

# REPORTE ECONÓMICO TRIMESTRAL

**ENERO - MARZO 2024**

NÚMERO 20

# REPORTE ECONÓMICO TRIMESTRAL

ENERO - MARZO 2024

NÚMERO 20

# RESUMEN

- El crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) para los países avanzados del mundo durante 2023 fue de 1.6 % anual, que implicó 0.6 puntos porcentuales (pp) menos que el promedio registrado entre 2015 y 2019.
- Estados Unidos creció 3.0 % anual en el primer trimestre de 2024; la Unión Europea, 0.4 %; y China, 5.3 %. En Estados Unidos se ha observado un comportamiento sólido del consumo respaldado por los bajos niveles de desempleo observados (3.9 % en abril).
- La inflación en Estados Unidos y en la zona del euro en marzo de 2024 fue de 3.5 % y 2.4 %, respectivamente. En ambas regiones prevaleció un marco de política monetaria restrictiva.
- La economía mexicana registró un crecimiento anual de 1.9 % en el primer trimestre de 2024 impulsado principalmente por el sector terciario, que incrementó 2.4 % y, por el lado de la demanda, a la inversión, que en entre enero y febrero de 2024 promedió un incremento anual de 11.9 %.
- De acuerdo con los datos del INEGI, la tasa de desocupación en México promedió 2.5 % de la PEA en el primer trimestre de 2024. En el sector formal privado, el Infonavit registró 22.25 millones de relaciones laborales al 14 de mayo de 2024.
- La producción nacional de las empresas constructoras mostró un crecimiento anual de 10.6 % a marzo de 2024, impulsado principalmente por la construcción de obras públicas, que variaron 23.8 % anual real en su producción.
- En el periodo de enero a febrero de 2024, la banca comercial colocó 17.9 miles de créditos, lo que representa un descenso anual de 31.3 %, mientras que la colocación del Infonavit creció 79.0 % en el mismo lapso, alcanzando 79.4 miles de créditos.
- En un primer recuadro de investigación se ofrece un análisis de los cambios demográficos en México ocurridos entre 2010 y 2020, que se han visto reflejados en los niveles de tasa de jefatura del país.
- En un segundo recuadro de investigación se estudia la desigualdad salarial que existe al interior de los mercados laborales locales, con énfasis en el tamaño y ubicación geográfica de las zonas metropolitanas como uno de sus factores explicativos.
- El tercer recuadro presenta un análisis de los requisitos que establecen las normas de construcción locales con respecto a espacio de estacionamientos y sus implicaciones.

**Carlos Martínez Velázquez**  
**Director General**

**Óscar Ernesto Vela Treviño**  
**Subdirector General de**  
**Planeación Financiera y**  
**Fiscalización**

**Hugo Alejandro Garduño**  
**Arredondo**  
**Coordinador General**  
**de Investigación y Finanzas**

**Gabriel Darío Ramírez Sierra**  
**Gerente de Estudios**  
**Económicos**

**Juan Mateo Lartigue**  
**Mendoza**  
**Gerente de Estudios**  
**Financieros y Actariales**

**Alayn Alejandro**  
**González Martínez**  
**Gerencia de Iniciativas**  
**Interinstitucionales**

ANALYST FORECAST AWARDS 2024  
#2 FORECASTER – México Interest Rate  
Infonavit



# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	5
<b>I. ENTORNO ECONÓMICO INTERNACIONAL</b>	8
<b>II. ENTORNO ECONÓMICO NACIONAL</b>	18
<b>III. RECUADRO 1. DESIGUALDAD SALARIAL AL INTERIOR DE LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS</b>	27
<b>IV. SECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA VIVIENDA</b>	32
<b>V. RECUADRO 2. CAMBIOS DEMOGRÁFICOS Y SU EFECTO EN LA CONFORMACIÓN DE HOGARES JÓVENES EN 2020</b>	42
<b>VI. RECUADRO 3. IMPACTO DE LAS REGULACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA</b>	48
<b>VII. EL MERCADO HIPOTECARIO Y EL INFONAVIT</b>	54
<b>RESUMEN DE INDICADORES</b>	65
<b>AVISO LEGAL</b>	67

# INTRODUCCIÓN

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) presenta el Reporte Económico Trimestral correspondiente al periodo comprendido entre enero y marzo de 2024, que incluye información y análisis de las economías internacional y nacional, la evolución de los sectores de la construcción, la vivienda, el hipotecario y el comportamiento de los indicadores del Infonavit. Además, se incluyen dos recuadros de interés, el primero con un análisis sobre los cambios en la dinámica de formación de hogares en México entre 2010 y 2020, y otro sobre la desigualdad salarial que existe al interior de los mercados laborales locales del país.

La economía global inició el 2024 con resultados diferenciados en la producción de las distintas regiones del mundo. Por un lado, las economías avanzadas mostraron indicios de mayor crecimiento en las actividades manufactureras respecto de 2023. Si bien se mantuvieron en el rango restrictivo del Índice de Gerentes de Compras (PMI por sus siglas en inglés), mostraron una tendencia positiva. Los niveles de crecimiento en el primer trimestre estuvieron impulsados principalmente por Estados Unidos, cuyo Producto Interno Bruto (PIB) aumentó 3.0 % anual, favorecido por el consumo privado y una baja tasa de desempleo, que alcanzó 3.9 % de la población ocupada en abril. Por su parte, las economías emergentes se mantuvieron en el rango expansivo del PMI manufacturero y de servicios.

Por otro lado, ha prevalecido un panorama monetario predominantemente restrictivo motivado por una convergencia lenta de los indicadores inflacionarios a la meta de los bancos centrales en el mundo. En Estados Unidos, la inflación general medida por el CPI (Consumer Price Index) ha oscilado en niveles de entre 3.0 % y 3.5 % anual desde junio de 2023. En respuesta, la Reserva Federal de ese país ha mantenido su rango objetivo para la tasa de referencia en su nivel máximo alcanzado durante 2023, de 5.25 %-5.50 % anual. En contraste, hay economías emergentes, como Brasil, México y Colombia, que ya iniciaron un ciclo de recortes en sus tasas de referencia en vista de la tendencia a la baja en la inflación, pero aún por arriba de sus niveles previos al 2021. La perspectiva revelada por los futuros de las tasas de referencia indica que en el 2024 se observarán recortes graduales en las tasas de referencia de los bancos centrales.

En México, si bien la producción se ha visto favorecida por el mercado interno, el sector industrial ha disminuido su nivel de crecimiento. El PIB registró una variación anual de 1.9 % en el primer trimestre de 2024, 0.9 puntos porcentuales (pp) menor a la expectativa de los especialistas de Banco de México. La variación del sector terciario fue de 2.4 % y de la construcción (13.2 %) con la de los manufactureros (-0.6 %). Por el lado de la demanda, la inversión ha contribuido al crecimiento, con una variación promedio de 11.9 % anual, mientras el consumo ha mantenido un incremento de 2.9 % anual. Ahora bien, sobre los impulsores de la actividad económica, destaca por un lado que el mercado laboral ha mantenido un nivel de crecimiento en línea con su tendencia histórica, pero proclive a desacelerarse. En particular, la Población Económicamente

Activa (PEA) y la población ocupada se incrementaron 1.2 % y 1.3 % en el primer trimestre de 2024, menos que los 1.8 % y 2.0 % del 2023, similar al nivel observado entre 2011 y 2019 (1.9 % anual). Por otro lado, se destaca la publicación de los Pre-Criterios Generales de Política Económica (PCGEP) para el ejercicio fiscal 2025. Este documento plantea una expansión fiscal en 2024 que abonaría al crecimiento de la producción, con un incremento proyectado de 121.3 mil millones de pesos en el gasto neto presupuestario respecto a lo aprobado en los Criterios Generales de Política Económica (CGPE 2024).

En la evolución de los índices de precios se ha observado una tendencia descendente en la inflación de México. Con datos de abril del 2024, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) mostró un incremento anual de 4.65 % en su indicador general y de 4.37 % su componente subyacente, que implican descensos de 0.1 pp y 0.72 pp respecto de sus niveles de diciembre de 2023. Si bien la tendencia general es descendente, hay componentes que se mantienen persistentes, como es el caso de los servicios (6.36 %), que han motivado una política más controlada en el ciclo de recortes de la tasa de referencia objetivo del Banco de México (Banxico). Si bien el banco central implementó una primera disminución en marzo, ubicando su tasa objetivo en 11.0 % anual, su junta de gobierno destaca aún los retos que persisten sobre la inflación y que podrían retrasar su agenda de recortes. Entre los efectos que ha motivado la política restrictiva de Banxico, se encuentra que el diferencial nominal de la tasa de referencia con Estados Unidos ha sido mayor al promedio entre 2011 y 2019. Esto podría ser un factor que ha contribuido a la fortaleza del peso mexicano frente al dólar, que ha mantenido el tipo de cambio con una tendencia de apreciación durante 2024.

El desempeño del sector de la construcción en México resalta como uno de los sectores con mayor crecimiento en 2023 que ha mantenido una contribución importante sobre la producción nacional. En particular, el componente explicado por la actividad de las empresas constructoras mostró una variación real de 10.6 % anual en marzo de 2024, según los datos de la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC). Este incremento se ha explicado principalmente por la construcción de obras públicas, que mostró un crecimiento anual real de 23.8 % en marzo de 2024. Existen elementos para suponer que la construcción mantendrá niveles de crecimiento elevados en los siguientes meses. Por un lado, los indicadores de confianza empresarial de los constructores se han mantenido optimistas sobre las condiciones del mercado. Por otro lado, los indicadores de costos para la producción se han mantenido controlados, con incrementos en línea o inferiores a la inflación general de la economía. Si bien el componente de los costos por mano de obra ha persistido con variaciones superiores a 8.0 % anual, no ha inhibido significativamente la actividad del sector.

En cuanto al sector de la vivienda, en línea con el agregado de la construcción, se observó un desempeño de mayor crecimiento favorecido por la actividad de las empresas constructoras, como lo revela el crecimiento de 11.9 % en el valor real de su producción residencial a marzo de 2024 y de acuerdo con los datos de la ENEC. En particular, hay indicios de un cambio de tendencia en la producción de vivienda social, como lo muestra el crecimiento anual de 1.2 % observado durante el primer trimestre de 2024, según los

datos del Registro Público de Vivienda (RUV). Este dato es consistente con el que se incluyó en el reporte trimestral anterior, que reflejó un crecimiento también en el registro de viviendas. Ya que este fenómeno se identificó solo hasta el cuarto trimestre de 2023, la dinámica de menor producción que se observó en los años previos muy probablemente predomina como un factor sobre el alto crecimiento en los precios de las viviendas (9.7% anual). En particular, las zonas metropolitanas de Tijuana y Monterrey registraron las variaciones anuales más altas en cuarto trimestre de 2023, con incremento de 12.8 % y 11.8 %, respectivamente.

Finalmente, en el primer bimestre de 2024, el mercado hipotecario ha mantenido la tendencia del año previo. De enero a febrero de 2024, la colocación acumulada de créditos hipotecarios y para la vivienda por parte del Infonavit mostró variaciones positivas, con un crecimiento anual de 79.0 % en el número de créditos originados y de 29.1 % real en los montos colocados. En contraste, la banca comercial mantiene una tendencia de decrecimientos anuales a febrero de 2024 de 31.3 % y de 41.3 % real en el número de créditos y los montos colocados respectivamente. En cuanto a las condiciones de financiamiento, a marzo de 2024 se observó un aumento anual de 17 puntos base (pb) en la tasa hipotecaria promedio ponderado de la banca comercial mientras el esquema de tasas del Infonavit se mantuvo sin cambios.

# I. ENTORNO ECONÓMICO INTERNACIONAL

En 2023, el PIB de las economías avanzadas creció 1.6 % a tasa anual, esto es, 0.6 puntos porcentuales (pp) menos que el promedio registrado entre 2015 y 2019. Este menor crecimiento se debió a la desaceleración de la zona del euro, cuya variación anual fue de 0.6 % sobre la producción, es decir, 1.8 puntos porcentuales (pp) menos que el promedio registrado entre 2015 y 2019. En contraste, Estados Unidos aumentó 2.5 % anual, lo que estuvo en línea con su crecimiento histórico. En el caso de las economías emergentes, se observa que en 2023 crecieron 4.3 % anual, 0.1 pp menor al promedio de 2015 a 2019. China lo hizo en 5.2 % anual, 2.2 pp más que en 2022 pero 1.5 pp menos que el promedio de 2015 a 2019. Chile y Colombia mostraron un menor crecimiento respecto de 2022 y al promedio de 2015 al 2019, al crecer 0.2 % y 0.6 % anual respectivamente. Por su parte, Brasil continuó expandiéndose a un ritmo anual de 2.9 %. En lo que se refiere al primer trimestre del año, se mantuvo la dinámica de crecimiento de Estados Unidos, al crecer 3.0 % anual, en contraste con la zona del euro, que aún no recupera el ritmo de 2015 a 2019, al reportar un crecimiento de 0.4 % anual. China creció a un ritmo mayor al de 2023, al reportar una variación anual de 5.3 % y Colombia creció 0.7 % anual, 0.1 pp más en comparación al año anterior.

**FIGURA 1.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO**

Variación porcentual anual

Entidad	Crecimiento			
	2015-2019	2022	2023	2024-IT
Economías avanzadas	2.2	2.6	1.6	
Estados Unidos	2.5	1.9	2.5	3.0
Zona del euro	2.4	3.6	0.6	0.4
Economías emergentes y en desarrollo	4.4	4.1	4.3	
China	6.7	3.0	5.2	5.3
Brasil	-0.5	3.0	2.9	
Chile	2.0	2.1	0.2	
Colombia	2.5	7.3	0.6	0.7

Fuente: FMI.

El crecimiento observado en 2023 permite señalar que a pesar de la política monetaria restrictiva en 2024 es posible esperar un aterrizaje suave y una economía resiliente. No obstante, en el primer trimestre del año se identifican una serie de factores de riesgo que podrían afectar la trayectoria de crecimiento en los siguientes meses: la persistencia en la inflación, particularmente en la parte subyacente que supone que obligará a mantener por más tiempo la política monetaria restrictiva, los conflictos geopolíticos en Europa y en Medio Oriente; y las elecciones en 70 países que tendrán lugar durante 2024, donde más de 3,700 millones de personas en todo el mundo podrían acudir a las urnas para elegir a sus representantes de gobierno<sup>1</sup>, más que en ningún otro año de la historia, lo que podría aumentar la incertidumbre. Asimismo, se ha observado un

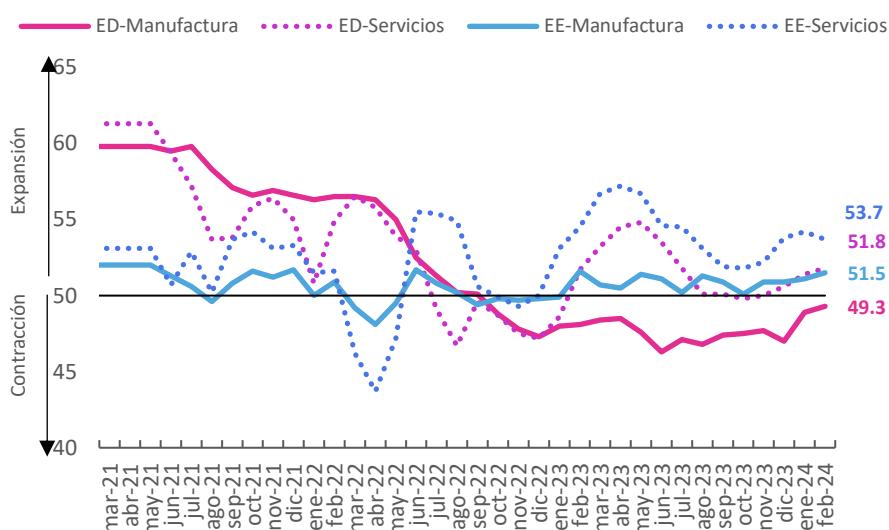
<sup>1</sup> Business Insider; Economía y Política, “El año en que la democracia afrontará su mayor reto en América”, Carmen Beatriz Fernández, 6 de enero de 2024.

cambio en la política fiscal de las economías hacia una estrategia restrictiva que compense los altos niveles de gasto que predominaron a partir de 2020 y que mitigue algunos otros factores estructurales, como los niveles de endeudamiento en contextos de costos financieros elevados<sup>2</sup>. Considerando lo anterior, el Fondo Monetario Internacional (FMI) espera un crecimiento mundial de 3.2 % anual en el 2024, debido a una mayor expectativa de crecimiento para las economías avanzadas (1.7 %) y emergentes (4.2 %). Particularmente para Estados Unidos se espera un crecimiento de 2.7 %; para Rusia de 3.2 %, y para Brasil de 2.2 %.

