

ENCUESTA DE NECESIDADES DE CRÉDITO Y VIVIENDA DEL INFONAVIT

primer trimestre 2021

RESUMEN

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) presenta los resultados de la Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda del primer trimestre 2021. El Instituto inició los trabajos de recoger la percepción de las trabajadoras y trabajadores mexicanos durante 2020 y este trabajo se ha sistematizado y se presenta en este reporte para que sea posible conocer el pulso coyuntural sobre las necesidades y preferencias que los trabajadores mexicanos tienen respecto a temas de vivienda y crédito.

Con la información de la encuesta, ha sido posible construir indicadores específicos, basados en metodologías utilizadas a nivel nacional e internacional, que permitirán dar seguimiento trimestral a las expectativas sobre aspectos claves que inciden en las decisiones de invertir en una hipoteca, seguridad laboral y precios de las viviendas. Esta publicación tiene como objetivo dar a conocer los principales resultados obtenidos a partir de la encuesta.

La encuesta se realizó a hombres y mujeres de 18 años y más, que se encuentran ocupados y que actualmente no tienen un crédito hipotecario. La encuesta consiste en 3,635 entrevistas realizadas durante dos periodos de levantamiento: 2,453 entrevistas realizadas entre el 26 de octubre y el 19 de noviembre de 2020, y 1,182 entrevistas realizadas entre el 11 de febrero y el 3 de marzo. Es representativa de los derechohabientes del Infonavit que se encuentran ocupados y que no cuentan con un crédito.

PRINCIPALES RESULTADOS

- Con una diferencia de 4.2 puntos en promedio, el indicador de expectativas de adquisición de crédito hipotecario señala en sus primeras lecturas que los derechohabientes consideran más probable adquirir vivienda (27.4 puntos) que adquirir terreno (24.2 puntos).
- En cuanto a la posibilidad de generar ahorro, el 61.2% de los hogares reportó que les es posible ahorrar parte de sus ingresos, mientras que el 21.4% de los hogares cuenta con ahorro destinado a la vivienda.
- El tipo de crédito que mayor interés genera es para la adquisición de vivienda, el 58% de las personas encuestadas reporta estar interesada en este tipo de crédito. Le siguen de cerca el interés por el crédito para la construcción en terreno propio (57%) y el crédito para la adquisición de terreno (55%).
- La característica más importante para los derechohabientes al momento de adquirir una vivienda es la ubicación, el 72.7% de los derechohabientes la mencionó cuando menos una vez la vivienda como una característica relevante en un ejercicio de mención libre.
- La encuesta también pregunta sobre las expectativas de la economía. De acuerdo con los resultados el 16.6% de derechohabientes considera que la situación económica del país es hoy mejor que la de hace un año, y el 56.6% espera que las condiciones mejoren en los próximos doce meses.
- Se presenta y describe por primera vez un Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda, el cual se ubicó en por debajo de los cincuenta puntos (34.2), lo que señala una menor propensión para la adquisición de vivienda en México relativo al valor neutro de 50 puntos para los siguientes doce meses.

PREFERENCIAS Y NECESIDADES DE CRÉDITO

Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda en México (IIAV)

A partir de los resultados de la encuesta, se construyó un Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda en México (IIAV). Este índice sigue la metodología utilizada estandarizada por Fannie Mae, la institución hipotecaria más grande de los Estados Unidos de Norteamérica (*The Fannie Mae Home Purchase Sentiment Index*)¹. Esta metodología diseñada para seguir las intenciones de compra de los consumidores de vivienda con un horizonte de un año hacia adelante.

El índice se construye a partir de variables que capturan las respuestas positivas y negativas en encuestas a trabajadoras y trabajadores y consideran la diferencia porcentual entre las respuestas positivas y negativas, exceptuando la pregunta de la tasa de interés, en donde la metodología de Fannie Mae invierte los signos para reflejar expectativas del indicador a la baja cuando las encuestas reflejan que subirá la tasa de interés. Además, el valor del índice está centrado en 50 puntos, en concordancia con distintos índices presentados en México, en particular los utilizados por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística, como el de la confianza empresarial y la confianza del consumidor. De esta forma, si el índice está por encima de los 50 puntos se considera que, en general, la perspectiva es positiva. El valor mínimo que puede tomar el índice es de -50 puntos reflejando una perspectiva altamente negativa, mientras que el valor máximo que puede tomar el de 150 puntos indicando una perspectiva altamente positiva.

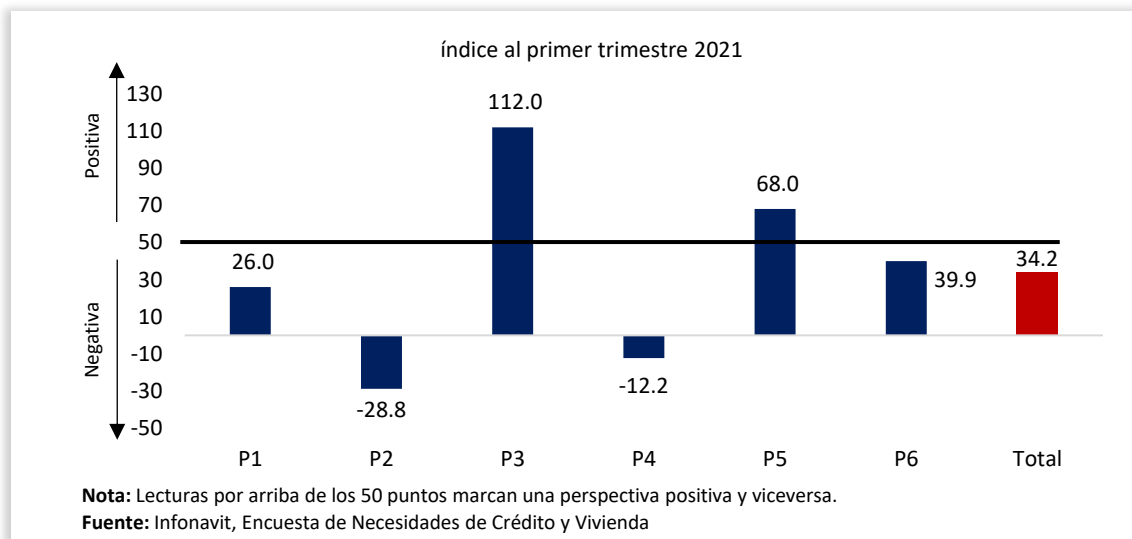
Cuadro 1. Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda en México - Primer Trimestre 2021

