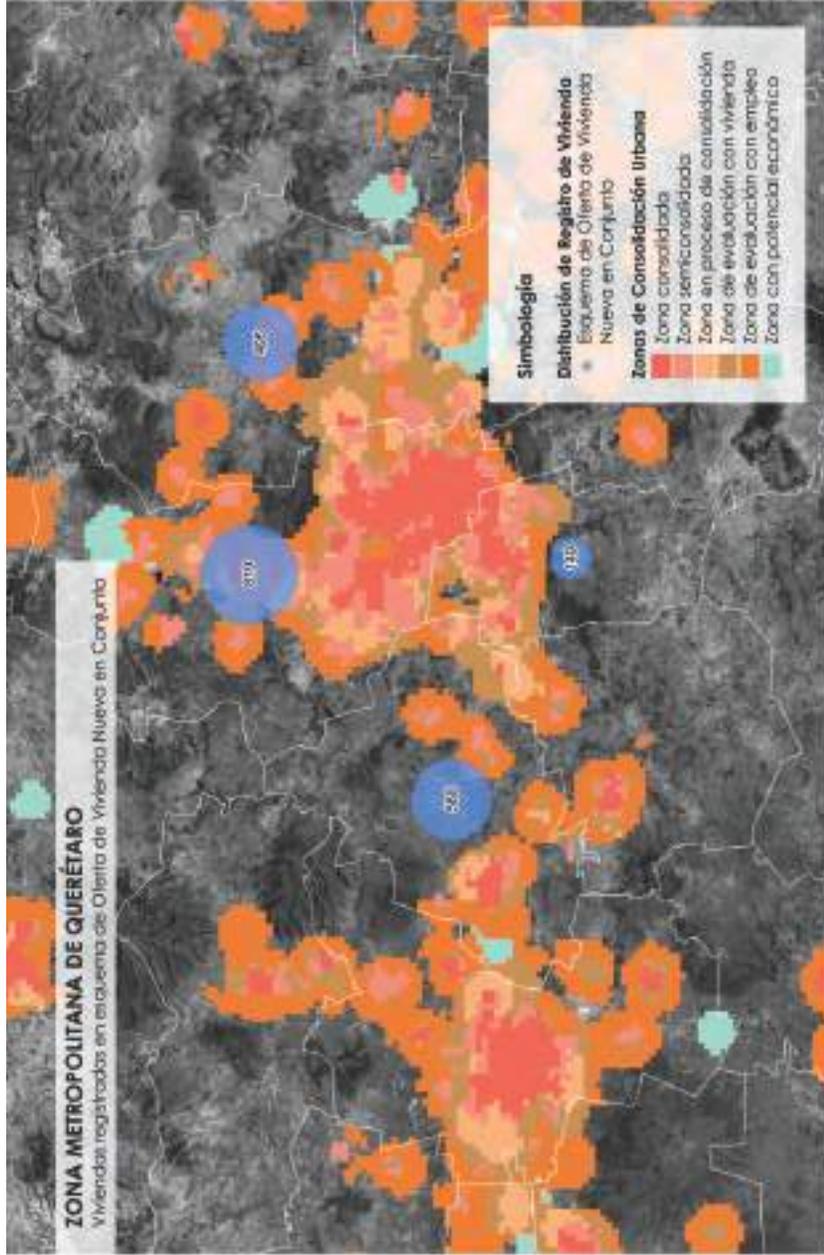
Fuente: RUV

Mapa 19. ZM Querétaro viviendas registradas en esquema de Mercado Abierto Individual (MAI)



Fuente: RUV

Mapa 20. ZM Querétaro viviendas registradas en esquema de Oferta de Vivienda Nueva en Conjunto



Fuente: RUV

Acrónimos y abreviaturas

ASG	Ambientales, Sociales y de Gobernanza	DOF	Diario Oficial de la Federación
BANXICO	Banco de México	DTU	Dictamen Técnico Único
BRICS	Brasil, Rusia, India, China y Sudáfrica	ENEC	Encuesta Nacional de Empresas Constructoras
CANADEVI	Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda	ENOE	Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo
CDMX	Ciudad de México	ENIGH	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares
CIGFD	Comisión Intersecretarial de Gasto Público, Financiamiento y Desincorporación	ENVI	Encuesta Nacional de Vivienda
CNAP	Coordinación Nacional de Autoproducción	FMI	Fondo Monetario Internacional
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores	FONAGAVIP	Fondo Nacional de Garantías para la Vivienda Popular
CONACYT	Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología	FONHAPO	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares
CONASAMI	Comisión Nacional de los Salarios Mínimos	FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda		
CUV	Clave Única de Vivienda		