De acuerdo con la figura 1.2, el Índice de Gerentes de Compras (PMI, por sus siglas en inglés: *Purchasing Manager's Index*) del sector de manufacturas, las economías desarrolladas mostraron una tendencia descendente desde julio de 2021, cuando el índice reportó un nivel de 59.8 puntos. A partir de junio de 2023, este indicador inició una tendencia al alza que lo llevó a un nivel de 49.3 puntos en febrero de 2024 y, a pesar de tener una tendencia de crecimiento, permanece en la zona de contracción. De manera particular, en Estados Unidos el índice llegó a 51.8 puntos en marzo 2024, con lo que hiló seis meses continuos en zona de expansión. Para la zona del euro se ubicó en 46.0 puntos y sumó 22 períodos en zona de contracción. Respecto de las economías emergentes, el PMI manufacturero se ha mantenido en zona de expansión desde mayo del 2022, lo que lo llevó al final de febrero de 2024 a los 51.4 puntos.

Con relación al PMI del sector servicios, en las economías desarrolladas el promedio fue de 51.6 puntos entre enero de 2023 y febrero de 2024; en este último periodo registró 51.8 puntos. Particularmente, tanto en Estados Unidos como en la zona del euro, el PMI de servicios se ha mantenido por arriba del umbral de los 50 puntos, es decir, en terreno expansivo. Para las economías emergentes, entre enero de 2023 y febrero de 2024 alcanzó un promedio mensual de 54.1 puntos y al final de este periodo llegó a 53.7 puntos, manteniéndose también en terreno expansivo.

**FIGURA 1.2. ÍNDICE DE GERENTES DE COMPRA**



Fuente: Standard & Poor's (S&P).

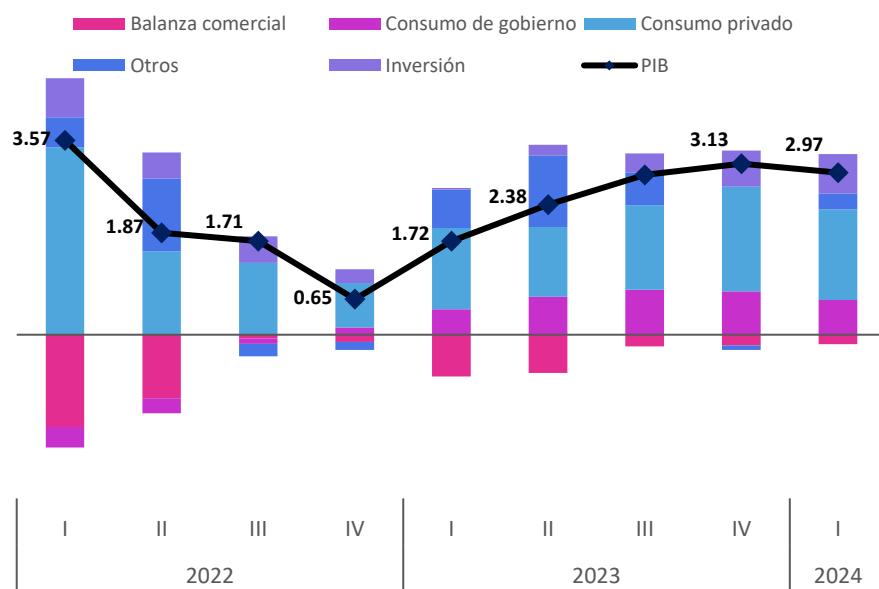
Nota: Si el índice PMI resultante está por encima de 50 indica una expansión; por debajo de 50, contracción, y si es inferior a 42 anticipa una recesión de la economía nacional. ED: Economías desarrolladas. EE: Economías emergentes.

<sup>2</sup> World Bank, The; Global Economic Prospect, APRIL 2024, International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank 1818 H Street NW, Washington, DC 20433, pp 1-45; Internet: [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org)

Para el caso de los Estados Unidos, al analizar el crecimiento económico por el lado de la demanda se observa que el consumo privado es el componente que explica en mayor medida el crecimiento económico, aunque su participación ha ido disminuyendo: en el primer trimestre del 2024 aportó 56.0 % en el crecimiento total, 5 puntos base (pb) menos respecto de 2023. Además, este componente creció 2.4 % a tasa anual y 0.6 % de manera trimestral. Por componentes, el consumo privado en bienes durables creció 2.0 % a tasa anual; el de bienes no durables, 1.9 %, y el de servicios, 2.6 %. La inversión es el segundo componente con mayor aportación al crecimiento del PIB y ha tenido una tendencia ascendente desde 2023; en el primer trimestre de 2024 contribuyó con 24.2 % del crecimiento total, 12.1 pb más respecto de 2023. En su comparación anual, la inversión registró un crecimiento de 2.9 % y, de manera trimestral, varió 1.2 %. Es importante resaltar que la inversión acumula cinco períodos con tasas de crecimiento trimestrales positivas.

### FIGURA 1.3. PRODUCTO INTERNO BRUTO DE ESTADOS UNIDOS

Desagregación por demanda agregada, variación porcentual anual



Fuente: Federal Reserve Economic Data (FRED).

Nota: Otros se refiere a la discrepancia estadística que resulta de la heterogeneidad de la información con que se calcula el PIB y existe un factor de corrección. De manera que este factor ayuda a que la suma de sus componentes se aproxime a la medición del PIB, comparando tres métodos: sumando todos los gastos, sumando todos los ingresos y sumando todo el valor agregado de la economía.

Respecto a las nóminas no agrícolas de Estados Unidos, en abril de 2024 se reportaron 161.5 millones de personas ocupadas, esto representó un incremento de 25 mil individuos en su comparación mensual. Asimismo, el desempleo continúa disminuyendo. De acuerdo con la Oficina de Estadísticas Laborales (BLS), en abril de este año, las personas desocupadas fueron 6.5 millones. Esto significa una tasa de desempleo de 3.9 %, que es mayor al 3.8 % del mes inmediato anterior. Por otra parte, las vacantes siguen mostrando fortaleza, ya que en abril se reportaron 8.49 millones, esto es, 19.0 % más que el promedio de 2018 a 2019. Al finalizar el primer trimestre del 2024, el ingreso laboral incrementó, esto es, el salario medio por hora que percibían los trabajadores del sector privado no agrícola se incrementó 1.0 % real.

**FIGURA 1.4. MERCADO LABORAL EN ESTADOS UNIDOS**

Índice enero 2019=100

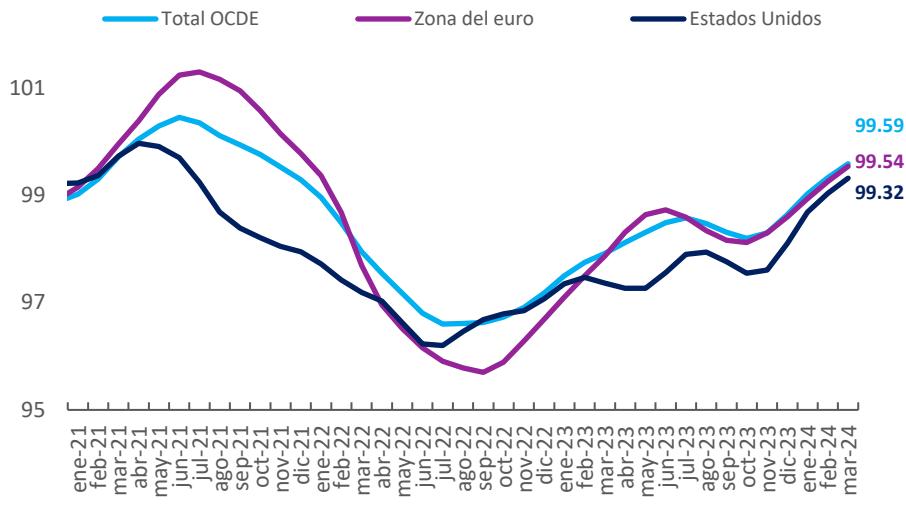


Fuente: FRED (Federal Reserve Economic Data)

En cuanto a las expectativas de los consumidores, en la figura 1.5 se puede observar que, de acuerdo con el Índice de Confianza del Consumidor de los países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), en la zona del euro y Estados Unidos la confianza ha ido aumentando desde mediados de 2022. Entre julio de 2022 y marzo de 2024, el indicador aumentó 3.0, 3.6 y 3.1 pp anual, respectivamente, para las entidades arriba señaladas. Esto implica que hay perspectivas de que el consumo siga creciendo a pesar de un entorno de altas tasas de interés.

## FIGURA 1.5. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

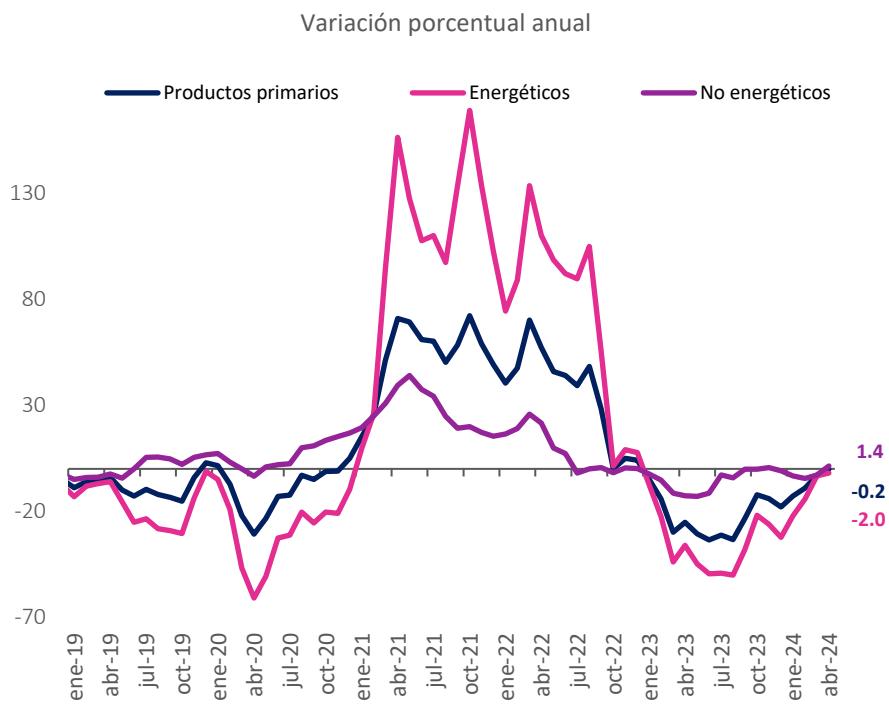
Base 100= promedio enero 2014–noviembre 2023



Fuente: OCDE.

Al observar la figura 1.6 se identifica que, en abril de 2024, las presiones inflacionarias de los productos primarios se han mantenido controladas por las variaciones negativas en los índices de precios energéticos y no energéticos, aunque en menor medida respecto de lo observado en 2023. En abril de 2024, la variación anual del Índice de Productos Primarios fue de 0.2 %, en contraste con la de 2023, que fue en promedio de -22.5 %. Al interior de sus componentes, los mayores decrementos durante abril de 2024 se observaron en los productos energéticos, que reportaron una variación anual de 2.0 %, en comparación con 2023, cuando su inflación promedio fue de -35.1 %. Los productos no energéticos reportaron un crecimiento anual de 1.4 %, en comparación con 2023, cuando su inflación promedio fue de -5.3 %.

**FIGURA 1.6. INFLACIÓN DE LOS PRODUCTOS PRIMARIOS Y SUS COMPONENTES**

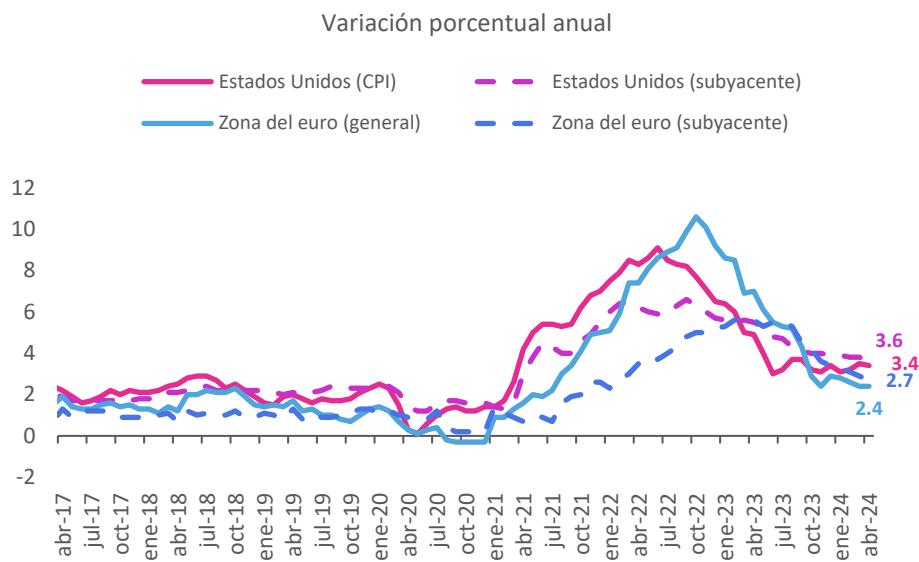


Fuente: FMI.

En cuanto al precio del petróleo, entre el primer trimestre de 2019 y marzo de 2024, el barril de petróleo WTI (*West Texas Intermediate*) se incrementó en promedio 6.1 % cada año, esto es, de 60.1 dólares a 75.6 dólares por barril. La expectativa del precio de los futuros del petróleo para el cuarto trimestre de 2024 es de un crecimiento anual 2.9 % y, entre 2025 y 2030, la variación promedio anual esperada es de -2.4 %. De esta manera, en los próximos meses los precios de los energéticos podrían presionar al alza la inflación, aunque en menor medida que en el periodo comprendido entre 2019 y marzo de 2024, a través de su componente no subyacente.