Indicador	Concepto	Primer trimestre 2021	Diferencia en puntos porcentuales respecto al levantamiento previo
	Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda en México	34.2	-4.1
P1	¿Piensa usted que es un muy buen momento, buen momento, mal momento o muy mal momento para comprar una casa, departamento u otro tipo de vivienda?	26.0	-17.9
P2	¿Piensa que sería un muy buen momento, buen momento, mal momento o muy mal momento para vender vivienda?	-28.8	-2.4
P3	¿Cómo cree que cambien los precios de las viviendas durante los próximos 12 meses: aumentarán o disminuirán?	112.0	3.1
P4	¿Cómo cree que cambien las tasas de interés de los créditos hipotecarios durante los próximos 12 meses: aumentarán o disminuirán?	-12.2	-31.9
P5	¿Qué tan preocupado está usted de perder su actual empleo en los próximos 12 meses?	68.0	25.6
P6	¿Cómo es su ingreso mensual actual, comparado con el ingreso que percibía hace 12 meses: ¿hoy es mayor, está en el mismo nivel o ahora es menor que hace doce meses?	39.9	-1.5

Fuente: Infonavit, Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda

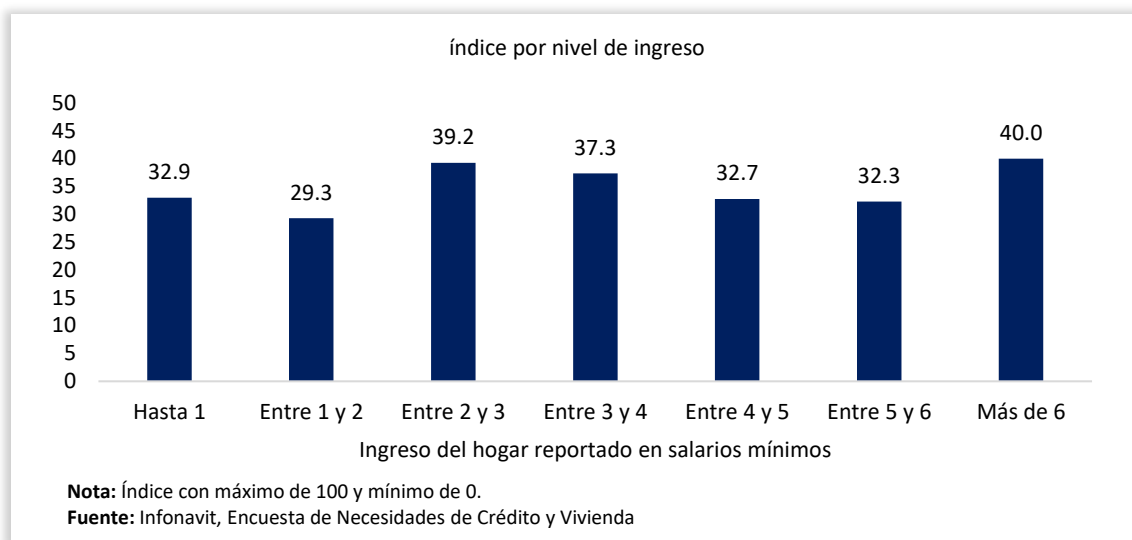
¹ Para más información del indicador, consultar: <https://www.fanniemae.com/research-and-insights/surveys/national-housing-survey>

