

## Introducción

Este documento presenta la estimación de la demanda por soluciones de vivienda 2014 considerando las características socio demográficas y económicas relevantes de los hogares tales como: condición de actividad, tamaño de localidad en que habitan, ingreso disponible y si cuenta con hipoteca o con subcuenta de vivienda. Asimismo se presenta la información por tipo de solución, Organismo de Vivienda y por entidad federativa.

### I. Demanda de vivienda 2014 por componente.

Durante el presente año se estima que **1'101,381 hogares** demanden algún crédito para vivienda; por lo que la demanda tendrá un impacto en poco más de 4.1 millones de personas. La demanda total la constituyen cuatro componentes (Cuadro 1):

- **Rezago habitacional:** Utilizando la información del marco macroeconómico de la SHyCP así como las elasticidades precio, ingreso y tasa de interés de SHF, se obtiene que 6.6% de los hogares en rezago habitacional demandarán un crédito en este año, es decir, 650,325 créditos. Así, este componente presenta el mayor peso relativo en la demanda -59.0%- y muestra una disminución de (-) 4.1% respecto a 2013, debido al aumento del rezago habitacional y a la estructura de ingresos del mismo.
- **Formación de nuevos hogares:** Cerca de 590,000 hogares se formarán en 2014. Los hogares que demandarán un crédito para vivienda corresponden al 56% debido a su nivel de ingreso y ocupación, esto es, 329,556, que representa (-) 1.6% menos que el año anterior.
- **Movilidad habitacional:** En suma 89,500 familias demandarán una vivienda con mejores atributos comparada con su vivienda actual. Cotejado con el año pasado, se espera que haya una menor demanda, la tasa de crecimiento anual es de (-) 3.3%. Este rubro de la demanda se focaliza en viviendas de tipo medio, residencial y residencial plus.
- **Curas de originación<sup>1</sup>:** Se estima un decremento de (-) 13.8% en la demanda de curas de originación, es decir, 32,000 créditos a la vivienda.

Cuadro 1. **Demanda de vivienda por componente, 2014.**

(Número de hogares y porcentaje)

<i>Componente</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>Variación porcentual</i>
Formación de hogares	329,556	334,767	(-) 1.6
Rezago habitacional	650,325	677,826	(-) 4.1
Movilidad habitacional	89,500	92,538	(-) 3.3
Curas de originación	32,000	37,134	(-) 13.8
<b>Demanda total</b>	<b>1'101,381</b>	<b>1'142,265</b>	<b>(-) 3.6</b>

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

En resumen, durante este año se calcula que la demanda tenga una variación negativa de (-) 3.6%, que representa una disminución de 40, 884 créditos para vivienda medido con 2013.

<sup>1</sup> Hogares que cumplen con las reglas de operación para la adquisición de un crédito.

## II. Demanda de vivienda por tipo de solución

Para los hogares se estimó el número de créditos necesarios (Cuadro 2) considerando su capacidad de pago, el nivel de ingreso y las características socio demográficas como afiliación y tipo de hogar.

- **Adquisición:** concentra la mayor cantidad de créditos, con 579,036, es decir, 52.6% de la demanda total para el presente año, así como una inversión del orden de 215 mil millones de pesos (créditos más subsidios).
- **Mejoramientos<sup>2</sup>:** se estima que esta solución ascienda a 413,988, que significa 37.6% del total. Para esta solución de vivienda se requerirán 20,699 millones de pesos.
- **Autoproducción:** representa 9.8% de la demanda y totaliza 108,357 soluciones de vivienda con una inversión de más de 10,400 millones de pesos. Esta solución atiende principalmente a las familias residentes en zonas rurales.

Cuadro 2. Número de créditos y composición porcentual, 2014.

Número de créditos				Composición porcentual	
	2014	2013	Variación porcentual anual		
Adquisición	579,036	644,307	(-)10.1		
Mejoramientos	413,988	336,568	23.0		
Autoproducción	108,357	161,390	(-)32.9		
<b>Total de créditos</b>	<b>1'101,381</b>	<b>1'142,265</b>	<b>(-) 3.6</b>		

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

Por Organismo de Vivienda se espera la siguiente colocación:

Cuadro 3. Número de créditos por tipo de solución, 2014

	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Total	Composición %
Infonavit	380,000	270,000	0	650,000	59.0
Fovissste	45,000	15,000	0	60,000	5.4
Fonhapo	0	45,000	40,000	85,000	7.7
Banca <sup>3</sup>	133,536	83,988	48,357	265,881	24.1
Otras Entidades <sup>4</sup>	20,500	0	20,000	40,500	3.7
<b>Total</b>	<b>579,036</b>	<b>413,988</b>	<b>108,357</b>	<b>1,101,381</b>	<b>100.0</b>

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

<sup>2</sup> Incluye ampliaciones, remodelaciones y mejoras en general.