Respecto de la inflación de Estados Unidos, en la figura 1.7 se observa que, durante abril, el indicador CPI (*Consumer Price Index*), fue de 3.4 % y desde junio de 2023 ha promediado 3.3 %, en términos anuales. Durante marzo, al medir la inflación de Estados Unidos por el PCE (*Personal Consumption Expenditures*), índice que el Comité de Mercado Abierto de la Reserva Federal de Estados Unidos (FOMC, por sus siglas en inglés) considera para establecer su política monetaria, el crecimiento anual fue de 2.7 %. La tendencia de este último es decreciente considerando que junio de 2022 alcanzó 7.1 %. Ahora bien, respecto a las variaciones de precio en los componentes subyacentes, se observa que en abril la inflación medida por el CPI, fue 3.6 %, 0.2 pp menos que el mes anterior, mientras la inflación subyacente del PCE fue de 2.8 % y con una tendencia descendente. En la zona del euro, la inflación en abril fue de 2.4 % y muestra una tendencia a la baja desde noviembre de 2022, cuando fue de 10.1 %. La inflación subyacente también se proyecta a la baja, pues fue de 2.7 % en abril de 2024, 0.2 pp menor al dato de marzo. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, las perspectivas de inflación anual en 2024 para Estados Unidos y la zona del euro son de 2.9 % y de 2.4 % respectivamente, y de 2.0 % y de 2.1 % para 2025.

**FIGURA 1.7 INFLACIÓN ANUAL PARA PAÍSES SELECCIONADOS**

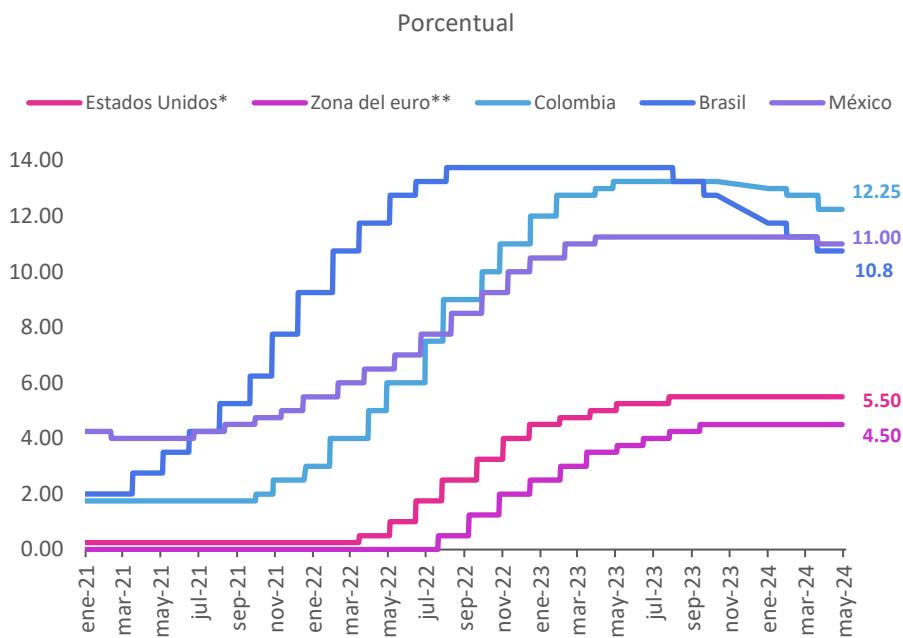


Fuente: Bloomberg.

Nota: El índice CPI es una medida del cambio promedio a lo largo del tiempo en los precios pagados por los consumidores urbanos por una canasta de bienes y servicios de consumo. Este índice es más oportuno que el PCE, el cual es una medida de los precios que las personas que viven en Estados Unidos, o quienes compran en su nombre, pagan por bienes y servicios. El índice de precios PCE es conocido por capturar la inflación (o deflación) en una amplia gama de gastos de consumo y reflejar cambios en el comportamiento del consumidor. Las diferencias entre ambos son: el CPI mide los precios que los consumidores pagan directamente, mientras que el PCE incluye gastos indirectos, además también incluye el gasto rural y sin fines de lucro. Por otro lado, la ponderación de los componentes del PCE se actualiza de manera más oportuna en comparación con el CPI, lo que retrasa su publicación.

economías del mundo han mantenido una política monetaria restrictiva, como lo muestra la figura 1.8. Por una parte, Estados Unidos situó su tasa de referencia entre 5.25 % y 5.50 % anual y no la ha modificado desde julio de 2023, debido a que la inflación medida por el PCE y con datos a marzo se encuentra 0.59 puntos por arriba de su objetivo. La zona del euro registró el mismo comportamiento, es decir, no modificó su tasa, la cual se situó en 4.5 % anual a marzo de 2024 y su inflación se ubicó 2.5 puntos por arriba de su objetivo. No obstante, en las economías emergentes como es el caso de Brasil, México y Colombia iniciaron un ciclo de bajas, colocando sus tasas de referencia en 10.75 %, 11.0 % y 12.25 % respectivamente al corte del primer trimestre. Para el caso de Estados Unidos, la junta de gobierno de la Reserva Federal (FED) espera que la tasa de referencia concluya el 2024 entre 4.5 % y 4.75 %, lo que implica una reducción de 75 puntos base durante el año. Para la zona del euro, en marzo de este año el Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo (BCE) actualizó sus proyecciones de inflación de 2024 desde 2.7 % a 2.3 %, mientras que para 2025 se prevé que alcance la meta de 2.0 %.

**FIGURA 1.8. TASA DE INTERÉS DE REFERENCIA**



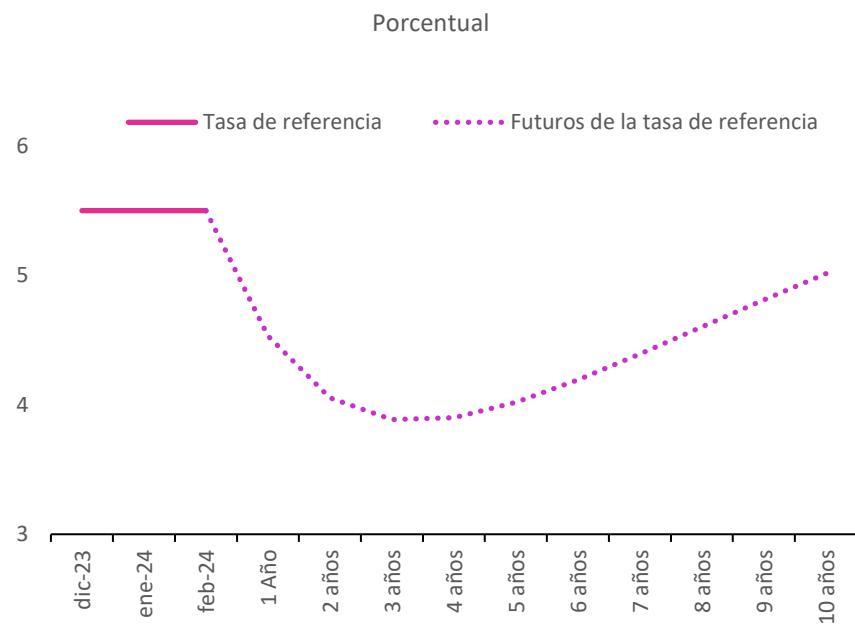
Fuente: Bloomberg.

Nota: \*Se refiere al límite superior. \*\*Se refiere al tipo de interés de las operaciones principales de financiamiento.

Estas previsiones son consistentes con el comportamiento de los *forwards*<sup>3</sup> de la tasa de referencia para Estados Unidos (figura 1.9), que indican una trayectoria descendente durante los próximos tres años para alcanzar un nivel de 3.88 %, y que a partir del cuarto año y hasta dentro de los siguientes diez se incremente nuevamente hasta un nivel de 5.01 %, esto es, 50 puntos base (pb) por debajo del nivel actual. En el caso de México, los *forwards* de la tasa de interés indican que la tasa mantendría un nivel similar al observado actualmente hasta el tercer trimestre de 2023, y que dentro de 13 meses se ubicaría en 10.75 %, es decir, 25 pb menor al nivel actual. Finalmente, se espera que en 2025 la tasa de referencia sea de 8.91 %.

<sup>3</sup> Se interpreta que los tipos a plazo indican las expectativas del mercado sobre la trayectoria temporal de los tipos de interés futuros, las tasas de inflación futuras y las tasas de depreciación monetaria futuras. Separan las expectativas del mercado para el corto, mediano y largo plazo más fácilmente que la curva de rendimiento estándar. Ver: Estimating and Interpreting Forward Interest Rates: Sweden 1992-1994, FMI, 1994.

**FIGURA 1.9. FORWARDS DE LA TASA DE REFERENCIA DE ESTADOS UNIDOS**



Fuente: Fred.

Nota: 23 de febrero de 2024.

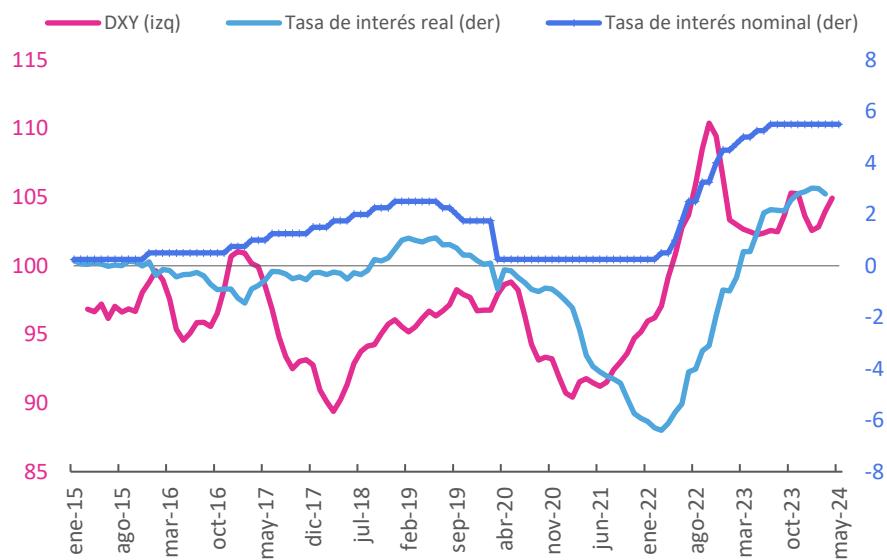
Respecto a los mercados cambiarios, el índice DXY en la figura 1.10 muestra que el dólar se depreció entre 2015 y 2022 respecto de un conjunto de monedas seleccionadas. En junio de 2021 revirtió su tendencia decreciente y alcanzó su máxima apreciación entre septiembre y octubre de 2022. Este comportamiento posiblemente se deba a la anticipación del mercado ante la expectativa de las alzas en la tasa de interés por el incremento de la inflación. El índice alcanzó su valor máximo en septiembre de 2022, cuando la tasa de interés nominal era de 3.25 % y la real de -4.96 %. En 2023, el índice promedió 101.3 puntos, mientras que entre 2015 y 2019 su valor fue de 96.0 puntos. Asimismo, en 2023, la tasa de interés nominal promedió 1.22% y la tasa de interés real -0.3%, mientras que entre 2015 y 2019 promediaron 5.22% y 1.08%, respectivamente. Posiblemente la fortaleza del dólar se mantenga debido a que la tasa de interés real aún se encuentra en niveles altos y, ante un menor número de recortes,<sup>4</sup> siga teniendo una tendencia creciente.

---

<sup>4</sup> En marzo de 2024, el Comité de la Reserva Federal esperaba una tasa de fin de año de 4.75%, mientras que la encuesta de Bloomberg de abril espera una de 5.0%.

**FIGURA 1.10. ÍNDICE DEL DÓLAR (DXY)**

Índice 1973=100



Fuente: FED y FRED.

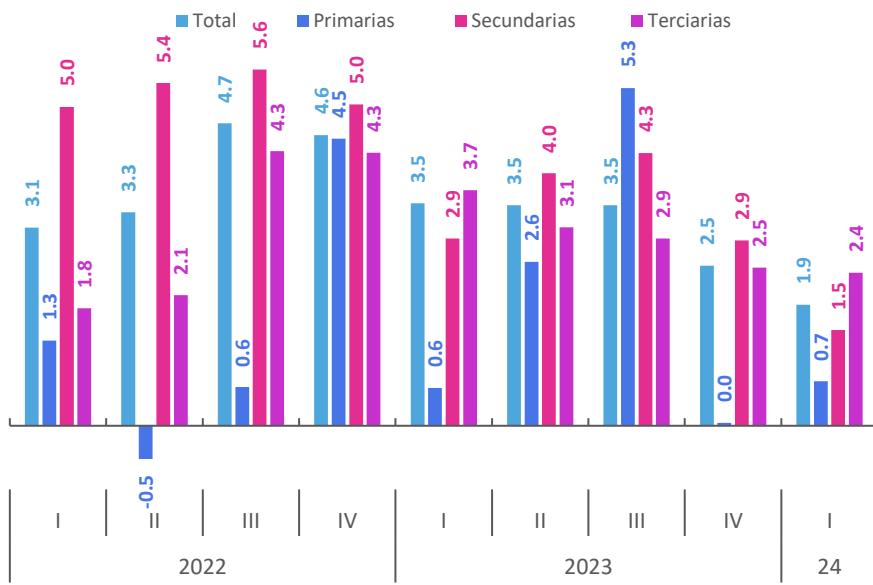
Nota: El Índice DXY se calcula como un promedio ponderado del tipo de cambio nominal de seis divisas: euro, yen japonés, libra esterlina, dólar canadiense, corona sueca y franco suizo. La tasa de interés real se calculó como la diferencia de la tasa de interés nominal y la inflación medida por el PCE.

## II. ENTORNO ECONÓMICO NACIONAL

La economía mexicana medida a través del Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento anual de 1.9 % (figura 2.1) en el primer trimestre de 2024, cifra que representa un crecimiento mayor del PIB potencial de 1.7 %. En el mismo sentido, este dato resultó ser menor a las expectativas de los especialistas de Banco de México que planteaban al inicio de 2024 (2.85 %). Esto se explica por el menor ritmo de crecimiento promedio trimestral del sector terciario y secundario, que pasaron de crecer 3.1 % y 3.5 % respectivamente en 2023 a 2.4% y 1.5% en el primer trimestre de 2024. Una exploración más detallada a la contribución interna de los sectores revela que, en el terciario, los subsectores de mayor crecimiento anual han sido el comercio al por mayor (5.5%), información en medios masivos (4.1%) y el transportes, correos y almacenamiento (3.8%); en contraste, los sectores con menores tasas de variación han sido los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas (-0.6 %) y servicios de apoyo a los negocios (-0.3 %). Por su parte, en el sector secundario se ha observado que la construcción mantiene un crecimiento por arriba de su nivel de 2023: esta actividad varió 13.2 % anual en los primeros tres meses de 2024, lo que es 8.7 puntos porcentuales mayor que lo alcanzado en el mismo periodo de un años antes. A diferencia de la construcción, las manufacturas han crecido menos que en 2023: -0.6 % anual en el primer trimestre de 2024 frente a 2.3 % en 2023.