Gráfica 1. Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda en México



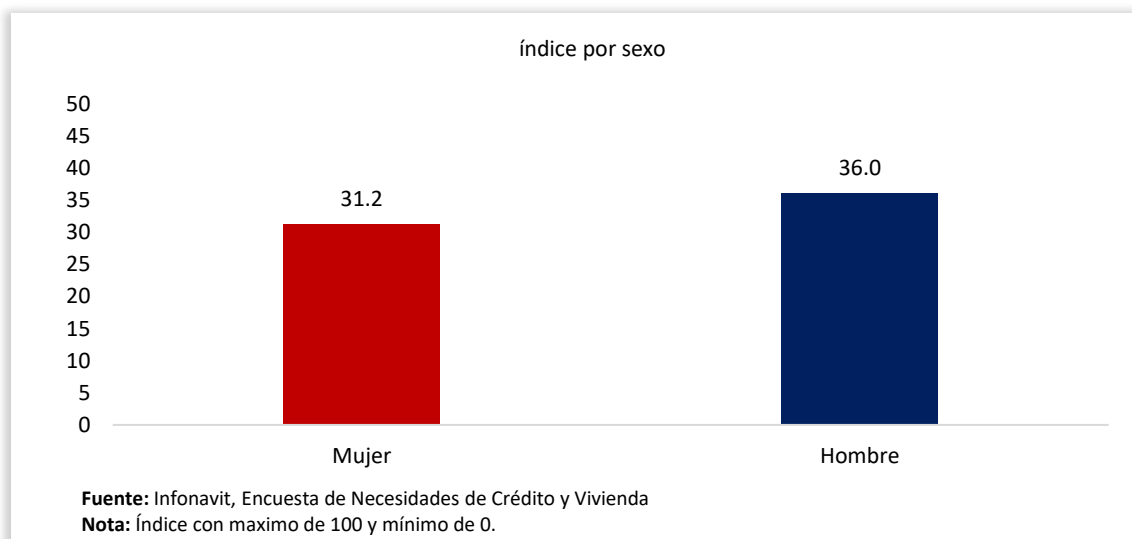
- En el primer trimestre de 2021, el Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda en México se ubicó por debajo de los cincuenta puntos (34.2), señalando una intención de compra de la vivienda en México, 4.1 puntos menor la intención observada en el último trimestre de 2020.
- El indicador de intención de los compradores se encuentra en terreno por abajo del neutral (P1, 26.0), sin embargo, es aún más optimista que el indicador de los vendedores (P2, -28.8).
- Por otro lado, los indicadores del comportamiento de los precios de la vivienda (P3, 112.0) y de la estabilidad laboral (P5, 68.0) reflejan una expectativa de revaloración positiva de precios de las viviendas, así como de seguridad laboral.
- De la misma forma, el indicador del grado de preocupación de perder el empleo de los encuestados mejoró 25.6 puntos entre el último trimestre de 2020 y el primer trimestre del 2021, lo que corresponde con el periodo de recuperación observada en el empleo formal.
- Por último, el indicador de la tasa de interés (P4, -12.2) refleja que los encuestados perciben que las tasas de los créditos hipotecarios irán al alza, mientras el ingreso mensual actual comparado con el de hace un año (P6, 39.9 puntos) también refleja un resultado negativo en la intención de compra.

Gráfica 2. Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda en México por segmento de ingreso



- Al desagregar por nivel de ingreso, el valor Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda en México (IIAV) es más grande para encuestadas de ingresos más elevados. En todos los rangos de ingreso, el valor del índice refleja una intención menor al valor neutro central de 50 puntos.

Gráfica 3. Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda en México por sexo

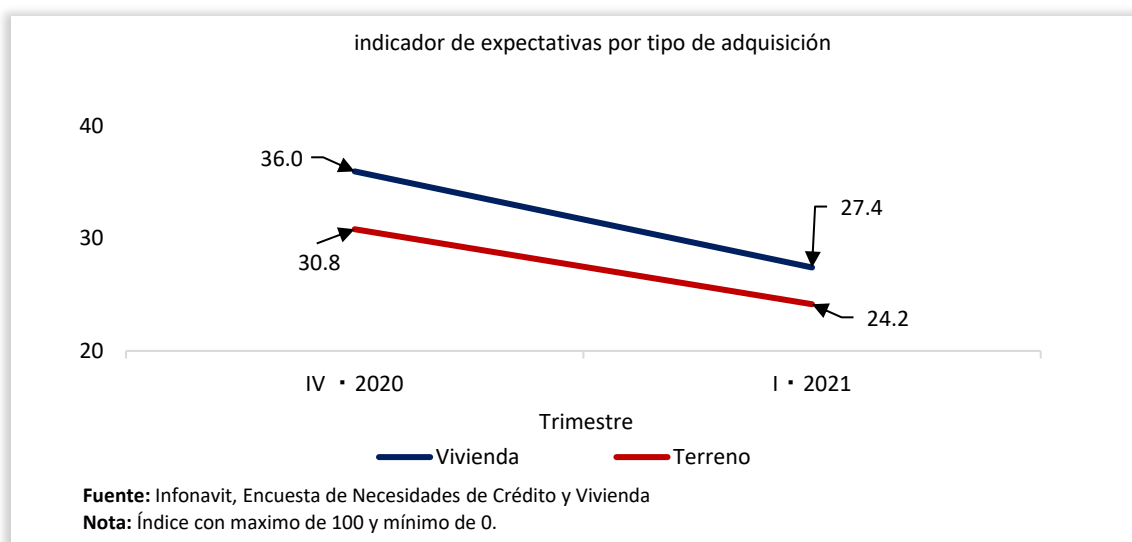


- En cuanto al Índice sobre Intención de Adquisición de Vivienda en México (IIAV) por sexo de los encuestados, para ambos sexos el índice se ubica por debajo de los 50 puntos, cabe señalar que, aunque el índice de los encuestados masculino es mayor, la diferencia es marginal (4.8 puntos).

Expectativas de solicitar un crédito

Este indicador se construye a partir de la probabilidad que los derechohabientes le asignan a solicitar un crédito para adquirir vivienda o terrenos en los siguientes doce meses. En donde un valor igual a 100 indicaría que la totalidad de los derechohabientes considera altamente probable solicitar un crédito para la vivienda en el corto plazo, mientras que un valor de cero indicaría que los derechohabientes encuestados no ven ninguna posibilidad de adquirir terreno o vivienda en el corto plazo.²