ICAP	Índice de Capitalización	ONAVIS	Organismos Nacionales de Vivienda ONAVIS
ICE	Índice de Confianza Empresarial	OTAN	Organización del Tratado del Atlántico Norte
IFB	Inversión Fija Bruta	PIB	Producto Interno Bruto
IMOR	Índice de morosidad	PNR	Programa Nacional de Reconstrucción
INAH	Instituto Nacional de Antropología e Historia	PNV	Programa Nacional de Vivienda
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía	PVS	Programa de Vivienda Social
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	PyGSHyV	Producción y Gestión Social del Habitat y Vivienda
INMUJERES	Instituto Nacional de las Mujeres	RCG	Reglas de Carácter General
INSABI	Instituto de Salud para el Bienestar	RFSP	Requerimientos Financieros del Sector Público
INSUS	Instituto Nacional de Suelo Sustentable	RUV	Registro Único de Vivienda
INVI	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México	SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
IPV	Índice de Precios de la Vivienda	SFP	Secretaría de la Función Pública
LA	Límite de Asequibilidad	SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
LTV	Loan - to - Value	SHF	Sociedad Hipotecaria Federal
MAI	Mercado Abierto Individual	SNS	Zona Sin Clasificar
NECP	Nuevo Esquema de Crédito en Pesos	SOFOMES	Sociedades Financieras de Objeto Múltiple
NOM	Normas Oficiales Mexicanas		

STPS	Secretaría del Trabajo y Previsión Social
TDA	Tasa de Desempleo Abierto
UMA	Unidad de Medida y Actualización
VSM	Veces Salarios Mínimos
VU	Ventanilla Única
ZC	Zona Consolidada
ZCU	Zonas de Consolidación Urbana
ZEE	Zona de Evaluación con Empleo
ZEV	Zona de Evaluación con Vivienda
ZLFN	Zona Libre de la Frontera Norte
ZM	Zona Metropolitana
ZML	Zona Metropolitana de León
ZMLL	Zona Metropolitana de La Laguna
ZMQ	Zona Metropolitana de Querétaro
ZMVM	Zona Metropolitana del Valle de México
ZPC	Zona en Proceso de Consolidación
ZPE	Zona de Potencial Económico
ZSC	Zona Semiconsolidada

Índice de Gráficas, cuadros y mapas

Gráficas

Gráfica 1.	Producto Interno Bruto, 2013 - 2022	15
Gráfica 2.	Producto Interno Bruto; construcción y edificación con cifras originales a precios de 2013, 2013 - 2022	15
Gráfica 3.	Inversión Fija Bruta total y sus componentes, 2013 - 2022	15
Gráfica 4.	Crecimiento actividad industrial, 2022	16
Gráfica 5.	Tasa de Desempleo Abierto y total de trabajadores registrados ante el IMSS, 2013 - 2022	16
Gráfica 6.	Índice de Confianza Empresarial; construcción, manufactura y comercio, 2013 - 2022	16
Gráfica 7.	Tasa de interés hipotecaria, 2013 - 2022	17
Gráfica 8.	Tasa de interés hipotecaria de los principales bancos, 2020 - 2022	17
Gráfica 9.	Colocación de crédito hipotecario, 2015 - 2022	17
Gráfica 10.	Colocación de crédito y su composición por línea, 2022	20
Gráfica 11.	Colocación de créditos por decil de ingreso	20
Gráfica 12.	Créditos formalizados por estado e inversión en millones de pesos	22
Gráfica 13.	Créditos por estado y género-inversión (millones de pesos)	22
Gráfica 14.	Créditos por tipo formalizados	22
Gráfica 15.	Créditos por esquema	23
Gráfica 16.	Créditos por modalidad	23
Gráfica 17.	Distribución por edad de la población derechohabiente del Fovissste	23
Gráfica 18.	Resultados de Cobranza Judicial (millones de pesos)	28
Gráfica 19.	Saldo de cartera SHF, diciembre 2022 (porcentaje)	30
Gráfica 20.	Vivienda financiada por tipo de solución	38
Gráfica 21.	Número de viviendas registradas por año	43
Gráfica 22.	Número de viviendas registradas por año y mes	44
Gráfica 23.	Vivienda anual verificada, de 2014 a 2021	46
Gráfica 24.	Número de viviendas en proceso de verificación por año y mes	46
Gráfica 25.	Número de viviendas producidas por año	48
Gráfica 26.	Número de viviendas en proceso de verificación por año y mes	48
Gráfica 27.	Vivienda registrada 2014 - 2021	50
Gráfica 28.	Tiempos de construcción, 2014 - 2022	51
Gráfica 29.	Precios de oferta de inventarios del RUV y precios de cierre de vivienda nueva Índice SHF	51
Gráfica 30.	Índice SHF de Precios de la Vivienda en el ámbito nacional, 2015 - 2022	52
Gráfica 31.	Resultados por entidad federativa Índice SHF de Precios de la Vivienda 2022	53
Gráfica 32.	Operaciones hipotecarias en la Ciudad de México, 2014 - 2022	57