<sup>3</sup> Engloba a la Banca Múltiple, SOFOMES, Microfinancieras, y demás figuras que promueven productos para vivienda, ya sea adquisición, mejoramiento y con el apoyo de SHF autoproducción.

<sup>4</sup> Se consideran a los Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Hábitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición y autoproducción.

## Demanda de vivienda 2014

- Se considera que en Infonavit se demanden 650,000 créditos de los cuales 380,000 corresponderán a adquisición de vivienda (nueva y usada) y el resto, 270,000 a mejoramientos para vivienda a través del programa Mejora tu Casa.
- En el caso de Fovissste, 45,000 créditos serán para adquisición mientras que el resto, 15,000 para el programa de mejora Respalda2 M, que inició operaciones en septiembre del año anterior.<sup>5</sup>
- En cuanto a la Banca, se demandarán 133,536 créditos para adquisición, 83,988 para mejoramiento y 48,357 para autoproducción de vivienda.
- A los Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Hábitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición y autoproducción se estima se demanden 40,500 créditos.

## III. Demanda de vivienda por entidad federativa.

A continuación se presenta la demanda para el 2014 a nivel estatal.

Cuadro 4. Demanda de vivienda por entidad federativa, 2014.

Entidad Federativa	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Demanda por entidad
Aguascalientes	4,395	1,114	1,142	6,651
Baja California	37,780	7,995	4,656	50,431
Baja California Sur	4,148	1,113	1,413	6,674
Campeche	6,895	1,948	2,076	10,919
Chiapas	36,048	11,748	9,746	57,542
Chihuahua	40,138	7,137	2,071	49,346
Coahuila	7,880	21,875	2,187	31,942
Colima	4,105	2,996	365	7,466
Distrito Federal	48,966	7,888	333	57,187
Durango	6,481	7,856	5,391	19,728
Guanajuato	19,244	22,403	4,954	46,601
Guerrero	11,431	23,882	2,618	37,931
Hidalgo	10,721	7,244	1,724	19,689
Jalisco	31,361	14,502	3,431	49,294
México	74,408	22,330	9,309	106,047
Michoacán	20,132	17,780	9,717	47,629
Morelos	9,875	4,710	904	15,489
Nayarit	4,134	5,493	1,362	10,989
Nuevo León	24,884	4,978	1,473	31,335
Oaxaca	14,133	40,925	7,446	62,504
Puebla	19,854	26,324	4,418	50,596
Querétaro	8,287	3,583	2,128	13,998
Quintana Roo	8,275	2,988	990	12,253
San Luis Potosí	7,268	12,473	3,500	23,241
Sinaloa	9,629	4,908	1,053	15,590
Sonora	17,629	9,252	2,864	29,745
Tabasco	15,010	22,120	4,655	41,785
Tamaulipas	18,402	11,535	1,372	31,309
Tlaxcala	5,516	2,534	322	8,372
Veracruz	42,651	70,211	11,259	124,121
Yucatán	4,733	2,598	553	7,884
Zacatecas	4,623	9,545	2,925	17,093
<b>Nacional</b>	<b>579,036</b>	<b>413,988</b>	<b>108,357</b>	<b>1,101,381</b>

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

<sup>5</sup> En ambas ONAVIS, las nuevas opciones de crédito para mejora de vivienda tienen mucha demanda a pesar de que la tasa de interés es 3 veces superior a la de un crédito para adquisición.

**Consideraciones finales.**

- Para el año en curso se estima una demanda menor a la de 2013 considerando las previsiones del marco macroeconómico de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el comportamiento del ingreso de los hogares.
- Hay una recomposición en la demanda de vivienda: la diversidad de opciones para ejercer el crédito de vivienda implica una mayor solicitud de créditos de mejoramiento a través de Respalda2 M de Fovissste y Mejora tu Casa de Infonavit en detrimento de adquisición y autoproducción.