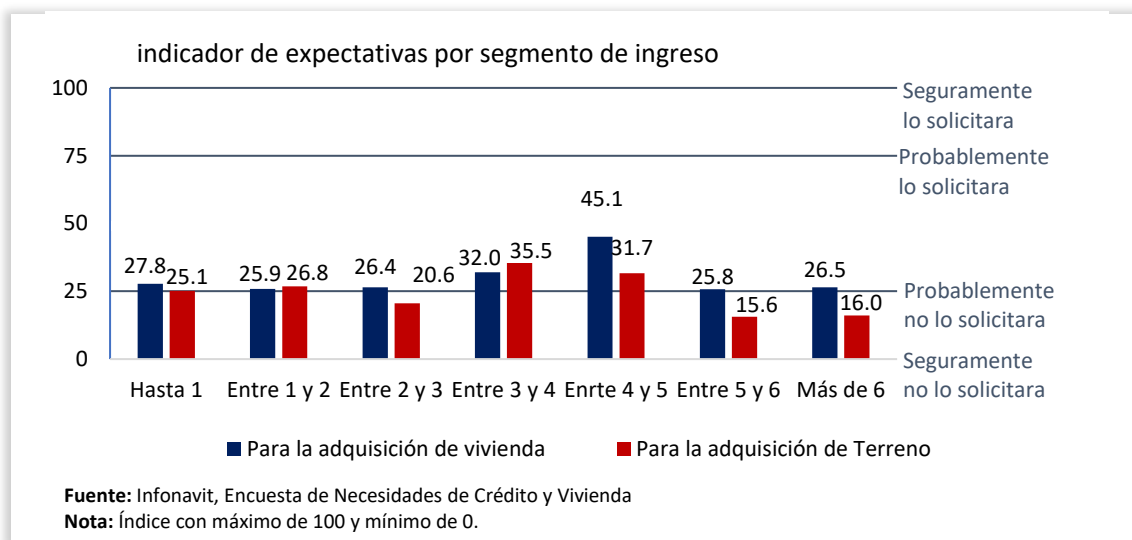
Gráfica 4. Expectativas de adquisición de crédito hipotecario



- Con una diferencia de 4.2 puntos en promedio, el indicador de expectativas de adquisición de crédito hipotecario señala en esta primera comparación de trimestre a trimestre, que los derechohabientes consideran más probable adquirir vivienda (27.4 puntos) que adquirir terreno (24.2 puntos).
- En cuanto a los niveles, tanto el indicador para la adquisición de vivienda, como el indicador para la adquisición de terreno cayeron entre el cuarto trimestre de 2020 y el primer trimestre de 2021, con una disminución de 8.5 puntos y 6.7 puntos respectivamente.

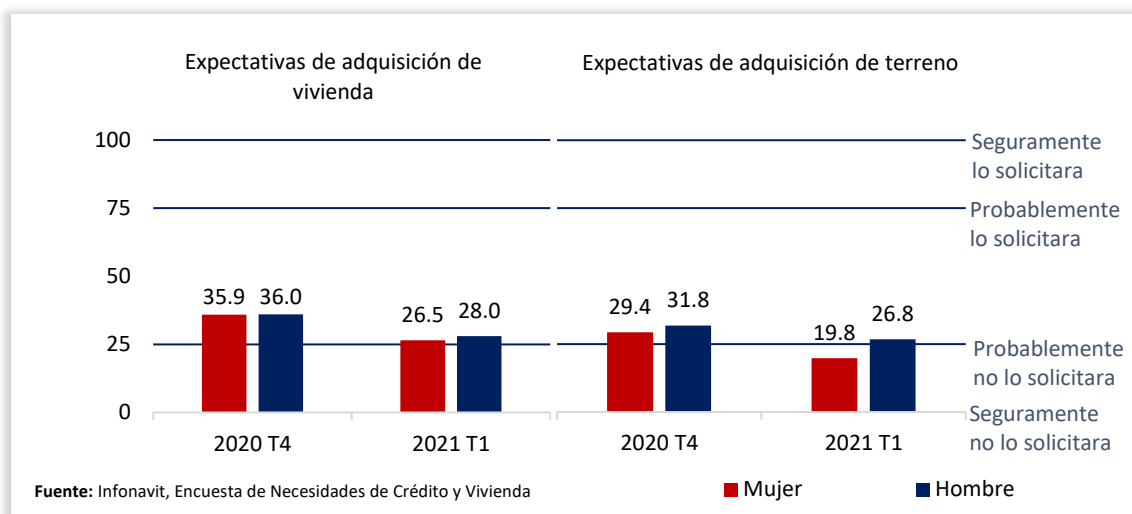
² Para la construcción del indicador se asignó un valor numérico a las respuestas obtenidas: 0 puntos para “Seguramente no lo solicitará”, 25 puntos para “Probablemente no lo solicitará”, 75 puntos para “Probablemente lo solicitará” y 100 puntos para “Seguramente lo solicitará”, el valor del indicador es el promedio de los puntos asignados a la respuesta dada por los encuestados.

Gráfica 5. Expectativas de adquisición de crédito hipotecario por segmento de ingreso



- El segmento de ingreso de entre tres y cinco salarios mínimos es el que muestra las mayores expectativas de adquisición en el corto plazo, con un indicador por encima de los treinta puntos tanto para terreno (33.6 promedio), como para vivienda (38.5 promedio).