Gráfica 33.	Variación del Índice SHF de Precios de la Vivienda nacional y CDMX, 2014 - 2022	57
Gráfica 34.	Operaciones hipotecarias en la ZMQ, 2014 - 2022	59
Gráfica 35.	Variación del Índice SHF de Precios de la Vivienda nacional y ZMQ, 2014 - 2022	59
Gráfica 36.	Operaciones hipotecarias en la ZML, 2014 - 2022.	61
Gráfica 37.	Variación del Índice SHF de Precios de la Vivienda nacional y ZML, 2014 - 2022	61
Gráfica 38.	Operaciones hipotecarias en la ZMLL, 2014 - 2022	62
Gráfica 39.	Variación del Índice SHF de Precios de la Vivienda nacional en la ZMLL, 2014 - 2022	62
Gráfica 40.	Acciones de microfinanciamiento por género, 2022	64
Gráfica 41.	Distribución de acciones colocadas	64
Gráfica 42.	Acciones de microfinanciamiento por género, 2021 - 2022	64
Gráfica 43.	Monto otorgado (mdp) de microfinanciamiento por género, 2022	64
Gráfica 44.	Monto otorgado de microfinanciamiento por género, 2021 - 2022	64
Gráfica 45.	Distribución de acciones colocadas por región Sur-Sureste, 2022	65
Gráfica 46.	Colocación de acciones por rango de edad, 2021 - 2022	67
Gráfica 47.	Acciones de microfinanciamiento por género y edad, 2022	67
Gráfica 48.	Colocación estatal de acciones por género y edad, 2022	67
Gráfica 49.	Distribución de las acciones puntuales, según objetivo prioritario y organismo de vivienda	69
Gráfica 50.	Balance de resultados y avances de los objetivos prioritarios	69
Gráfica 51.	Ingreso promedio anual y valor máximo de vivienda	73
Gráfica 52.	Porcentaje de asequibilidad nacional según decil de ingreso en general	76
Gráfica 53.	Porcentaje de asequibilidad nacional según decil de ingreso en hombres	76
Gráfica 54.	Porcentaje de asequibilidad nacional según decil de ingreso en mujeres	76
Gráfica 55.	PIB acumulado de la construcción (miles de mdp y variación % anual)	77
Gráfica 56.	PIB acumulado de la construcción (variación % anual)	77
Gráfica 57.	Empleo construcción total (millones de ocupados y variación % anual)	78
Gráfica 58.	INPP insumos construcción (variación % anual)	78
Gráfica 59.	Valor bruto de la construcción (miles de millones de pesos constantes)	78
Gráfica 60.	Presupuesto de egresos (miles de millones de pesos constantes)	78
Gráfica 61.	Saldo de crédito a la construcción (miles de mdp y %)	79
Gráfica 62.	Tasas de interés a la construcción (tasa % anual)	79
Gráfica 63.	Saldo del crédito a la construcción (miles de millones de pesos)	80
Gráfica 64.	Saldo del crédito a la construcción (variación % anual)	80
Gráfica 65.	Valor bruto de la edificación (miles de mdp y variación % anual)	80
Gráfica 66.	Valor bruto de la edificación (variación % anual)	80
Gráfica 67.	Saldo del crédito a la edificación (miles de millones de pesos y %)	81
Gráfica 68.	Saldo del crédito a la edificación (variación % anual)	81
Gráfica 69.	Valor bruto de la infraestructura (miles de millones de pesos)	81
Gráfica 70.	Valor bruto de la infraestructura (variación % anual)	81
Gráfica 71.	Saldo del crédito a la infraestructura (miles de millones de pesos y %)	82
Gráfica 72.	Saldo del crédito a la infraestructura (variación % anual)	82
Gráfica 73.	Financiamiento hipotecario bancario 2021 - 2022 (miles de millones de pesos a precios de 2022, flujos mensuales)	84
Gráfica 74.	Crédito hipotecario bancario (variación % anual, cifras anualizadas)	85