**FIGURA 2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)**

Variación porcentual anual, 2022-2023



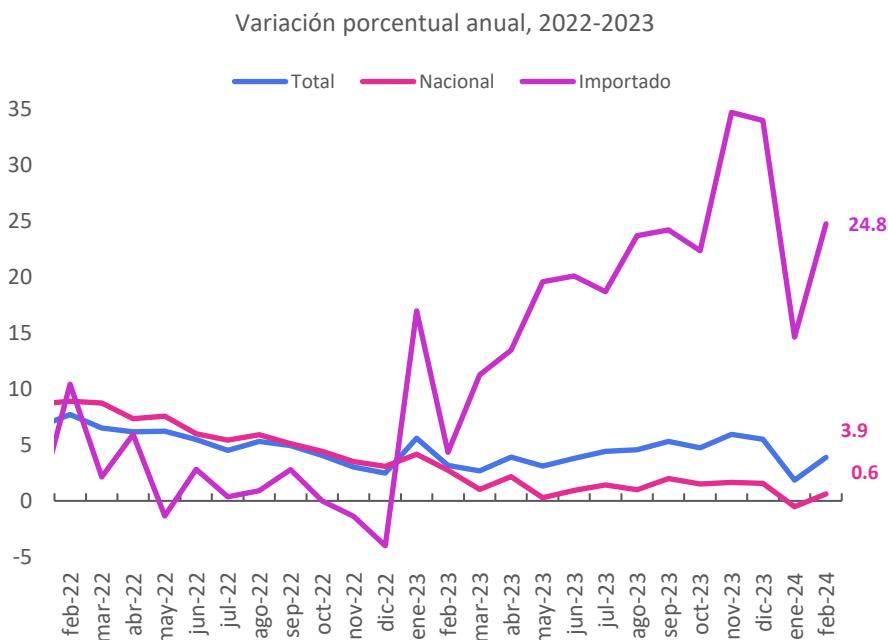
Fuente: Inegi.

Nota: Series desestacionalizadas.

Cuando se analiza el PIB por el lado de la demanda agregada, el componente del consumo privado ha crecido por arriba de la economía total en los dos primeros meses del 2024, es decir, promedió un crecimiento de

2.9% anual, mientras que la economía medida por el Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE) creció a marzo de 2024 en promedio 2.4 % anual. No obstante, cuando se compara el crecimiento del primer bimestre con el de todo el 2023, se observa una disminución en el ritmo de crecimiento de este indicador en 0.85 puntos porcentuales. En cuanto a los componentes del consumo, la figura 2.2 muestra que el consumo de bienes importados registró un crecimiento promedio anual de 19.7 %, cifra que podría haber estado motivada por la fortaleza que ha mostrado el peso frente a otras monedas, en contraste con el consumo nacional, que creció 0.05 %. Es importante resaltar que el consumo de bienes y servicios nacionales representa 89.4 % del consumo privado total.

**FIGURA 2.2. INDICADOR MENSUAL DEL CONSUMO PRIVADO**



Fuente: Datos de Inegi.

Nota: Series desestacionalizadas.

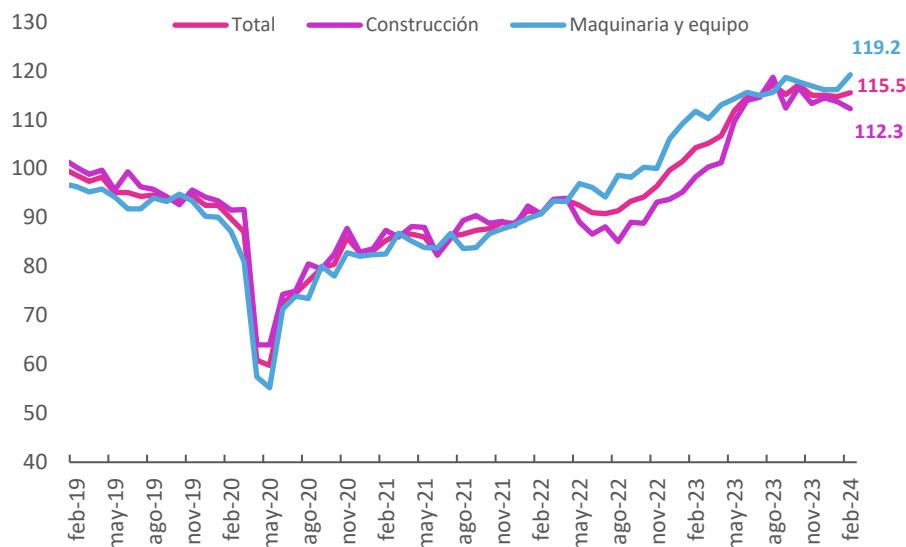
De forma prospectiva, los datos de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD) indican que el consumo seguirá incrementándose en marzo y abril, aunque a un menor ritmo que en 2023, pues las ventas reportadas por esta organización crecieron en promedio en términos reales de enero a marzo de 2024, 2.7 % anual. Por otra parte, las ventas de autos en el mercado interno registraron un crecimiento promedio anual de 12.5 % en el mismo periodo, superior al de 2023. Estos datos sugieren que el indicador del consumo privado mantendrá tasas de crecimiento positivas en los meses de referencia.

La Inversión Fija Bruta (IFB) mantiene tasas de crecimiento anuales a doble dígito, aunque a partir del cuarto trimestre de 2023 se ha desacelerado. Entre enero y febrero de 2024 se registró una tasa de variación anual promedio de 11.91 %, no obstante, en su comparación mensual promedió un crecimiento de 0.22 %, en contraste con la cifra observada en 2023, de 2.3 % mensual. Con esto hay indicios de desaceleración, que también se identifican en la figura 2.3. Por grandes componentes, la construcción registró un crecimiento anual de 16.81 % y la maquinaria, uno de 6.54 %. Por su parte, la Inversión Extranjera Directa (IED) acumuló un flujo de 20.3 mil millones de dólares en el primer trimestre de 2024, lo que significó un crecimiento de 9.0

% en términos anuales. Al analizar este indicador por tipo de inversión, se observa que las nuevas inversiones, es decir, aquellas que ingresan por primera vez y que tienen por fin establecerse en México, tuvieron un incremento anual de 0.6%, mientras que la reinversión de utilidades lo hizo en 19.6%.

### FIGURA 2.3. FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO

Índice 100=2018



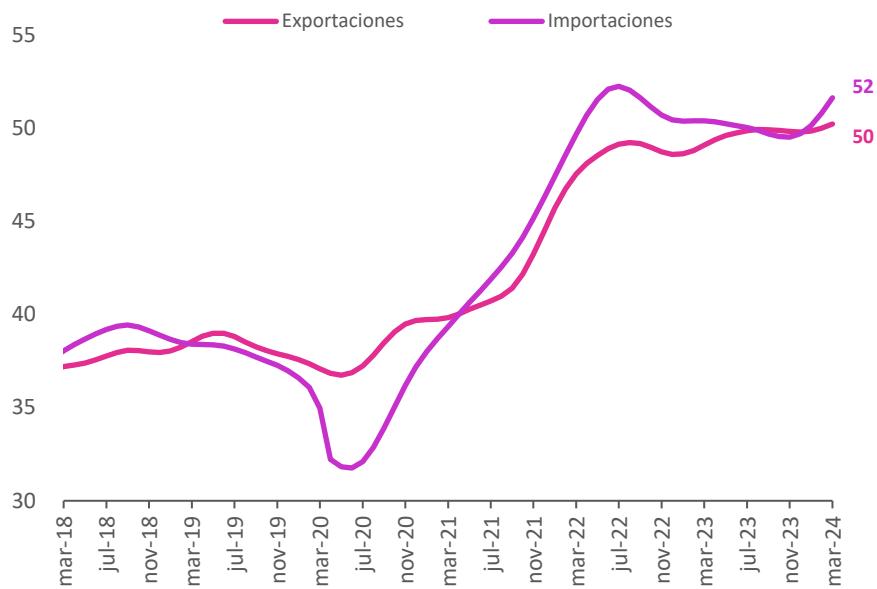
Fuente: Datos de Inegi.

Nota: Series desestacionalizadas.

Aumenta el déficit para la balanza comercial, ante un repunte en las importaciones, especialmente en los bienes de capital. Entre enero y marzo del 2024 la balanza tuvo un déficit de 5.9 mil millones de dólares y presentó un aumento de 1.9 miles de millones de dólares, en comparación con el registrado en el mismo periodo de 2023. Por una parte, en el flujo de exportaciones alcanzó 150.8 mil millones de dólares a marzo del presente año, representando un incremento anual del 2.4 %. Por grandes componentes, las exportaciones petroleras decrecieron 9.6 % en el mismo periodo a tasa anual, mientras que las exportaciones no petroleras crecieron en 3.1 % en los primeros tres meses del 2024. Por su parte, las importaciones entre enero y marzo de 2024 acumularon un total de 165.7 miles de millones de dólares, lo que significó un incremento anual de 3.5 %; a su interior, las importaciones de bienes de uso intermedio crecieron en 0.36 % a tasa anual, a la vez, las de bienes de capital incrementaron 16.4 %.

## FIGURA 2.4. EXPORTACIONES E IMPORTACIONES

Miles de millones de dólares



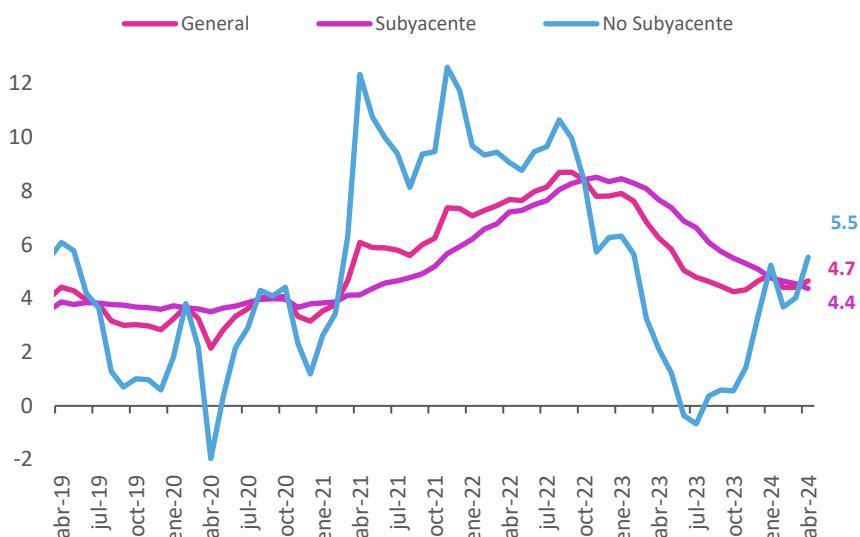
Fuente: Datos de Inegi.

Nota: Series tendencia ciclo.

En el panorama económico reciente, una de las variables clave es la variación de los precios. Tras un 2023 con una alta inflación se ha experimentado una desaceleración en 2024. En abril del presente año, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) mostró un incremento anual de 4.65 % y de 4.37 % en la parte subyacente; al compararlo con su nivel de diciembre de 2023 se observa una disminución de 0.1 pp y 0.72 pp, respectivamente. En un análisis más detallado se encuentra que algunos componentes del INPC han experimentado una desaceleración en el crecimiento de los precios, mientras que otros se han mantenido a tasas de crecimiento constantes o incluso han incrementado. Para el componente no subyacente de la inflación, los productos agropecuarios, en particular frutas y verduras, mostraron incrementos a dos dígitos entre diciembre de 2023 y en enero 2024 alcanzaron un máximo de 21.78 %, presión que pudo provenir de la sequía en el país y el fenómeno natural El Niño. En abril del 2024 se ha observado un descenso en los precios de estos últimos productos al registrar una variación anual de 7.35 %. En el detalle de la inflación subyacente, el indicador de las mercancías ha descendido desde diciembre de 2022, al pasar de un nivel de 8.35 % a 3.67 % en abril del presente año, no obstante, los precios de los servicios (colegiaturas y otros) han mantenido una inflación alta, con un crecimiento de 6.36 %.

## FIGURA 2.5. INFLACIÓN GENERAL

Variación porcentual anual

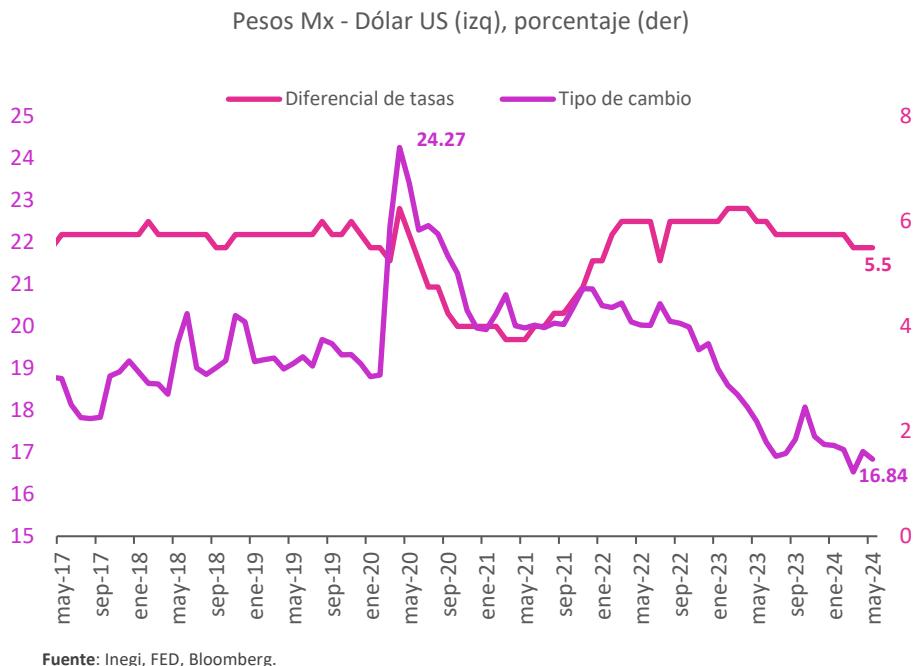


Fuente: Inegi.

Asociado a menor inflación, la tasa de referencia del banco central inició 2024 en 11.25 % anual y el 21 de marzo la redujo en 25 puntos base a un nivel de 11.00 %. El 9 de mayo, la junta de gobierno decidió mantener la tasa de referencia sin cambio, debido a la persistencia en los riesgos en la inflación, principalmente al alza, como: persistencia de la inflación subyacente; depreciación cambiaria; mayores presiones de costos; resiliencia de la economía; afectaciones climáticas; y escalamiento de conflictos geopolíticos. El reflejo de estos riesgos se observó en el incremento de 40 puntos base en la expectativa de inflación en el cuarto trimestre de 2024, que pasó de registrar un promedio de 3.6% a 4.0%. Con esta decisión el Banco de México, busca la convergencia ordenada de la inflación a la meta en el mediano plazo.

El diferencial de las tasas de interés de referencia nominal entre México y Estados Unidos al 24 de mayo de 2024 fue de 5.5 pp, superior en 1.2 puntos porcentuales al promedio del periodo de 2011-2019. Como se puede observar en la figura 2.6, el diferencial de las tasas de referencia ha descendido en 83 puntos base desde mayo del 2023, cuando llegó a ser de 6.0 pp. Este diferencial podría generar el ingreso de divisas México puede ofrecer una oportunidad de aprovechar el carry trade, es decir, financiarse a una tasa más baja en otro país para comprar activos en México. En el mismo sentido, en relación con los países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), México mantiene el diferencial más amplio respecto de Estados Unidos. Este podría ser un factor que contribuye a la apreciación del peso mexicano frente a la moneda estadounidense en el primer trimestre de 2024.

**FIGURA 2.6. DIFERENCIAL DE LA TASA REFERENCIA NOMINAL Y TIPO DE CAMBIO**



Fuente: Inegi, FFD, Bloomberg.