Gráfica 6. Expectativas de adquisición de crédito hipotecario por sexo

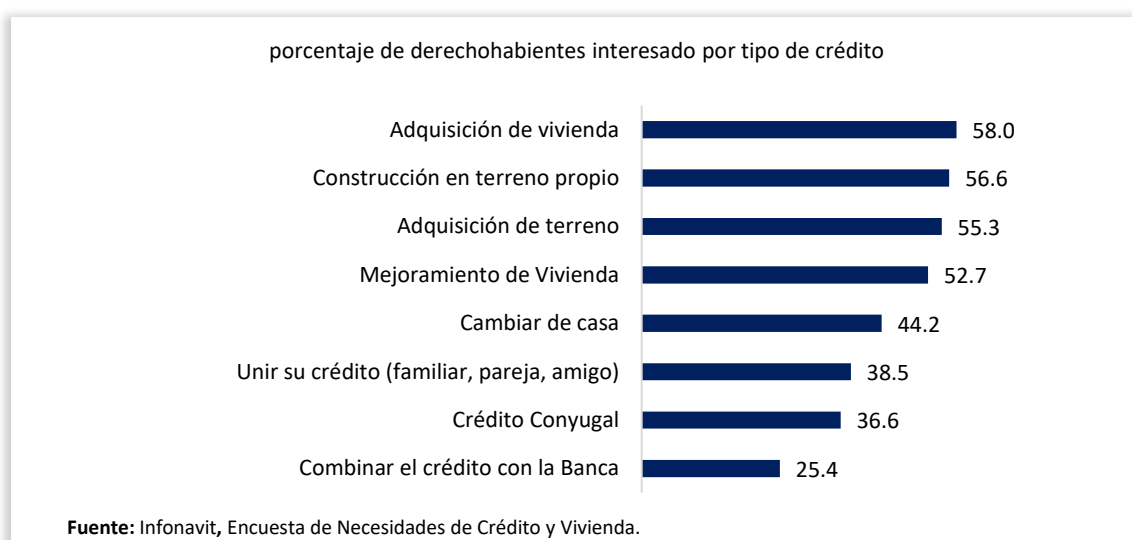


- La preferencia por la adquisición de vivienda es prácticamente la misma para los derechohabientes de sexo femenino y masculino, la diferencia promedió 0.8 puntos. La expectativa de adquirir terreno de los derechohabientes promedió promedio de 24.6 puntos, 4.7 puntos menos que la expectativa de los derechohabientes.

Destino del crédito

La encuesta pregunta a los derechohabientes a qué tipo de producto crediticio les interesaría recurrir, así como bajo qué condiciones les interesaría acceder al crédito. A partir de la encuesta se obtiene el porcentaje de trabajadores que señalan estar interesados en distintos tipos de productos y formas de financiamiento.

Gráfica 7. Interés por tipo de crédito de los derechohabientes

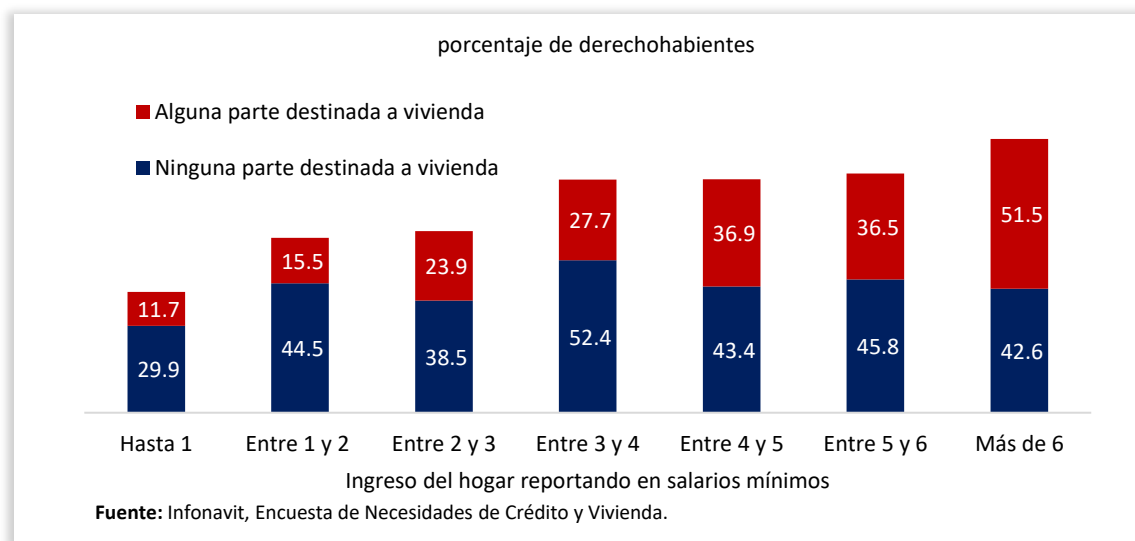


- Aunque el crédito para la adquisición de vivienda continúa siendo el producto que más interés general atrae – el 58.0% de los derechohabientes señala estar interesado en este tipo de crédito – le siguen de cerca el interés por el crédito para la construcción en terreno propio (56.6%) y el crédito para la adquisición de terreno (55.3%).
- En cuanto a las condiciones de financiamiento, los derechohabientes señalan más interés por unir su crédito (Unir su crédito 38.5%; Crédito Conyugal 36.6%), que para combinar su crédito con la banca comercial (25.4%).

Capacidad de Ahorro

La encuesta pregunta a los derechohabientes si actualmente cuentan con la posibilidad de ahorrar alguna parte de sus ingresos. En caso de que contesten que sí destinan parte de sus ingresos al ahorro, la encuesta también pregunta si parte de ese ahorro está destinado para la adquisición de una vivienda.

