



## Demanda de financiamiento de vivienda 2024

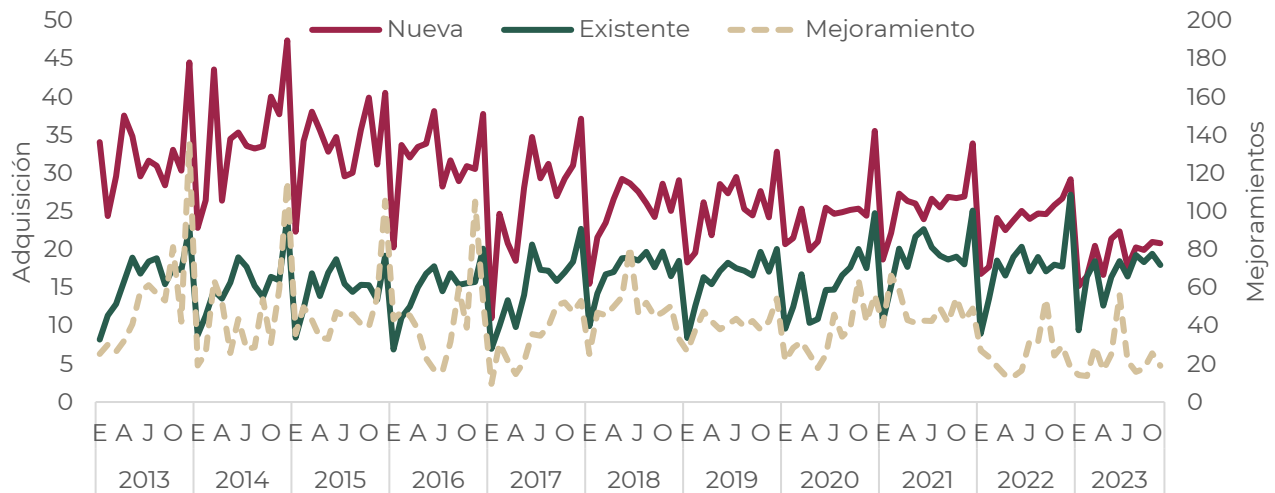
Febrero 2024

A continuación, se presenta la estimación de la demanda<sup>1</sup> de financiamientos de vivienda para 2024 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, la cantidad de financiamientos para adquisición de vivienda nueva y mejoramientos han presentado un ligero comportamiento a la baja; mientras que la de vivienda existente muestra una tendencia alcista (casi igualando el número de acciones de vivienda nueva).

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



Fuente: SNIIV

Para 2024 se estima una demanda de 735,160 financiamientos, de los cuales el 39.04% corresponderán a acciones de mejoramiento, 31.74% serán acciones de adquisición de

<sup>1</sup> La estimación se realiza utilizando un modelo ARIMA, el cual considera la información del sector de los últimos 11 años (noviembre de 2023 fue la última observación considerada).





vivienda nueva y 29.22% acciones de adquisición de vivienda existente. En el siguiente cuadro se detalla la distribución según el tipo de solución.

**Cuadro 1.** Cantidad de créditos estimados según solución, 2023 - 2024.

Tipo de solución		2023		2024	
		Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje
Adquisición	Nueva	270,587	29.10%	233,410	31.74%
	Existente	202,228	21.70%	214,777	29.22%
Mejoramientos		458,261	49.20%	286,973	39.04%
<b>Total de créditos</b>		<b>931,076</b>	<b>100.00%</b>	<b>735,160</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaborado por SHF

- **Adquisición de vivienda nueva:** concentrará 233,410 acciones de vivienda y el 31.74% del mercado estimado para 2024. Al comparar la estimación de 2024 contra la de 2023, podemos observar una disminución de casi 40 mil acciones.
- **Adquisición de vivienda existente:** se estima alcance las 214,777 viviendas a lo largo de 2024 (29.22% del total de la demanda). En el comparativo con la estimación del año anterior, el número de acciones demandadas creció 6% (12 mil acciones).
- **Mejoramientos:** la demanda de mejoramientos estimada es de 286,973 créditos (39.04% del mercado), lo cual implica un decrecimiento del 37% respecto a la estimación de 2023.