El 27 de marzo de 2024, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) presentó ante el Congreso el documento de Pre-Criterios Generales de Política Económica (PCGEP) para el ejercicio fiscal 2025. En este documento, la SHCP presentó su planeación financiera para el 2025. En particular, se espera un aumento en los ingresos presupuestarios de 2024 en 114 mil millones de pesos en comparación con el Paquete Económico 2024, principalmente debido a mayores ingresos petroleros y tributarios en 2024. Además, se anticipa un incremento adicional de 163 mil millones de pesos para 2025, principalmente atribuido a mayores ingresos tributarios, aunque compensados por menores ingresos petroleros.

En cuanto al gasto neto presupuestario, se proyecta un incremento de 121.3 mil millones de pesos para 2024 respecto a lo aprobado en los Criterios Generales de Política Económica (CGPE 2024). Sin embargo, para 2025 se espera una disminución de 479.7 mil millones de pesos en comparación con el gasto estimado en los CGPE 2024, debido a una disminución en el gasto de capital en inversión física y subsidios. Es importante resaltar que el enfoque del gasto para el 2024 seguirá orientado a la finalización de obras de infraestructura y programas sociales.

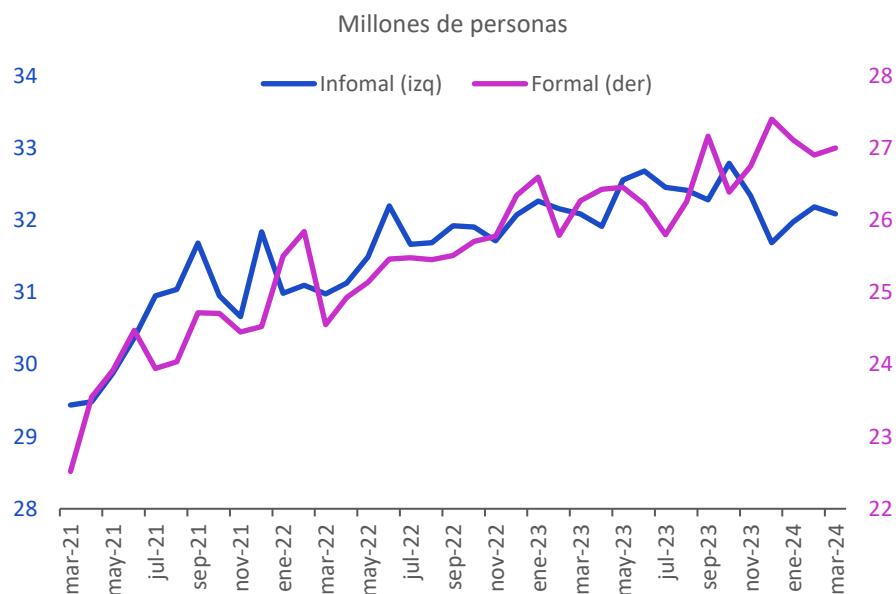
Por último, los Requerimientos Financieros del Sector Público (RFSP) ascenderían a 5.9% del PIB en 2024, mayores en 0.5 puntos porcentuales (pp) respecto a lo estimado en los CGPE 2024. No obstante, en 2025, se anticipa un ajuste a la baja del déficit público, al pasar de 5.0% en 2024 a 2.5% en 2025. De este modo, se planea que la deuda pública se mantenga en un nivel estable de 50.2% del PIB en ambos años.

## 2.1 MERCADO LABORAL

Durante el primer trimestre del 2024, el mercado laboral ha registrado resultados mixtos. Por una parte, la Población Económicamente Activa (PEA) y la población ocupada han disminuido su ritmo de crecimiento, es decir, en el primer trimestre de 2024 incrementaron en términos anuales 1.2 % y 1.3 %, respectivamente, mientras que al cierre del 2023 lo hicieron en 1.8 % y 2.0 %. Cuando se divide a la población ocupada por formal e informal se puede encontrar que esta última es la que ha desacelerado su crecimiento: mientras que en 2023 crecía a una tasa promedio anual de 2.0 %, en 2024 ha decrecido en promedio 0.3 % y muestra una tendencia descendente desde el segundo semestre de 2023. En contraste, la población ocupada en la formalidad ha mantenido un ritmo de crecimiento similar al del 2023, y registró un aumento anual promedio de 3.2 % entre enero y marzo de 2024.

Por su parte, las tasas de desocupación y de subocupación han registrado una tendencia decreciente. En el primer trimestre de 2024, la primera promedió 2.5 % de la PEA, esto representó una disminución de 27 puntos base respecto de lo observado en 2023 y muestra una trayectoria decreciente desde noviembre de 2020. Es importante destacar que la tasa de desocupación se encuentra 1.49 puntos porcentuales por debajo de la tasa natural de desempleo<sup>5</sup> desde agosto de 2021. En cuanto a la población subocupada, se observó que en 2023 promedió 7.8 %, mientras que en los tres primeros meses del año registró 6.9 %, esto es, ha disminuido la proporción de personas ocupadas que están dispuestas a trabajar una jornada laboral completa sin lograr hacerlo. Esta población ha mostrado una tendencia decreciente desde el segundo semestre del 2023.

**FIGURA 2.7. POBLACIÓN OCUPADA FORMAL E INFORMAL**

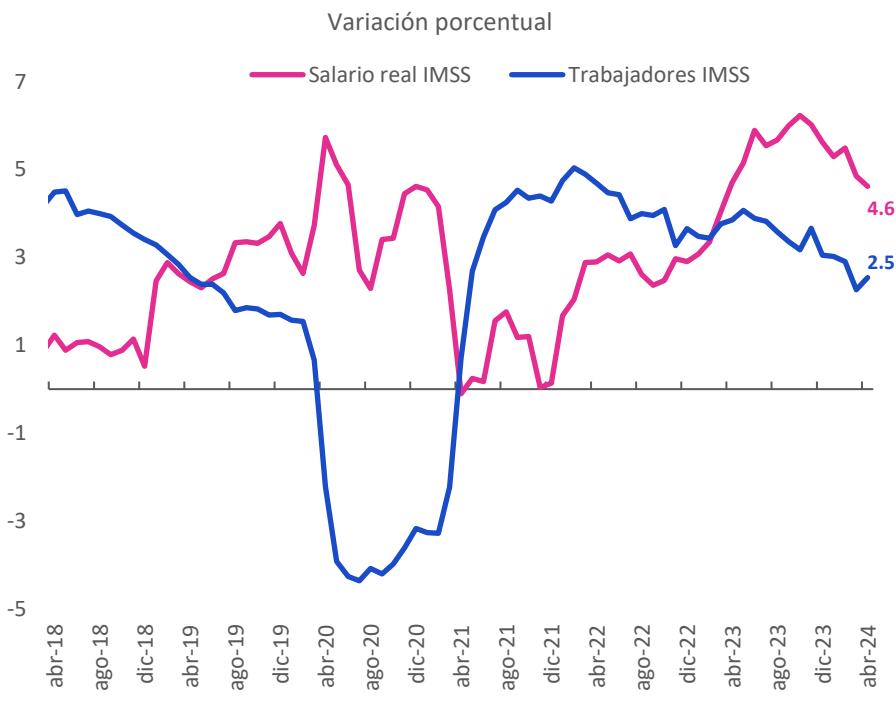


Fuente: Inegi.

<sup>5</sup> Se consideró el promedio de la Tasa Natural de Desempleo estimada por Banco de México en 2016 (4.45%) <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/informes-trimestrales/recuadros/%7B74729DC6-FD9C-4D35-AE2D-8CD99A7C49CB%7D.pdf>.

La creación de puestos de trabajo en el sector formal privado ha disminuido su ritmo de crecimiento. Al analizar lo reportado por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), se puede observar que durante los primeros cuatro meses del año se han creado 349.8 mil puestos de trabajo, esto es, 97.6 mil menos que en el mismo periodo de 2023. Cuando se analiza esta cifra entre puestos eventuales y permanentes, se encuentra que los puestos eventuales son los que han tenido un menor crecimiento, con una variación anual promedio de 2.3%. Por otra parte, el salario base de cotización promedió una variación anual real de 5.1 % en el periodo de referencia, igual al promedio de 2023. A pesar de observar un menor crecimiento en el número de puestos de trabajo, la masa salarial ha incrementado en promedio 7.9 % anual, por arriba del crecimiento registrado entre 2011 y 2019 (4.6 %).

**FIGURA 2.8. EMPLEO Y SALARIO REAL DE LOS TRABAJADORES**

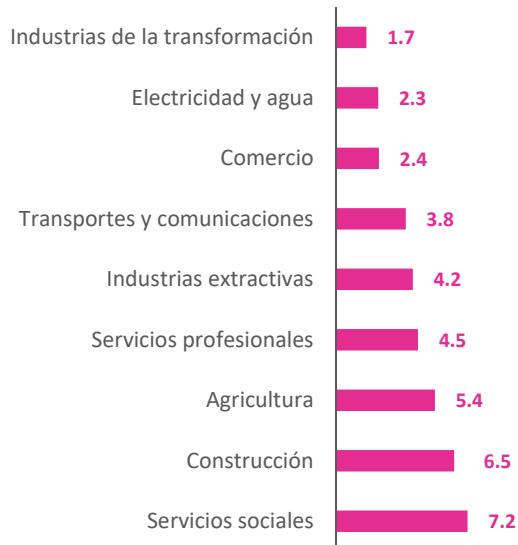


Fuente: IMSS.

Finalmente, de acuerdo con los datos del Infonavit, al 14 de mayo de 2024 se registraron 22.25 millones de relaciones laborales. Esto significó un crecimiento respecto del 1 de enero de 2024 de 3.6 %. Cuando esta cifra se divide por entidad federativa, se puede observar que aquellas tres con mayor concentración de número de relaciones laborales son Ciudad de México, Nuevo León y Jalisco: entre las tres acumulan 33.1 % del total. Al analizar el crecimiento en el mismo periodo se encontró que las entidades con mayor crecimiento son Guerrero, Nayarit e Hidalgo, con una variación anual de 10.8 %, 7.2 % y 6.8 %, respectivamente. En contraste, las de menor crecimiento son Tabasco, Aguascalientes y Zacatecas. El crecimiento del empleo en Guerrero coincide con el periodo de reconstrucción de Acapulco, después de haber sido afectado por el huracán "Otis". Cuando se dividen las relaciones laborales por sector productivo se identifica que servicios sociales, construcción y agricultura, son los que han crecido más durante 2024, con una variación anual de 7.2 %, 6.5 % y 5.4 %, respectivamente. En contraste, el comercio (2.4 %), la electricidad y agua (2.3 %), y la industria de la transformación (1.7 %), son las que menor crecimiento han tenido.

## FIGURA 2.9. CREACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO REGISTRADOS EN EL INFONAVIT

Variación porcentual entre el 1 de enero y el 14 de mayo de 2024



Fuente: Infonavit.

# III. RECUADRO 1. DESIGUALDAD SALARIAL AL INTERIOR DE LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS

JUAN MATEO LARTIGUE MENDOZA [jlartigue@infonavit.org.mx](mailto:jlartigue@infonavit.org.mx)

ARMANDO ESTRADA GAMEZ [aestradag@infonavit.org.mx](mailto:aestradag@infonavit.org.mx)

En este recuadro se analiza la desigualdad salarial que existe al interior de los mercados laborales locales, definidos como el conjunto de derechohabientes que trabajan en una metrópoli. Los datos muestran que (i) la desigualdad se encuentra correlacionada positivamente con el salario promedio de la metrópoli; (ii) la desigualdad es menor en las metrópolis que se ubican en la frontera norte y en los mercados laborales más pequeños, donde una proporción significativa de derechohabientes gana un salario cercano al mínimo; (iii) la desigualdad intrametropolitana ha disminuido entre 2018 y 2023 en todas las metrópolis, sobre todo en las que se ubican en la frontera norte, en donde a partir de 2019 se estableció un salario mínimo significativamente mayor al del resto del país.

## DESIGUALDAD DE INGRESOS

De acuerdo con Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), en las últimas décadas, los mercados laborales han experimentado una profunda transformación, producto de la interacción entre la globalización, el cambio tecnológico y las reformas regulatorias, lo que ha ocasionado una mayor divergencia entre los ingresos que perciben las personas trabajadoras calificadas, con mayores habilidades, y el resto de la población. Sumado a ello, las crisis económicas experimentadas han generado desventajas permanentes en la capacidad de generar ingresos de aquellas personas que pierden su empleo, preponderantemente de menores ingresos<sup>6</sup>. De acuerdo con este organismo, una desigualdad elevada y persistente podría no solo afectar la cohesión social, sino también socavar el potencial de crecimiento económico, al reducir las oportunidades de la población para acceder a servicios de educación y salud de calidad, lo que impacta en su productividad y en la capacidad para atraer inversiones y empleos<sup>7</sup>.

México se encuentra entre los países de la OCDE con mayor desigualdad, medido por el cociente entre el percentil 90 y el percentil 10 de la distribución de ingresos de la población (P90/P10). Este es un indicador utilizado frecuentemente por la OCDE en sus reportes sobre desigualdad<sup>8</sup>, el cual indica el múltiplo de veces del ingreso que percibe un hogar en la parte superior de la distribución, en comparación con lo que recibe otro hogar en la parte inferior<sup>9</sup>. De acuerdo con este organismo, el decil más alto de la distribución de ingresos en México percibe 6.6 veces lo que percibe el decil más bajo; entre los países miembros del organismo, solo Costa Rica (9.8) y Chile (7.3) presentan una mayor desigualdad de ingresos<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> OECD (2015), “*In It Together: Why Less Inequality Benefits All*”, OECD Publishing, Paris.

<sup>7</sup> OECD (2019), “*Under Pressure: The Squeezed Middle Class*”, OECD Publishing, Paris.

<sup>8</sup> La OCDE considera los ingresos de los hogares, netos de impuestos y contribuciones de seguridad social, por concepto de salarios, autoempleo, transferencias e intereses.

<sup>9</sup> Esquivel, G. (2020), “*Indicadores de desigualdad. Conceptos y evidencia para México*”, Banxico.

<sup>10</sup> Consultado en <https://data.oecd.org/inequality/income-inequality.htm>

## METODOLOGÍA Y DATOS

Este recuadro utiliza información sobre los salarios de cotización de todos los derechohabientes que realizaron aportaciones a la subcuenta de vivienda en 2018 o en 2023, siempre y cuando trabajaran en una empresa ubicada al interior de alguna de las 92 metrópolis identificadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), el Consejo Nacional de Población (Conapo) y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi) en 2020<sup>11</sup>. La población y la actividad económica del país se concentra en su sistema metropolitano, donde habita 65.5 % de la población y se genera más de 80 % del PIB. El análisis que se presenta en este recuadro abarca a la mayor parte del mercado formal, por ejemplo, 87.6 % de las personas cotizantes en 2023 trabajó en alguna de las 92 metrópolis del país; más aún, la mitad del empleo formal se concentró en los ocho mercados laborales metropolitanos más importantes, Ciudad de México (22.4 %), Monterrey (8.2 %), Guadalajara (6.4 %), Tijuana (2.9 %), Querétaro (2.7 %), Ciudad Juárez (2.4 %), Puebla (2.3 %) y León (2.1 %)<sup>12</sup>.

El recuadro analiza la desigualdad salarial cada nivel metrópoli, para lo cual replica el indicador utilizado por la OCDE<sup>13</sup>, calculando el cociente entre el percentil 90 y el percentil 10 de la distribución de salarios de cotización de las y los derechohabientes del Infonavit que, en cierto año (2018 o 2023, según se describa), se encontraban laborando en una empresa ubicada al interior de la metrópoli.