Gráfica 8. Derechohabientes que reportan ahorrar parte de su ingreso



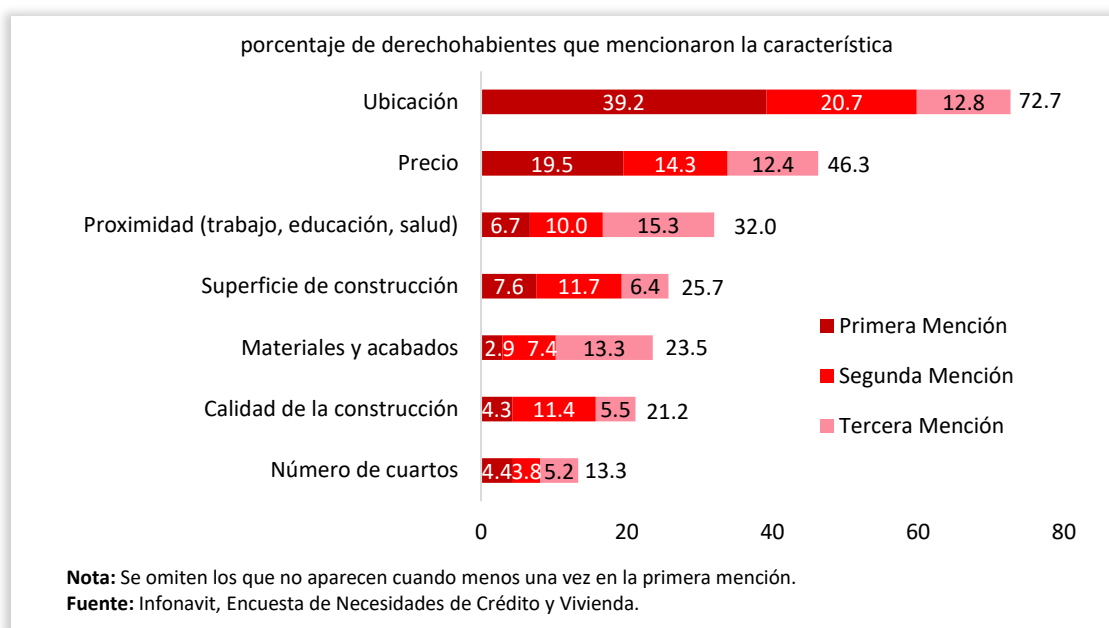
- El 94.1% de los derechohabientes que habita un hogar con un ingreso de seis salarios mínimos o superior reporta ahorrar parte de sus ingresos, mientras que sólo el 41.6% de los derechohabientes que habita un hogar con un ingreso de hasta un salario mínimo reporta ahorrar parte de sus ingresos.
- Una tendencia similar se observa en cuando a la proporción de hogares que destina parte de su ahorro para la adquisición de vivienda. La proporción de hogares que reporta ahorrar para la adquisición de vivienda en el segmento de hasta un salario mínimo fue de sólo 11.7%, mientras que para el segmento de más de seis salarios mínimos esta proporción alcanzó más del 50% de los hogares.

PREFERENCIA Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Características consideradas como importantes al momento de la compra de una vivienda

En este ejercicio de mención libre los derechohabientes mencionan las tres características consideradas como más importantes al momento de adquirir una vivienda. En la gráfica se muestran los acumulados de las respuestas de los encuestados, así como en el orden en el que fueron mencionados.

Gráfica 9. Características consideradas como importantes al momento de la compra de una vivienda

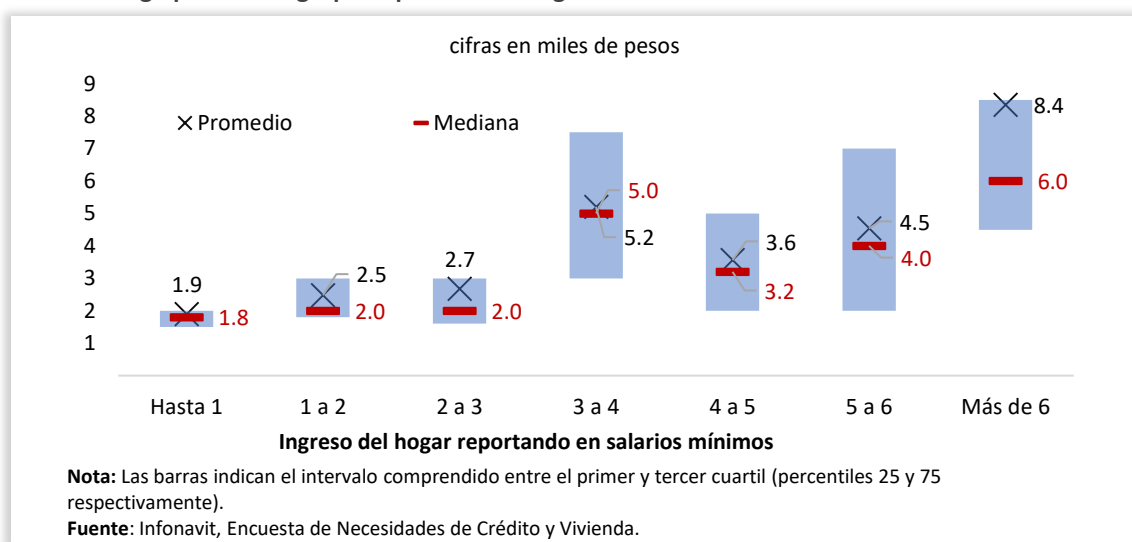


- La característica más importante para los derechohabientes es la ubicación, el 72.7% de los derechohabientes la mencionó cuando menos una vez, mientras que el 39.2% lo hizo en la primera ocasión.
- Seguida del precio y la proximidad de los servicios, que fueron mencionados el 46.3% y el 32.0% de las ocasiones, respectivamente. Por último, le siguen características asociadas a la vivienda como el tamaño y la calidad de la construcción.

Renta de vivienda

La encuesta pregunta a los derechohabientes que reportan vivir en una vivienda rentada cuánto dinero destinan para el pago de renta. Al primer trimestre de 2021, se estima que el 22.3% del total de derechohabientes habitan una vivienda rentada. Los derechohabientes que habitan una vivienda rentada reportan pagar 3,348 pesos de renta al mes en promedio.