En general, la disminución en la demanda de acciones de adquisición y mejoramiento se atribuye principalmente al ambiente de incertidumbre económica por la que atraviesa el país, donde la inflación de 2023 cerró en 4.7%, la tasa de interés hipotecaria promedio se situó en 11.4% y el precio de las viviendas creció 10.9% de acuerdo con el Índice SHF de precios de la vivienda.

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



**Cuadro 2.** Cantidad de créditos estimados por tipo de solución y mes, 2024.

Mes	Adquisición nueva	Adquisición existente	Mejoramiento
Enero	11,770	10,019	18,013
Febrero	14,586	14,413	18,734
Marzo	19,248	18,095	23,577
Abril	16,571	15,610	18,393
Mayo	22,334	18,285	21,499
Junio	20,144	20,137	33,713
Julio	19,612	18,340	25,879
Agosto	19,720	19,201	23,673
Septiembre	20,411	18,220	30,725
Octubre	21,118	19,612	25,254
Noviembre	20,836	18,410	24,405
Diciembre	27,060	24,435	23,108
<b>Total</b>	<b>233,410</b>	<b>214,777</b>	<b>286,973</b>

Fuente: Elaborado por SHF

### **Demanda de vivienda por organismo**

En el Cuadro 3 se detalla la demanda estimada de créditos de adquisición y mejoramientos por organismo en 2024, del que se destaca lo siguiente:

- Infonavit tendrá una demanda de 429,730 créditos, teniendo así una participación del 58.5% del total del mercado.
- La Banca Comercial se colocaría como el segundo actor principal en la colocación de créditos con el 21.3% del total de mercado, siendo que su mayor participación sería en la colocación de créditos de adquisición (nueva y existente) con casi 105 mil acciones estimadas.
- Fovissste se espera tenga una demanda de cerca de 36 mil créditos, lo cual lo colocaría con una participación del 5%.
- Otros organismos<sup>2</sup> como lo son CONAVI y HABITAT MEXICO se estima tendrán una participación en el mercado igual al 15.2% con cerca de 112 mil créditos, donde la mayoría de ellos corresponde a acciones de mejoramiento (94%).

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



**Cuadro 3.** Número de créditos estimados por tipo de solución y organismo, 2024.

Organismo	Adquisición nueva	Adquisición existente	Mejoramiento	Total	Composición
Banca <sup>3</sup>	66,170	39,251	51,424	<b>156,845</b>	<b>21.3%</b>
Fovissste	16,850	19,796	0	<b>36,646</b>	<b>5.0%</b>
Infonavit	150,267	149,638	129,825	<b>429,730</b>	<b>58.5%</b>
Otros <sup>2</sup>	123	6,092	105,724	<b>111,939</b>	<b>15.2%</b>
<b>Total</b>	<b>233,410</b>	<b>214,777</b>	<b>286,973</b>	<b>735,160</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: Elaborado por SHF

### Demanda de vivienda por entidad federativa

En los siguientes cuadros se desglosa por entidad federativa y organismo la demanda de créditos de adquisición de vivienda nueva, existente y mejoramientos para 2024.

- Las entidades federativas en las que se demandarán más créditos de adquisición de vivienda nueva son: Nuevo León (32,865), Jalisco (22,608), Estado de México (16,563) y Quintana Roo (12,918). Estas cuatro entidades federativas concentran el 36% del total de la demanda estimada para 2024 de los créditos de adquisición de vivienda nueva.
- El Estado de México será la entidad que mayor número de acciones de adquisición de vivienda existente requerirá, seguida por Jalisco, Ciudad de México y Nuevo León. Estas entidades concentran 71,755 acciones de las 214 mil estimadas.
- Respecto a los créditos de mejoramiento, se estima que en el Estado de México se demandarán 38,733 créditos, seguido por Chiapas con 28,375, Ciudad de México con 27,085 y Jalisco con 17,398. Las entidades antes listadas concentran el 39% de la demanda estimada de créditos de mejoramiento.