## RESULTADOS

En la figura 3.1 se muestra la correlación positiva que existe entre el salario promedio, que aparece en el eje horizontal, y la desigualdad salarial de una metrópoli, medida por el indicador P90/P10 en el eje vertical; el tamaño del círculo representa el número de derechohabientes cotizantes en la metrópoli en 2023<sup>14</sup>. La gráfica muestra que, en general, las metrópolis más grandes en términos de empleo formal (Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara) se caracterizan por mantener elevados niveles de salario promedio y de desigualdad, lo que podría estar relacionado con la mayor complejidad de sus estructuras económicas, especializadas en bienes y servicios sofisticados, cuyo desarrollo requiere de mercados laborales profundos y diversos, propios de grandes núcleos urbanos, tal como lo describe Haussman (2013)<sup>15</sup>. Entre las metrópolis de mayor salario promedio y desigualdad destacan también (i) centros urbanos importantes ubicados en la región norte y en el Bajío, como Querétaro, San Luis Potosí y Saltillo, cuyas economías se encuentran integradas a las cadenas globales de valor, por lo que una proporción importante de sus empleos se ubican en el sector de manufactura orientada a la exportación hacia Estados Unidos de América; (ii) mercados laborales muy pequeños que mantienen una proporción importante de empleos ligados a actividades bien remuneradas, relacionadas al petróleo o la minería (Lázaro Cárdenas, Campeche, Salina Cruz), a la manufactura (Tianguistengo, Silao) o servicios turísticos (Valladolid). En la misma figura se resalta (en círculo morado) un conjunto de metrópolis que se desvían de la tendencia general, al presentar un salario promedio

<sup>11</sup> Se definen bajo criterios relacionados al tamaño de la población y su densidad, a la continuidad física entre las localidades y al volumen de traslados al empleo. El catálogo de metrópolis incluye a (i) 48 zonas metropolitanas, definidas como un conjunto de municipios que presentan un alto grado de integración física y funcional, cuya población agregada es igual o mayor a 200 mil habitantes; (ii) 22 metrópolis municipales, compuestas por un municipio con población igual o mayor a 300 mil habitantes, o que representa a la capital política estatal; (iii) 22 zonas conurbadas, definidas como un conjunto de municipios que presentan un alto grado de integración física y funcional, cuya población agregada es de 50-200 mil habitantes.

Véase <https://www.gob.mx/conapo/documentos/las-metropolis-de-mexico-2020>

<sup>12</sup> En contraste, en las 30 metrópolis con menor número de empleos formales se concentra sólo 2.5% del empleo formal del país.

<sup>13</sup> Dado que solo se consideran los ingresos derivados de un empleo formal, es previsible que este indicador de desigualdad sea menor al de la desigualdad por ingresos, dada la existencia de umbrales mínimos (salario mínimo) y máximos (25 UMA) en el salario de cotización, definidos en la Ley del Seguro Social.

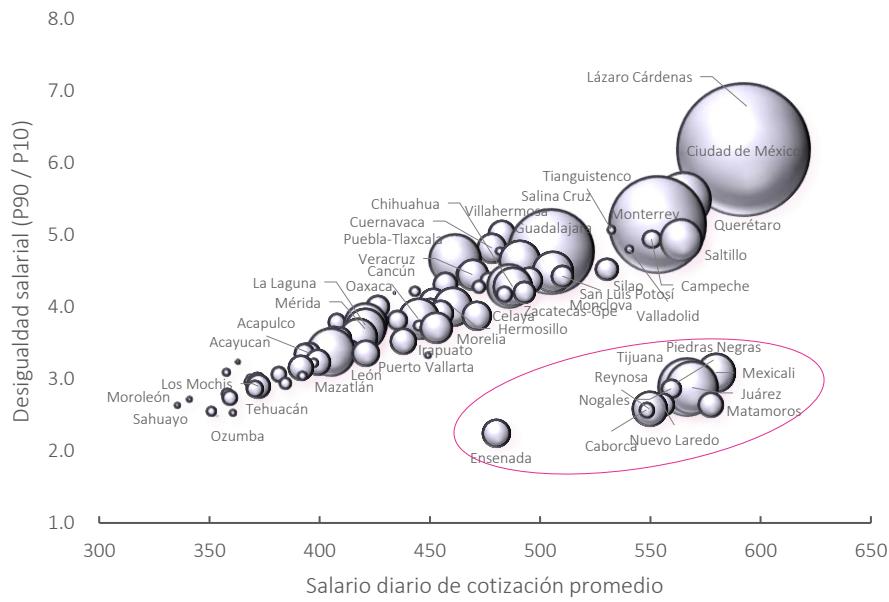
<sup>14</sup> Las distribuciones de salario se obtienen sobre el número total de derechohabientes que cotizaron en 2023 en cada metrópoli, considerando su salario promedio en ese año.

<sup>15</sup> Hausmann, R., et al., *“The Atlas of Economic Complexity: Mapping Paths to Prosperity”*. Segunda edición, Cambridge: MIT Press, 2013.

Una mayor explicación de la complejidad de las estructuras económicas de las entidades y metrópolis del país aparece en el recuadro “La similitud de las estructuras económicas de los estados y zonas metropolitanas”, inserto en el Reporte Económico Trimestral julio-septiembre 2021.

elevado con una desigualdad muy baja; la característica que comparten estas metrópolis es que se ubican en la frontera norte, donde el salario mínimo vigente es significativamente mayor (312.41 pesos diarios en 2023) al del resto del país (207.44 pesos).

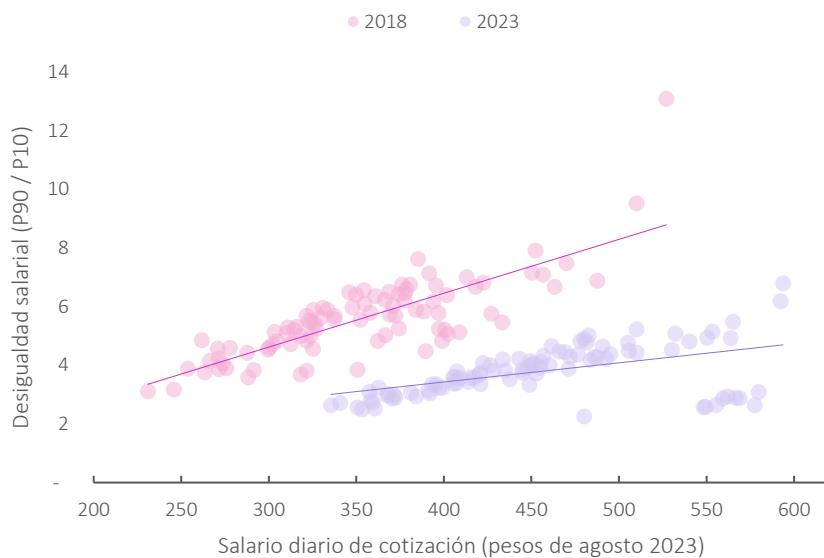
**Figura 3.1. Desigualdad salarial, salario promedio y tamaño del mercado laboral formal en las metrópolis de México en 2023**



Fuente: Infonavit.

En los últimos 5 años, el salario promedio a nivel nacional (en el conjunto de las 92 metrópolis) ha crecido 23.4 % en términos reales, mientras que la desigualdad salarial al interior de las metrópolis, medida por el cociente P90/P10, ha disminuido 33.6 %, al pasar de 6.8 a 4.5. La figura 3.2 muestra, para los años 2018 y 2023, el salario promedio real (pesos de 2023) en el eje horizontal y la desigualdad salarial en el eje vertical. Como se observa, el conglomerado de puntos se desplazó hacia la derecha (crecimiento del salario real) y hacia abajo (menor desigualdad), disminuyendo también la relación positiva (pendiente) que existe entre el salario y la desigualdad. En 2018, por ejemplo, en la metrópoli con mayor desigualdad, Lázaro Cárdenas, las y los derechohabientes ubicados en el percentil 90 ganaban 13.1 veces los que ganaban aquellos ubicados en el percentil 10; en 2023, la metrópoli con mayor desigualdad sigue siendo Lázaro Cárdenas, sin embargo, su desigualdad salarial se redujo a la mitad, a 6.8.

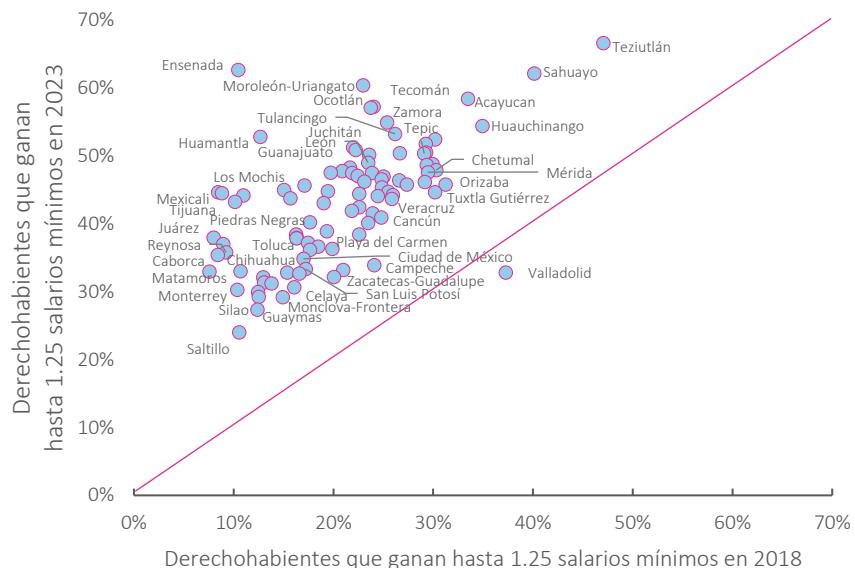
**Figura 3.2. Desigualdad salarial y salario promedio en las metrópolis de México en 2018 y 2023**



Fuente: Infonavit.

El incremento en el salario mínimo observado entre 2018 y 2023 ha tenido un impacto sustancial, aunque diferenciado, en los mercados laborales locales. En la figura 3.3 se observa en el eje horizontal la proporción de derechohabientes que ganaba hasta 1.25 salarios mínimos en 2018, mientras que en el eje vertical se muestra esta proporción calculada en 2023. A nivel nacional, la proporción de derechohabientes que trabajaba en alguna metrópoli y que ganaba hasta 1.25 salarios mínimos se duplicó entre 2018 y 2023, pasando de 17.5 a 38.5 %. Todas las metrópolis, con excepción de Valladolid, experimentaron un crecimiento en esta proporción, lo que se refleja en la ubicación de los puntos por encima de la línea de 45 grados que se incluye en la gráfica (lo que indicaría una proporción idéntica para ambos años). En este periodo, en las metrópolis que se ubican en la frontera norte (Ensenada, Nogales, Mexicali, Ciudad Juárez, Matamoros, Tijuana, Caborca, Nuevo Laredo y Piedras Negras), la proporción de derechohabientes que ganaba hasta 1.25 salarios mínimos se multiplicó entre 4 y 6 veces, derivado del establecimiento de un salario mínimo diferenciado, significativamente mayor. En general, existe una relación negativa entre el tamaño del mercado laboral y la proporción de derechohabientes con ingresos cercanos al salario mínimo; en 2023, el promedio de la proporción de derechohabientes que ganaba hasta 1.25 veces el salario mínimo en las 10 metrópolis con menor número de derechohabientes era 50.1 %, mientras que en las 10 metrópolis con mayor número de derechohabientes era 36.7 %.

**Figura 3.3. Proporción de los derechohabientes que ganan hasta 1.25 veces el salario mínimo en las metrópolis de México en 2018 y 2023**



Fuente: Infonavit.

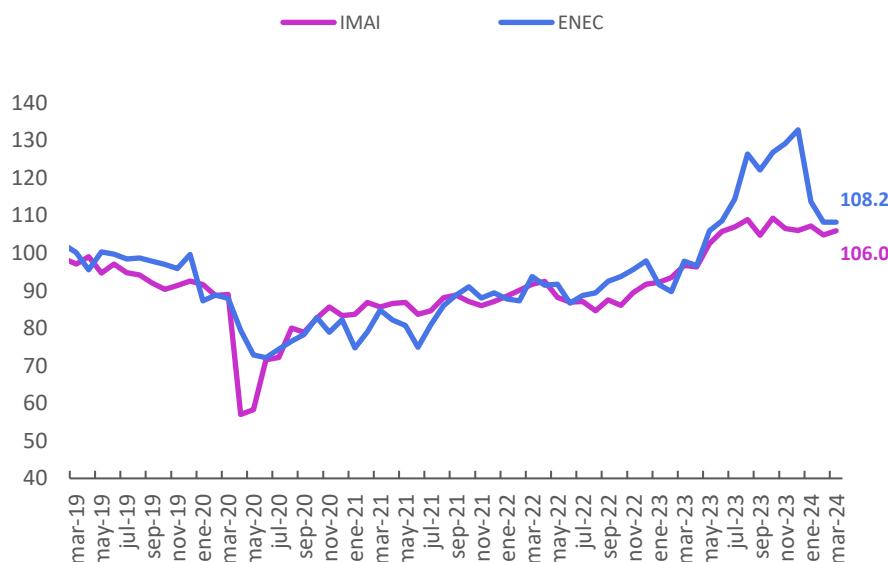
En resumen, los mercados laborales más grandes se caracterizan por presentar un nivel elevado de salarios y de desigualdad, relacionado a la mayor complejidad (diversidad y sofisticación) de las actividades económicas que desarrollan. Algunos mercados laborales medianos y pequeños presentan también niveles elevados de salario y desigualdad, relacionado a su mayor integración a las cadenas globales de valor, sobre todo en el norte del país y en la zona del Bajío, o de la preponderancia de sectores bien remunerados, relacionados al petróleo, la minería o la manufactura. En general, las metrópolis más pequeñas presentan menores salarios y menor desigualdad, ya que una proporción significativa de sus derechohabientes gana un salario cercano al mínimo. La desigualdad salarial ha disminuido entre 2018 y 2023 en todas las metrópolis, sobre todo en las que se ubican en la frontera norte, en donde a partir de 2019 se estableció un salario mínimo significativamente mayor al del resto del país, lo que generó que la proporción de derechohabientes que gana un salario cercano al mínimo se multiplicara hasta 6 veces.

## IV. SECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA VIVIENDA

### 4.1. CONSTRUCCIÓN

Al cierre del año 2023 se observó que la producción de las empresas constructoras podría estar impulsando el crecimiento agregado del sector de la construcción. De acuerdo con los datos, el Indicador Mensual de la Actividad Industrial (IMAI) del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (Inegi), el sector agregado de la construcción reportó en marzo de 2024 un crecimiento anual del 9.6 % (106.0 puntos base) comparado con el mismo mes del año anterior (figura 4.1). En lo que corresponde a la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC), se observó un crecimiento anual de 10.6 % (108.2 puntos base) con cierta desaceleración. Las cifras se mantienen por encima de los 100 puntos base, situación que contrasta con el comportamiento del sector entre 2020 y 2023. A partir de junio de 2022, el indicador de la actividad de las empresas constructoras mantuvo un crecimiento sostenido, el cual mostró signos de desaceleración a partir de septiembre de 2023. Se observa un mayor nivel de crecimiento en la producción de las empresas constructoras respecto de la actividad del sector al considerar la actividad de las empresas, el mercado informal (medido mediante los puestos de trabajo) y al tomar en consideración la inflación que enfrentan los productores.<sup>16</sup>

**FIGURA 4.1. PRODUCCIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN**  
Índice (base 2020)



Fuente: Indicador Mensual de Actividad Industrial (IMAI), Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC), Inegi.