Gráfica 10. Pago por renta agrupado por nivel de ingreso

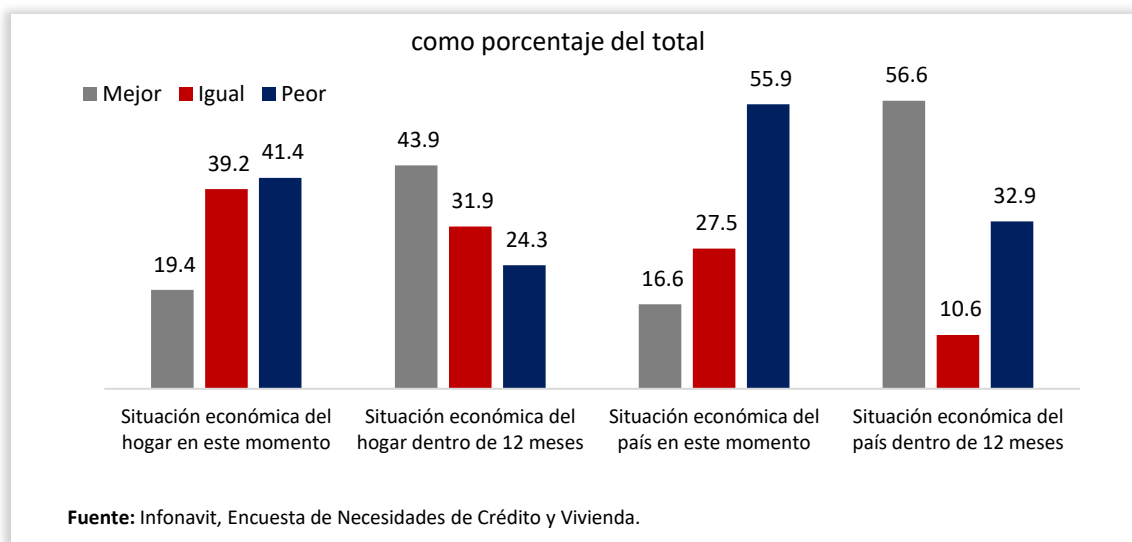


- El monto que los hogares dedican al pago de renta aumenta conforme aumenta el ingreso, este aumento no parece ser proporcional al aumento de ingresos. La mediana del pago de la renta del grupo de ingresos que gana seis salarios mínimos o más es de 6,000 pesos, poco más de tres veces mayor que la mediana del grupo de ingresos de hasta un salario mínimo.
- El promedio del pago mensual en renta para las personas que reportan un ingreso del hogar entre uno y tres salarios mínimos aumenta ligeramente conforme aumente el grupo de ingreso, sin embargo, la mediana permanece prácticamente sin cambios en un rango de entre 1,800 y 2,000 pesos.

EXPECTATIVAS DE LA ECONOMÍA FAMILIAR Y DEL PAÍS

En la encuesta también se busca conocer la opinión de los derechohabientes en torno a la situación económica actual, tanto del hogar como del país en los próximos doce meses, tomando como referencia la evolución de dichas variables en el último año.

Gráfica 12. Expectativas de la economía familiar y del país



- De acuerdo con los resultados de la encuesta, el 16.6% de derechohabientes considera que la situación económica del país es hoy mejor que la de hace un año, además, el 56.6% espera que las condiciones mejoren en los próximos doce meses.
- En cuanto a la situación económica del hogar, el 19.4% de derechohabientes considera que la situación económica del país es hoy mejor que la de hace un año, además, el 43.9% espera que las condiciones mejoren en los próximos doce meses.

CARACTERÍSTICAS DEL DISEÑO ESTADÍSTICO DE LA ENCUESTA

Cuadro 2. Marco de Muestreo

Marco de muestreo	Cuarto trimestre 2020	Primer trimestre 2021
Unidad de muestreo	Población de 18 años y más	Población de 18 años y más
Diseño de la muestra	Primera etapa: muestreo probabilístico (selección de números telefónicos); Segunda etapa: muestreo no probabilístico (selección del entrevistado dentro del hogar).	Primera etapa: muestreo probabilístico (selección de números telefónicos); Segunda etapa: muestreo no probabilístico (selección del entrevistado dentro del hogar).
Población objetivo	Personas de 18 años y más, con empleo y sin crédito hipotecario vigente.	Personas de 18 años y más, con empleo y sin crédito hipotecario vigente.
Tamaño de muestra	2,453 entrevistas	1,182 entrevistas
Distribución de la muestra	Estratos: ocho regiones operativas del Infonavit: (afijaciones de muestra para las zonas metropolitanas y los municipios con mayor cantidad de población (ciudades), y para el resto de las regiones.	Estratos: ocho regiones operativas del Infonavit: (afijaciones de muestra para las zonas metropolitanas y los municipios con mayor cantidad de población (ciudades), y para el resto de las regiones.
Periodo de levantamiento	Del 26 de octubre al 19 de noviembre de 2020.	Del 11 de febrero al 03 de marzo de 2021.

Universo de referencia

- *Personas de 18 años y más, con empleo y derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social y sin crédito hipotecario vigente.*
- *Personas de 18 años y más, con ocupación y no derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social y sin crédito hipotecario vigente.*

Ajuste en el universo de la población objetivo de la encuesta de Necesidades de crédito y vivienda

Los datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) del tercer trimestre de 2020 (ENOE 2020-III), indican que en México hay 49.6 millones de personas ocupadas de 18 años y más. Las personas de 18 años o más con un empleo formal que están afiliadas o son derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social son 16.5 millones, en tanto las personas de 18 años y más con una ocupación representan poco más de 33 millones de personas.