<sup>3</sup> Engloba a la Banca Múltiple, SOFOMES, Microfinancieras y demás figuras que promueven productos para vivienda para adquisición y mejoramiento.





**Cuadro 4.** Cantidad de créditos de adquisición de vivienda nueva estimados por entidad federativa y organismo, 2024.

Entidad federativa	Banca	Fovissste	Infonavit	Otros	Total
Aguascalientes	1,553	417	4,536	4	6,510
Baja California	2,542	156	6,953	2	9,653
Baja California Sur	762	236	553	2	1,553
Campeche	79	36	71	4	190
Coahuila	2,045	415	7,455	2	9,917
Colima	499	312	1,359	6	2,176
Chiapas	279	351	395	3	1,028
Chihuahua	2,640	396	5,618	1	8,655
Ciudad de México	7,211	597	3,859	7	11,674
Durango	507	483	1,372	3	2,365
Guanajuato	3,094	511	8,453	2	12,060
Guerrero	519	373	454	1	1,347
Hidalgo	929	1,692	5,422	4	8,047
Jalisco	7,347	622	14,635	4	22,608
México	4,176	1,889	10,488	10	16,563
Michoacán	1,062	545	2,000	3	3,610
Morelos	850	918	837	6	2,611
Nayarit	1,061	217	991	2	2,271
Nuevo León	6,460	534	25,868	3	32,865
Oaxaca	286	265	162	2	715
Puebla	2,042	685	4,471	6	7,204
Querétaro	4,593	450	5,924	3	10,970
Quintana Roo	3,174	991	8,750	3	12,918
San Luis Potosí	1,648	556	3,599	4	5,807
Sinaloa	3,231	751	3,143	6	7,131
Sonora	1,993	436	4,676	3	7,108
Tabasco	364	142	533	2	1,041
Tamaulipas	646	165	7,534	2	8,347
Tlaxcala	123	112	594	3	832
Veracruz	1,796	648	3,484	12	5,940
Yucatán	2,330	636	4,983	8	7,957
Zacatecas	329	313	1,095	0	1,737
<b>Total general</b>	<b>66,170</b>	<b>16,850</b>	<b>150,267</b>	<b>123</b>	<b>233,410</b>

Fuente: Elaborado por SHF





**Cuadro 5.** Número de créditos de adquisición de vivienda existente estimados por entidad federativa y organismo, 2024.

Entidad federativa	Banca	Fovissste	Infonavit	Otros	Total
Aguascalientes	598	211	2,740	1	3,550
Baja California	1,027	186	7,522	1	8,736
Baja California Sur	372	415	1,125	5	1,917
Campeche	207	506	1,016	2	1,731
Coahuila	936	552	8,728	2	10,218
Colima	315	244	1,526	3	2,088
Chiapas	341	1,379	1,523	1	3,244
Chihuahua	1,566	605	12,739	1	14,911
Ciudad de México	6,202	1,684	4,006	5,860	17,752
Durango	283	332	3,307	6	3,928
Guanajuato	1,775	451	8,530	3	10,759
Guerrero	424	738	1,006	2	2,170
Hidalgo	447	1,092	2,554	4	4,097
Jalisco	4,366	322	13,645	13	18,346
México	3,224	1,183	14,203	64	18,674
Michoacán	848	702	2,770	5	4,325
Morelos	669	526	1,670	7	2,872
Nayarit	468	248	1,101	0	1,817
Nuevo León	3,069	225	13,684	5	16,983
Oaxaca	81	677	555	3	1,316
Puebla	1,238	671	3,531	19	5,459
Querétaro	2,158	201	3,700	5	6,064
Quintana Roo	1,542	341	2,461	1	4,345
San Luis Potosí	758	506	4,392	3	5,659
Sinaloa	1,520	493	4,466	6	6,485
Sonora	1,202	366	5,486	2	7,056
Tabasco	385	873	1,958	3	3,219
Tamaulipas	627	802	8,613	14	10,056
Tlaxcala	69	592	605	1	1,267
Veracruz	1,143	2,172	7,848	33	11,196
Yucatán	1,274	283	1,674	15	3,246
Zacatecas	117	218	954	2	1,291
<b>Total general</b>	<b>39,251</b>	<b>19,796</b>	<b>149,638</b>	<b>6,092</b>	<b>214,777</b>