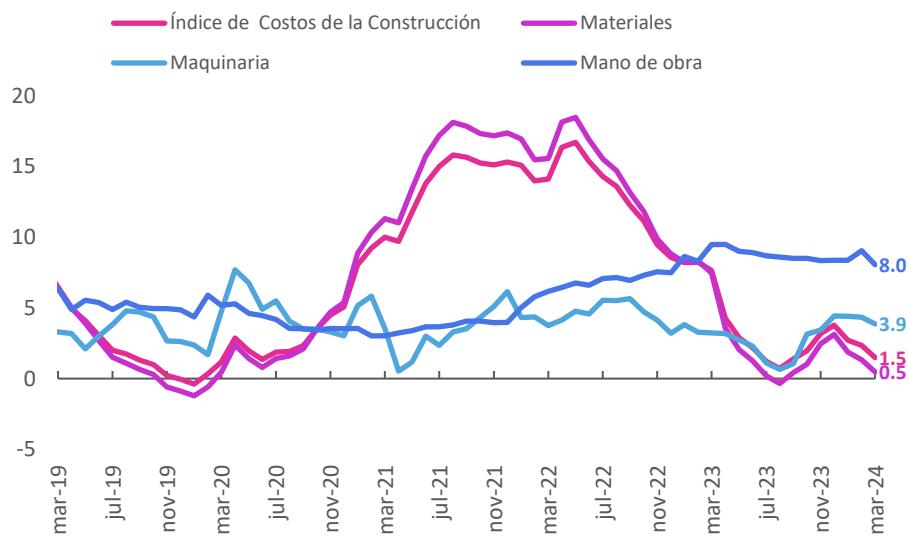
Nota: El índice de construcción de la ENEC se construyó sobre sus valores constantes para julio de 2023 sin desestacionalizar.

<sup>16</sup> Consultar: Sistema de Cuentas Nacionales de México: Fuentes y metodologías (año base 2018), Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), p. 119. Disponible en: [https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva\\_estruc/889463913825.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/889463913825.pdf).

Un elemento que podría explicar el mayor crecimiento en la actividad de las empresas constructoras está relacionado con la disminución en las presiones inflacionarias de los costos del sector. Hasta marzo de 2024 se mantiene una tendencia a la baja en el crecimiento de los costos de la construcción (1.5 % anual), impulsada principalmente por su componente de costos de los materiales (0.5 % en marzo de 2024). En contraste, los crecimientos anuales del alquiler de maquinaria y de la mano de obra se mantienen con variaciones mayores al índice general de costos de la construcción (3.9 y 8.0 puntos porcentuales, respectivamente, por encima del crecimiento anual del índice de costos de la construcción para marzo de 2024). Específicamente los costos de la mano de obra han mantenido un crecimiento anual promedio de 8.7 % desde marzo de 2023.

## FIGURA 4.2 COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Variaciones anuales porcentuales

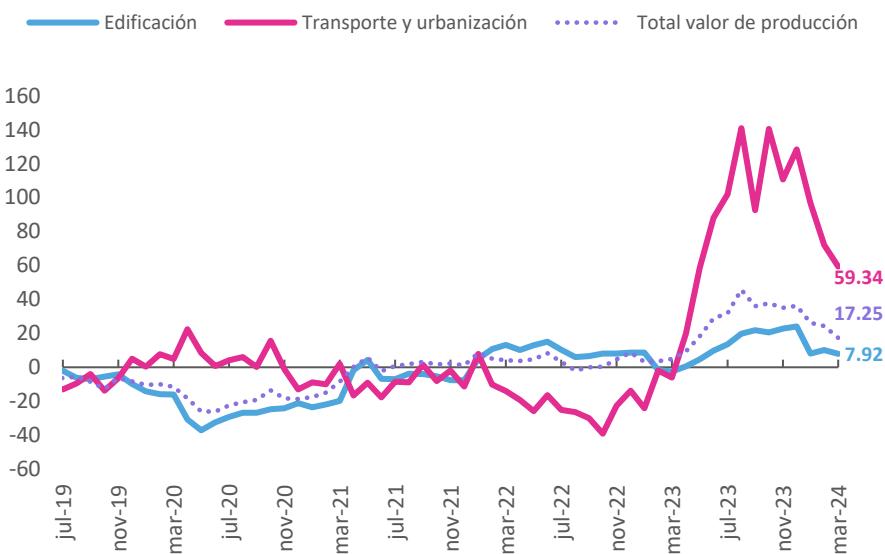


Fuente: Índice Nacional de Precios al Productor de la Construcción, Inegi.

Al realizar un desglose del sector de la construcción por tipos de obra (reportada en la ENEC) se observa que la edificación tiene mayor participación respecto de sus contrapartes (obras de agua y saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, transporte y urbanización, petróleo y petroquímica, entre otras). En el periodo de enero a diciembre de 2023, la edificación representó en promedio, el 40.9 % de la participación del valor total de la producción. Por su parte, las obras de transporte y urbanización tuvieron una participación promedio de 26.1 % en el mismo periodo, sin embargo, son las que han tenido un fuerte incremento a partir de marzo 2023. Este crecimiento podría estar impulsado por la construcción de obras públicas de infraestructura de la administración pública. El importante rol de la edificación puede observarse en la desaceleración de la producción total en el último año, la variación de la edificación para marzo de 2024 alcanzó un valor de 7.92 % anual que contrasta con su punto más alto en diciembre de 2023 (24.1 %), posiblemente impulsando el total de la edificación como se observa en la figura 4.3.

### FIGURA 4.3 PRODUCCIÓN POR TIPO DE OBRA

Variaciones anuales porcentuales



Fuente: Índice de Productividad Laboral ajustado por el Personal Ocupado Total en las Empresas Constructoras (IPPOT), Inegi.

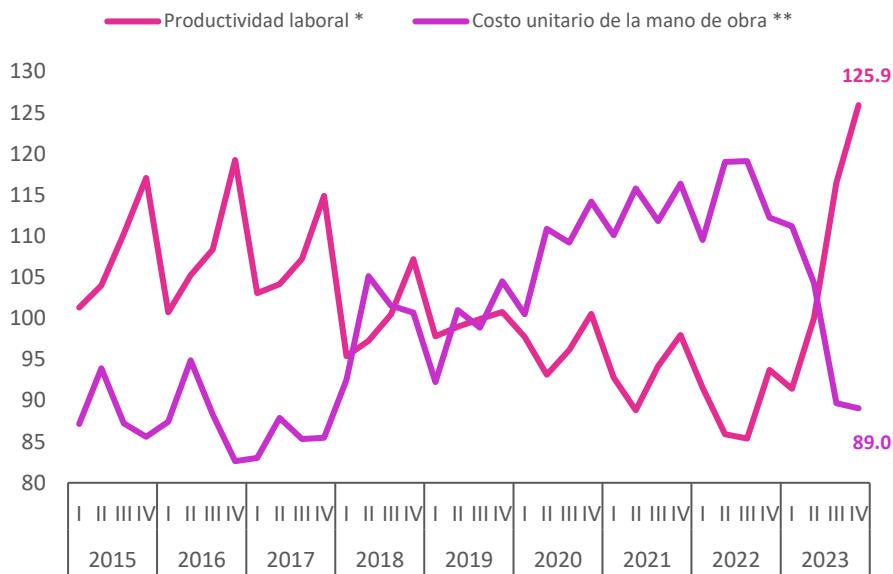
El Índice de Productividad Laboral (IPL) ha repuntado de forma asociada con la mayor actividad en el sector de la construcción. De acuerdo con el Inegi, el IPL permite “evaluar la eficiencia del aporte del factor trabajo al proceso productivo”.<sup>17</sup> Este índice relaciona el valor de la producción a precios constantes que reportan las empresas constructoras con el total de personas ocupadas para un periodo específico. De forma similar, el indicador de Costo Unitario de la Mano de Obra (ICUMO) considera las remuneraciones medias reales divididas entre el valor de la producción en precios constantes antes mencionado.

Durante el segundo trimestre de 2023, el IPL tuvo un importante crecimiento de 16.4 % respecto del mismo periodo del 2022. Para el cuarto trimestre de 2023, el crecimiento anual alcanzó un valor de 34.4 %, que posicionó al índice en el valor máximo del que se tiene registro. Este comportamiento podría estar impulsado principalmente por el crecimiento de 37.0 % de la producción real, pues el índice de personal ocupado presentó un crecimiento marginal de 2.0 % (en ambos casos sobre la variación anual al cuarto trimestre de 2023). Por la definición del índice, el crecimiento del IPL impulsó los costos unitarios de la mano de obra (ICUMO) hacia un decrecimiento anual de 20.7 % en el último trimestre de 2023. Es decir, el crecimiento de la producción conllevó hacia un mejor desempeño de la productividad laboral de las empresas que ayudó a mitigar los costos unitarios.

<sup>17</sup> Para más información sobre este indicador para las empresas constructoras, consultar: Inegi (2023), *Índices de Productividad Laboral y del Costo Unitario de la Mano de Obra. Síntesis metodológica. Serie 2018*, <https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=889463912439>.

## FIGURA 4.4 PRODUCTIVIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

(Índice Base 2018 = 100)



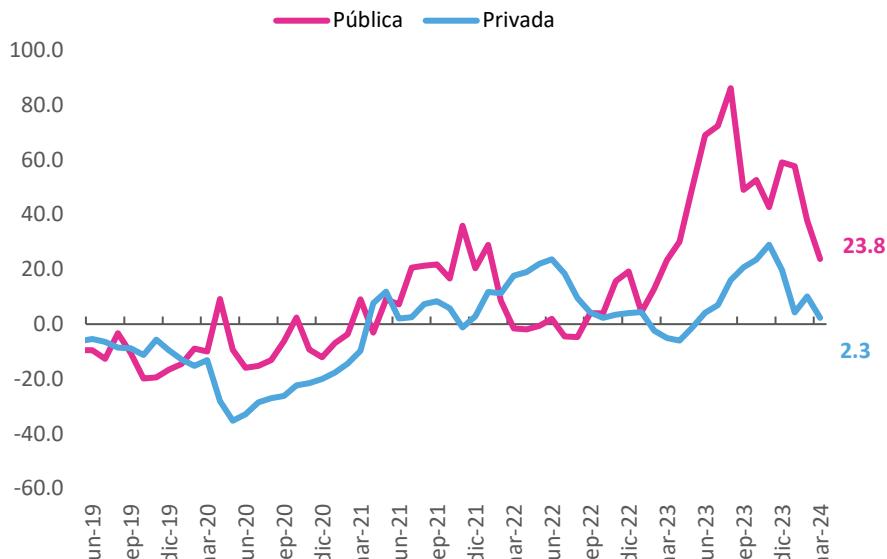
Fuente: Inegi.

\*Índice de productividad laboral IPL (con base en el personal ocupado total).

\*\*Índice del costo unitario de la mano de obra (con base en el personal ocupado total Inegi).

Otra manera de explicar el crecimiento observado en la producción de las empresas constructoras proviene de separar las series por sus componentes de obras públicas y de obras privadas (figura 4.5), pues esta separación permite distinguir un entorno de mayor crecimiento en la inversión pública respecto de la privada. A partir de enero y hasta agosto 2023 se observa una aceleración en el crecimiento de la obra pública, el cual podría estar relacionado con el aumento en el tipo de obra de transporte y urbanización respecto de los proyectos prioritarios del gobierno federal en ese mismo periodo. Al corte de marzo de 2024, la construcción de obras públicas se mantuvo dinámica, con un crecimiento anual real de 23.8 %. En contraste, la producción de obra privada creció 2.3 % anual, con una disminución en su tasa de crecimiento respecto del cuarto trimestre de 2023.

**FIGURA 4.5. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA**  
Variaciones anuales porcentuales

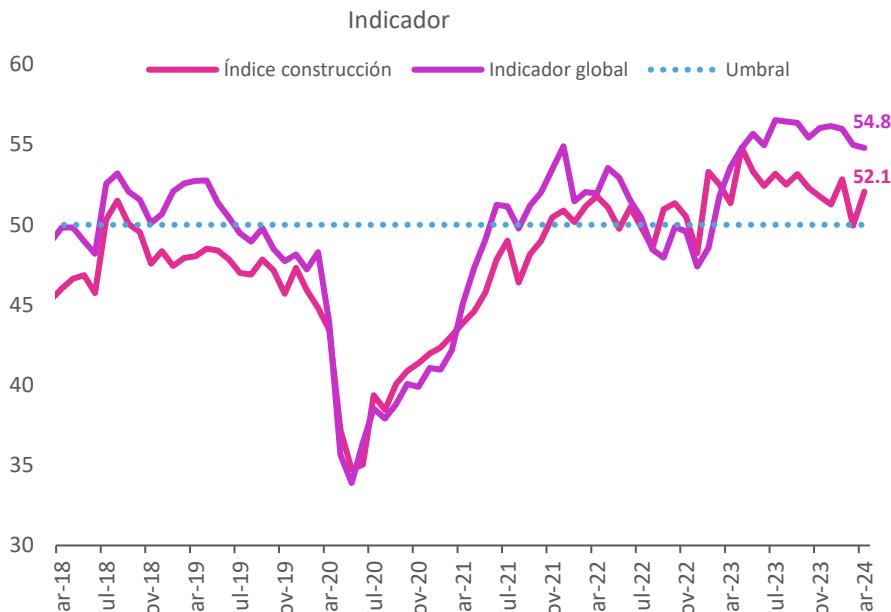


Fuente: ENEC, Inegi.

En cuanto a las expectativas empresariales sobre el desempeño de la construcción es importante señalar que se han acumulado 15 períodos mensuales continuos por encima del umbral de 50 puntos<sup>18</sup>. Sin embargo, a partir de marzo de 2023, si bien se ha mantenido en valores positivos, estos se han observado por debajo del índice global, lo que refleja una menor expectativa de la construcción en términos relativos con el desempeño de la economía en general. En la figura 4.6 puede observarse una tendencia a la baja en el indicador de confianza empresarial para la construcción, el cual presentó un valor de 54.8 puntos en abril de 2023 y decreció a un ritmo promedio de -1.4 % anual entre enero y marzo de 2024. El indicador observa un crecimiento anual de 1.4 % en marzo de 2024, lo que puede sugerir una mayor confianza por parte del empresariado, que va mejorándose para el sector de la construcción. La confianza global, por su parte, ha presentado un mejor desempeño que la construcción en general, pues cerró marzo de 2024 con un valor 54.8 puntos, lo que podría señalar una mejora en las condiciones de la economía. Conforme a los niveles observados del indicador de la confianza empresarial durante 2023, y considerando que estos se encuentran por encima del umbral, la actividad para los siguientes resultados de 2024 sugiere que podrían mantenerse conforme al crecimiento de 2023.

<sup>18</sup> La EMOE genera tanto indicadores simples (referidos a cada una de las variables de interés de la encuesta), como indicadores compuestos (que agrupan indicadores simples para su cálculo). Tanto los indicadores simples como los compuestos están diseñados conceptualmente para que sus valores fluctúen entre 0 y 100, fijando el umbral en los 50 puntos. Inegi.