Gráfica 75.	Hipoteca media banca comercial (miles de pesos y variación % anual)	85
Gráfica 76.	Relación préstamo a valor (ltv) (porcentaje anual)	85
Gráfica 77.	Asegurados imss y masa salarial real (variación % anual)	85
Gráfica 78.	Asegurados IMSS, nivel salarial (variación % anual)	86
Gráfica 79.	Confianza del consumidor (variación % anual)	86
Gráfica 80.	Confianza del consumidor tendencia –ciclo (variación % anual)	86
Gráfica 81.	Tasas de interés (tasa % anual nominal)	87
Gráfica 82.	Tasa de interés hipotecaria (tasa % anual nominal)	87
Gráfica 83.	Valor bruto de la producción en vivienda (variación % anual real)	88
Gráfica 84.	Crédito a la vivienda (mmp constantes y morosidad, %)	88
Gráfica 85.	Crédito a la vivienda (variación % anual)	88
Gráfica 86.	Evolución de las unidades vendidas	94
Gráfica 87.	Evolución de las unidades vendidas por segmento 2022	95
Gráfica 88.	Stock disponible y demanda potencial, variación porcentual anual	95
Gráfica 89.	Relación oferta - demanda, cuota de participación %	95
Gráfica 90.	Evolución del precio por metro cuadrado	96
Gráfica 91.	Evolución del precio del m ² por zona metropolitana	96
Gráfica 92.	Proceso de implementación y operación de la Ventanilla Única (VU)	113

Cuadros

Cuadro 1.	Derrama de crédito 2021 - 2022 (mdp)	19
Cuadro 2.	Acciones de cobranza social 2022	20
Cuadro 3.	Colocación de créditos por esquema de financiamiento	21
Cuadro 4.	Saldo promedio de la subcuenta de vivienda	23
Cuadro 5.	Acciones y presupuesto ejercido al 31 de diciembre de 2022	34
Cuadro 6.	Número de créditos estimados por tipo de solución, 2023	38
Cuadro 7.	Número de créditos estimados por tipo de solución y mes, 2023	39
Cuadro 8.	Número de créditos estimados por tipo de solución y organismo, 2023	39
Cuadro 9.	Número de créditos estimados para adquisición de vivienda nueva por Entidad y Organismo, 2023	40
Cuadro 10.	Número de créditos estimados de adquisición de vivienda existente por Entidad y Organismo, 2023	41
Cuadro 11.	Número de créditos estimados de mejoramiento por Entidad y Organismo, 2023.	42
Cuadro 12.	Porcentaje de registros por entidad federativa 2022	44
Cuadro 13.	Clasificación de la vivienda	44
Cuadro 14.	Porcentaje de viviendas registradas por clase de vivienda, para el periodo 2022	45
Cuadro 15.	Porcentaje de verificaciones por entidad federativa	46
Cuadro 16.	Número de viviendas en proceso de verificación por clase de vivienda, para el periodo 2022	47
Cuadro 17.	Porcentaje de la vivienda en producción por Entidad Federativa 2022	48
Cuadro 18.	Número de viviendas en proceso de verificación por clase de vivienda, para el periodo 2022	49
Cuadro 19.	Segmentación de desarrolladores 2016 y 2022	50
Cuadro 20.	Distribución de los precios en el ámbito nacional y entidad 2022	54
Cuadro 21.	Precio por metro cuadrado de vivienda, por entidad federativa, 2021 - 2022 (pesos corrientes)	55
Cuadro 22.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2014 - 2022	58