Fuente: Elaborado por SHF





**Cuadro 6.** Número de créditos de mejoramiento estimados por entidad federativa y organismo, 2024.

Entidad federativa	Banca	Fovissste	Infonavit	Otros	Total
Aguascalientes	775	0	2,717	391	3,883
Baja California	2,635	0	7,482	2,276	12,393
Baja California Sur	632	0	1,645	523	2,800
Campeche	534	0	1,484	3,679	5,697
Coahuila	1,737	0	5,333	931	8,001
Colima	128	0	520	1,095	1,743
Chiapas	1,043	0	5,094	22,238	28,375
Chihuahua	2,238	0	8,075	268	10,581
Ciudad de México	18,596	0	7,538	951	27,085
Durango	1,362	0	6,019	923	8,304
Guanajuato	1,227	0	4,305	936	6,468
Guerrero	302	0	831	6,094	7,227
Hidalgo	339	0	1,620	887	2,846
Jalisco	2,738	0	12,986	1,674	17,398
México	3,509	0	15,592	19,632	38,733
Michoacán	359	0	895	1,859	3,113
Morelos	635	0	1,719	2,600	4,954
Nayarit	170	0	376	521	1,067
Nuevo León	2,844	0	12,517	117	15,478
Oaxaca	308	0	1,421	5,398	7,127
Puebla	656	0	2,497	2,315	5,468
Querétaro	696	0	1,891	135	2,722
Quintana Roo	168	0	450	2,304	2,922
San Luis Potosí	443	0	1,985	1,255	3,683
Sinaloa	869	0	2,249	1,401	4,519
Sonora	1,335	0	3,830	1,334	6,499
Tabasco	576	0	2,388	10,956	13,920
Tamaulipas	2,278	0	8,251	1,225	11,754
Tlaxcala	369	0	1,273	262	1,904
Veracruz	1,195	0	4,384	10,055	15,634
Yucatán	532	0	1,658	1,329	3,519
Zacatecas	196	0	800	160	1,156
<b>Total general</b>	<b>51,424</b>	<b>0</b>	<b>129,825</b>	<b>105,724</b>	<b>286,973</b>

Fuente: Elaborado por SHF



## En resumen

- La situación de incertidumbre económica global influye de manera directa en la demanda de créditos para la adquisición o mejoramiento de vivienda.
- En el comparativo con la estimación de vivienda del año anterior se observa una disminución en la cantidad de créditos que se demandarán, principalmente en mejoramientos.
- La mayor demanda estimada para los créditos de adquisición y mejoramiento se espera en los meses de junio y diciembre de 2024; mientras que los meses de enero y febrero serán los de menor actividad.
- La demanda estimada por organismo indica que el principal actor durante 2024 será Infonavit (58.5%), seguido por la Banca Comercial (21.3%). Fovissste y el resto de los organismos concentrarán cerca del 20% del mercado restante.
- Las entidades federativas que demandarán mayor cantidad de créditos de adquisición (nueva y existente) serán Nuevo León, Jalisco, Estado de México y Ciudad de México; mientras que las entidades que demandarán más mejoramientos serán el Estado de México, Chiapas, Ciudad de México y Jalisco.