De acuerdo con los datos del Boletín estadístico hipotecario, con cifras al cierre de noviembre de 2020, la cartera hipotecaria vigente a esa fecha era de 7.01 millones de créditos; esta cantidad debe estar distribuida entre el conjunto de personas de la población objetivo, tanto derechohabientes del IMSS como no derechohabientes. Los datos de la composición de la cartera de créditos hipotecarios vigentes del Infonavit de septiembre de 2020 indican que 67.8% de ellos se encuentran dentro del Régimen Ordinario de Aportaciones (ROA) y 32.2% pertenecen al Régimen Extraordinario de Aportaciones (REA), aplicando estos porcentajes a la cartera del Infonavit publicada en el Boletín estadístico hipotecario resulta que 3.65 millones de créditos son de acreditados en ROA y 1.73 millones en REA.

Por tanto, de los 7.01 millones de créditos hipotecarios vigentes se puede estimar que 3.65 millones pertenezcan a la población derechohabiente del IMSS (52%) y 3.36 millones (48%) a la población no derechohabiente. Al descontar estas cantidades de las obtenidas para la ENOE 2020-III se tiene que la población objetivo de la encuesta es de 42.65 millones de personas, con 12.89 millones derechohabientes del IMSS y 29.76 millones no derechohabientes.

Con esta cuantificación se generaron los ponderadores para los dos conjuntos de la población objetivo, con una disminución de los derechohabientes del IMSS de 22.1% al pasar de 16.54 millones a 12.89, y de 10.2% para los no derechohabientes, pasando de 33.12 millones a 29.76; la disminución se aplicó de manera uniforme en los estratos geográficos que representan las 8 regiones operativas del Instituto en que se distribuyeron las dos poblaciones.

AVISO LEGAL

Es indispensable que la o el usuario lea el presente Aviso previamente y lo evalúe de forma cuidadosa, de tal manera que esté consciente de que se sujeta a él en el momento que accede a la información, por lo que, si la o el usuario no estuviera de acuerdo total o parcialmente con el presente documento, deberá abstenerse de utilizar la información en cualquiera de sus partes o secciones.

Términos y condiciones

Los términos y condiciones que a continuación se presentan constituyen el acuerdo entre el Infonavit y cualquier usuario que consulte, utilice, publique, promocióne o realice cualquier acto que se derive del uso o manejo de la presente información, entendiéndose por usuario a cualquier persona que acceda a la misma y ello implica su adhesión plena e incondicional a estos términos y condiciones que forman parte del presente Aviso Legal.

La o el usuario reconoce que cualquier uso que realice de la información no le implica ningún derecho de propiedad sobre la misma, sea cualquiera de sus elementos o contenidos. El Infonavit se reserva el derecho a modificar, en cualquier momento y sin aviso previo, la presentación, configuración, información, contenidos y, en general, cualquier parte o aspecto relacionado directa o indirectamente con la información. El Infonavit no controla y no garantiza la ausencia de virus en la información, ni de otros elementos que puedan producir alteraciones en el sistema informático del usuario (software y/o hardware) o en los documentos electrónicos y ficheros almacenados en su sistema informático.

Al ser un organismo de servicio social, ajena a intereses políticos y religiosos, el Infonavit no permite la publicación de contenidos que contravengan a este carácter y se reserva el derecho de publicar o sugerir sitios, subsitios o material ajenos a la presente información y al Infonavit, que considere de interés para las y los usuarios. En caso de hacerlo, el Infonavit no es responsable en forma alguna de dichos sitios y materiales, así como del acceso o uso por parte de la o el usuario de estos. El Infonavit se reserva el derecho a negar o retirar el acceso a la información en cualquier momento y sin previo aviso, por iniciativa propia o a petición de cualquier persona, a cualquier usuario por cualquier motivo, incluyendo sin limitación a aquellas o aquellos que den un uso indebido a la información, a cualquiera de sus partes o secciones, o que incumplan total o parcialmente lo previsto en el presente Aviso.

La o el usuario es responsable de cualquier daño y/o perjuicio de cualquier naturaleza que ocasionara por incumplir el presente Aviso o cualquier normatividad aplicable, por lo que deslinda al Infonavit de toda responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole. Cualquier derecho que no se haya conferido expresamente en este documento se entiende reservado al Infonavit.

Acceso y utilización de la información

La o el usuario se compromete a utilizar la información conforme a las leyes aplicables, a lo dispuesto en este Aviso y con respeto al orden público. La o el usuario se obliga a utilizar la información o cualquier aspecto relacionado con él, de una manera en que no lesione derechos o intereses del Infonavit, de personas vinculadas a éste, directa o indirectamente, o de terceros. La o el usuario utilizará la información de una manera en la que no los dañe, inutilice, deteriore o menoscabe total o parcialmente.

El Infonavit no será responsable por la interpretación y aplicación que la o el usuario haga de los resultados obtenidos a través del uso de la información, por lo que la o el usuario reconoce y acepta que cualquier decisión basada en su interpretación es bajo su exclusiva y estricta responsabilidad, excluyendo al Infonavit de compromiso alguno. El Infonavit no se responsabiliza por el uso incorrecto de la información descrita o contenida en este documento y no asume ninguna responsabilidad por el uso que alguien haga de la información.

La información de este documento refleja el análisis de la opinión de los encuestados y no debe ser considerada como la posición oficial del Infonavit. Este material no debe ser modificado, reproducido o distribuido sin el previo consentimiento del Infonavit.

Los datos no deben ser utilizados para fines oficiales, legales, comerciales o de ningún otro tipo sin previo consentimiento del Infonavit. De ahí que la o el usuario deberá abstenerse de obtener o intentar obtener información, mensajes, gráficos, dibujos, archivos de imagen, software y, en general, cualquier clase de material accesible al público.