Cuadro 23.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2014 - 2022	60
Cuadro 24.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2014 - 2022	61
Cuadro 25.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2014 - 2022	63
Cuadro 26.	Colocación estatal de acciones para mujeres, 2022	65
Cuadro 27.	Colocación estatal de acciones por género, 2022	65
Cuadro 28.	Colocación estatal de acciones para hombres, 2021	66
Cuadro 29.	Colocación estatal de acciones por género y edad, 2022	67
Cuadro 30.	Distribución por estatus de la acción puntual	70
Cuadro 31.	Subsidios a la vivienda otorgados por entidad federativa, 2007 - 2011	70
Cuadro 32.	Distribución de las acciones y montos según los ONAVIS	71
Cuadro 33.	Precios promedio venta de vivienda, 2012 - 2022	74
Cuadro 34.	Ingreso promedio anual por decil por sexo	76
Cuadro 35.	Actividad Hipotecaria por Organismo (Miles de créditos y mmp a precios de diciembre de 2022, cifras acumuladas)	83
Cuadro 36.	Adquisición hipotecaria por organismo (miles de créditos y mmp a precios de diciembre de 2022, cifras acumuladas)	84
Cuadro 37.	Precios unitarios por segmento	96
Cuadro 38.	Clasificación de Zonas de Consolidación y sus criterios de cumplimiento	106
Cuadro 39.	Número de viviendas por esquema de operación y entidad federativa	107
Cuadro 40.	Número de viviendas por clase de vivienda y esquema de operación	108
Cuadro 41.	Porcentaje de viviendas nuevas de paquete, registradas por ZCU y entidad federativa	108
Cuadro 42.	Porcentaje de viviendas MAI, registradas por ZCU y entidad federativa	109
Cuadro 43.	Top 10 de número de viviendas por esquema de operación, municipios y alcaldías ZMVM 2022	110
Cuadro 44.	Número de viviendas registradas en el esquema de oferta de vivienda nueva de conjunto, clasificada por clase de vivienda y Zona de Consolidación Urbana, ZMVM 2022	110
Cuadro 45.	Número de viviendas registradas en el esquema de Mercado Abierto Individual, clasificada por clase de vivienda y Zona de Consolidación Urbana, ZMVM 2022	111
Cuadro 46.	Esfuerzo, tiempo y dinero invertidos en obtener permisos de construcción en países de América Latina y el Caribe, 2009, BID	112
Mapas		
Mapa 1.	Precio promedio del metro cuadrado de la vivienda por entidad federativa	56
Mapa 2.	Superficie promedio de construcción (en metros cuadrados)	56
Mapa 3.	Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda en CDMX, 2014 - 2022	58
Mapa 4.	Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda en la ZMQ, 2014 - 2022	60
Mapa 5.	Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda en la ZMLL, 2014 - 2022	63
Mapa 6.	Colocación regional de acciones para mujeres, 2021	66

Mapa 7.	Colocación regional de acciones a hombres, 2022	66
Mapa 8.	Asequibilidad por entidad federativa	74
Mapa 9.	Asequibilidad en mujeres por entidad federativa	75
Mapa 10.	Asequibilidad en hombres por entidad federativa	75
Mapa 11.	ZMVM viviendas registradas en esquema de Mercado Abierto Individual (MAI)	114
Mapa 12.	ZMVM viviendas registradas en esquema de Oferta de Vivienda Nueva en Conjunto	115
Mapa 13.	ZM Guadalajara viviendas registradas en esquema de Mercado Abierto Individual (MAI)	116
Mapa 14.	ZM Guadalajara viviendas registradas en esquema de Oferta de Vivienda Nueva en Conjunto	117
Mapa 15.	ZM Monterrey viviendas registradas en esquema de Mercado Abierto Individual (MAI)	118
Mapa 16.	ZM Monterrey viviendas registradas en esquema de Oferta de Vivienda Nueva en Conjunto	119
Mapa 17.	ZM La Laguna viviendas registradas en esquema de Mercado Abierto Individual (MAI)	120
Mapa 18.	ZM La Laguna viviendas registradas en esquema de Oferta de Vivienda Nueva en Conjunto	121
Mapa 19.	ZM Querétaro viviendas registradas en esquema de Mercado Abierto Individual (MAI)	122
Mapa 20.	ZM Querétaro viviendas registradas en esquema de Oferta de Vivienda Nueva en Conjunto	123

El Estado Actual de la Vivienda en México 2022

Se terminó de imprimir en el mes de agosto de 2023 con un tiraje de 1,000 ejemplares, en los Talleres de **Servicios y Formas Gráficas S.A. de C.V.** Real del Monte Núm. 25, Col. Industrial, CP 07800 Alcaldía Gustavo A. Madero, CDMX.