**FIGURA 4.6. CONFIANZA EMPRESARIAL EN LA CONSTRUCCIÓN**



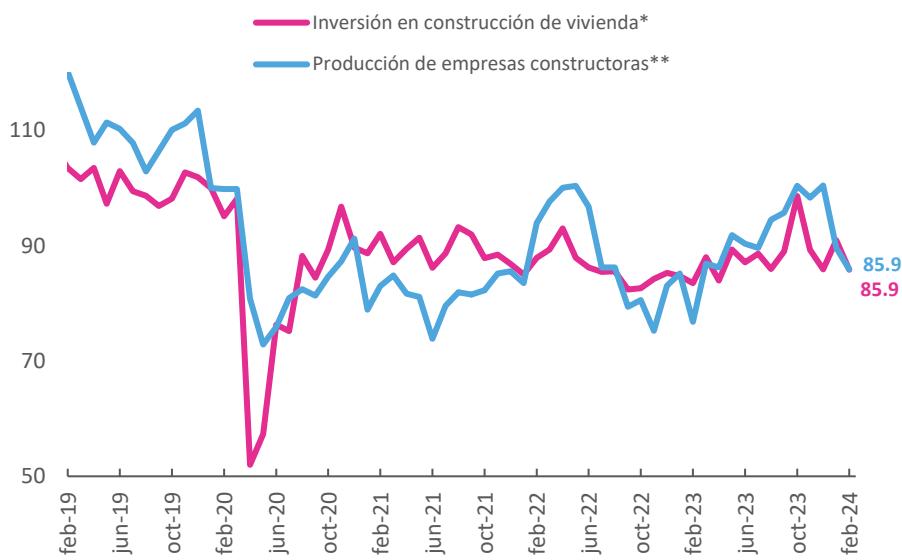
Fuente: ICE, Inegi.

## 4.2. VIVIENDA

El sector de la vivienda ha experimentado un repunte en su actividad a partir de diciembre 2023. En febrero de 2024, las empresas constructoras del sector aumentaron su producción 11.9 % en comparación con febrero de 2023. Este aumento implica un cambio en la tendencia observada durante 2021 y 2022, tal como se ilustra en la figura 4.7. En lo que corresponde a la formación bruta de capital fijo en vivienda, que comprende las inversiones realizadas tanto por empresas como por hogares, presentó un crecimiento anual del 2.8 % para el mes de febrero de 2024. Como puede observarse en la figura, la producción de las empresas presentó niveles por encima de los que tenía en enero de 2020 en los meses de octubre y diciembre de 2023, con valores de 100.39 y 100.45, respectivamente. En contraste, la inversión en vivienda apenas logró en octubre de 2023 un valor máximo de 98.6 para el periodo posterior a enero de 2020. Es posible que la producción de las empresas esté presentando un comportamiento más dinámico.

**FIGURA 4.7. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA**

Índice (base enero de 2020)



Fuente: Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) y ENEC, Inegi.

\* Se refiere a la producción medida de acuerdo con el Indicador Mensual de la Inversión Fija Bruta.

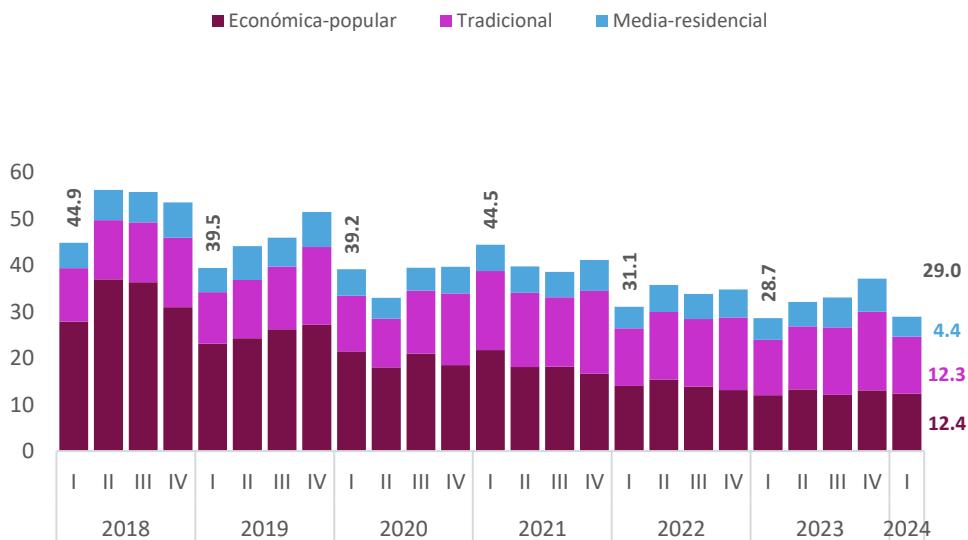
\*\* Se refiere a la producción medida en valor de la producción en la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC).

En cuanto a la producción de vivienda social registrada en el Registro Único de Vivienda (RUV), que se muestra en la figura 4.8, se observó un crecimiento anual de 1.2 % durante el primer trimestre de 2024. El crecimiento anual podría sugerir un escenario alentador para la producción de la vivienda social, porque desde 2018 y hasta 2023, el total de la vivienda producida en el primer trimestre presentaba cifras en decremento. El crecimiento para este periodo se desglosa bajo categorización de las viviendas según su precio en Unidades de Medida y Actualización (UMA): la producción anual para el primer trimestre de vivienda económica-popular (hasta 200 UMA) aumentó 2.64 %, la tradicional en 2.91 % (de 200 hasta 300 UMA) y la media-residencial disminuyó en 7.1 % (más de 350 UMA).<sup>19</sup> Es posible que el crecimiento de la producción en vivienda observada en la ENEC y la desaceleración de los costos de la producción permitan un mejor desempeño del sector en 2024.

<sup>19</sup> Es importante recordar que la producción de vivienda media-residencial no es representativa de la oferta nacional.

## FIGURA 4.8. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL

Promedio trimestral, en miles de viviendas



Fuente: Registro Único de Vivienda (RUVR).

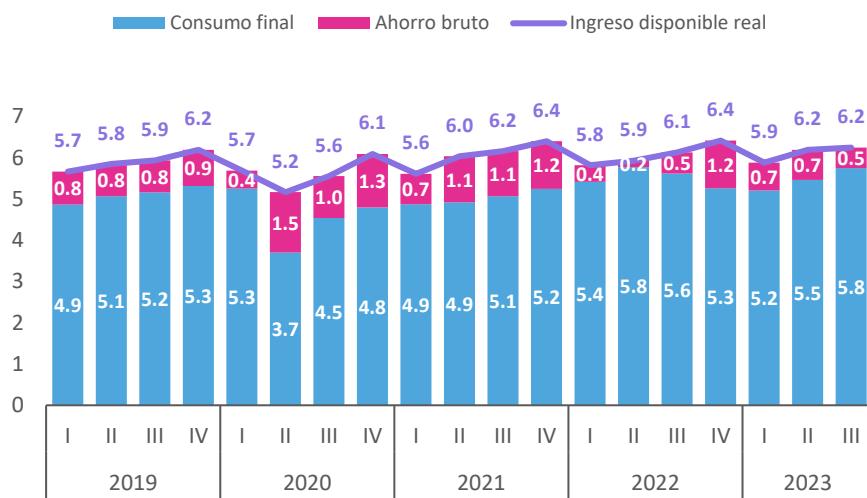
Para explicar la demanda de la vivienda en función de los datos observados en la primera parte de esta sección, que obedece a la oferta, es importante analizar la evolución de los ingresos de los hogares con la información provista en el Sistema de Cuentas Nacionales por Sectores Institucionales de Inegi. En el tercer trimestre de 2023, el consumo final representó 92.1 % de los recursos respecto del ingreso disponible real, lo que significó un incremento de 3.9 puntos porcentuales con respecto del trimestre previo. Por su parte, el ahorro bruto indica un descenso que pudiera estar referenciado a los patrones de ahorro previos a la pandemia, pues en el segundo trimestre de 2020, ese alcanzó su valor máximo de los últimos 4 años. Con el Sistema de Cuentas Nacionales por Sectores Institucionales (SCN-SIT) es posible estudiar la composición del ingreso disponible real que tienen los hogares. En el segundo trimestre de 2020, frente a las restricciones impuestas por el confinamiento debido a la crisis sanitaria del COVID-19, que provocaron descensos en la oferta, se reportó que los hogares incrementaron sus niveles de ahorro. Se observa en la figura 4.10 que el ahorro registró a 1.5 billones de pesos constantes durante el segundo trimestre de 2020, un crecimiento porcentual anual de 87.9 %.

Durante los tres primeros trimestres del 2023, el ahorro bruto promedio de los hogares aumentó en 283.8 miles de millones de pesos (mmdp) con respecto del mismo periodo de 2022. El ingreso disponible real promedio también reportó un aumento de 150.9 mmdp en los primeros tres trimestres de 2023, mientras que el consumo final disminuyó 133.0 mmdp. Esto significa que el ingreso se está destinando en mayor proporción al ahorro y se está disminuyendo el recurso para el consumo, lo cual podría responder a los aumentos salariales observados en México. El desglose que el Sistema de Cuentas Nacionales realiza para el ahorro de los hogares nos señala que un posible destino del ahorro puede ser la inversión en vivienda. Los mayores niveles de ahorro podrían destinarse en gran medida a la vivienda. Sin embargo, para que esto se materialice en un mayor número de transacciones en el mercado inmobiliario, es necesario que exista una oferta más asequible para estos hogares. A mediano plazo, se ha observado una disminución en la oferta de

viviendas económicas y populares, lo cual ha resultado en un aumento de los precios. Los mayores niveles de ahorro podrían destinarse en gran medida a la vivienda. Sin embargo, para que esto se materialice en un mayor número de transacciones en el mercado inmobiliario, es necesario que exista una oferta más asequible para estos hogares. A mediano plazo, se ha observado una disminución en la oferta de viviendas económicas y populares, lo cual ha resultado en un aumento de los precios.

#### FIGURA 4.9. DISPOSICIÓN DEL INGRESO DE LOS HOGARES

En billones de pesos (1T-2024)



Fuente: Elaboración propia con el Sistema de Cuentas Sectoriales (Inegi).

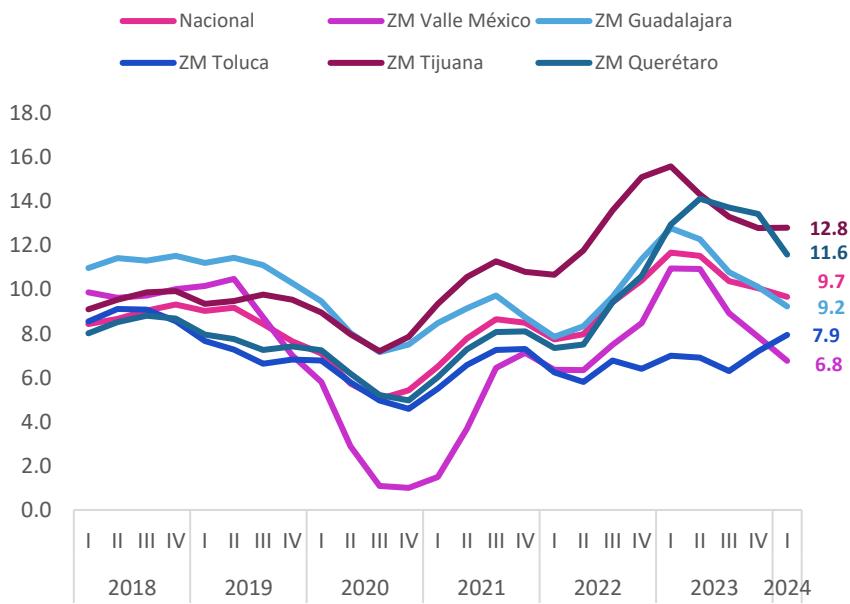
Nota: El consumo final está ajustado por los cambios en el sistema de pensiones. Valores constantes para el primer trimestre de 2024.

La dinámica conjunta de la oferta y de la demanda que se ha observado en los últimos años ha presionado para que los precios de la vivienda crezcan de manera más acelerada que los indicadores de precios en otros mercados de la economía mexicana. Según los datos del Índice de Precios de la Vivienda de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que se pueden observar en la figura 4.10, los precios han aumentado en las diferentes zonas metropolitanas<sup>20</sup> del país. Tijuana y Monterrey registraron las variaciones anuales más altas (12.8 % y 11.8 %, respectivamente) con crecimientos por encima del promedio nacional, por el contrario, Toluca y valle de México reportaron el incremento más bajo, 7.9 % y 6.8 % respectivamente.

<sup>20</sup>Conjunto de dos o más municipios en donde se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades, rebasan el límite del municipio que originalmente la contenía, incorporando como parte de sí misma o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que mantiene un alto grado de interacción socioeconómica. Se incluyen, además, aquellos municipios que por sus características particulares son relevantes para la planeación y política urbanas. Adicionalmente, se definen como zonas metropolitanas todos aquellos municipios que tienen una ciudad de un millón o más habitantes, así como aquellos con ciudades de 250 mil o más habitantes que comparten procesos de conurbación con ciudades de Estados Unidos de América (Inegi, 2023).

**FIGURA 4.10. PRECIOS DE LA VIVIENDA SOCIAL**

Variaciones anuales por zona metropolitana ( % )



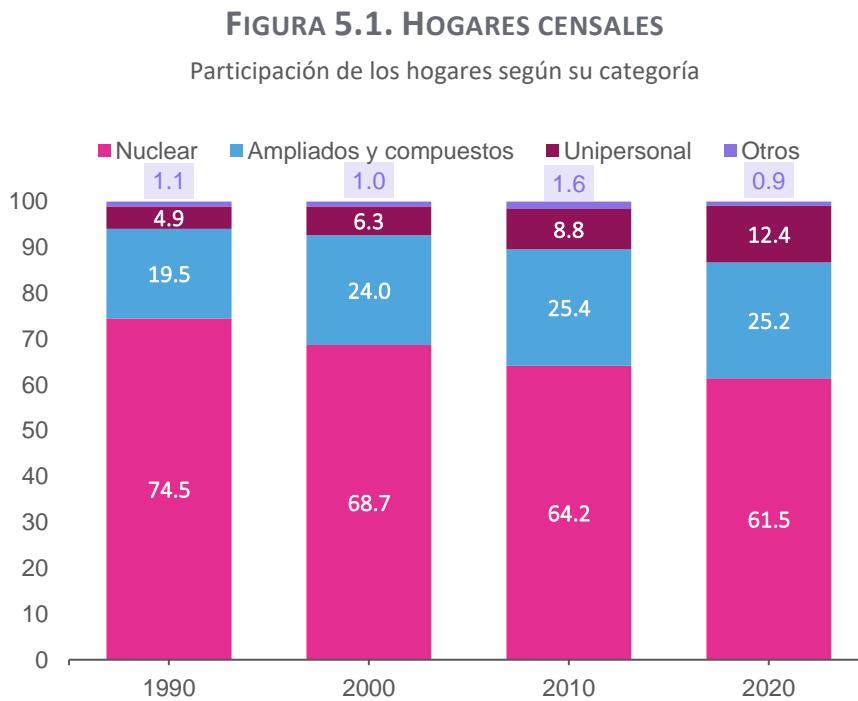
Fuente: SHF.

Nota: Zona Metropolitana Conjunto de municipios cuya relación se basa en un alto grado de integración física o funcional intermunicipal o interestatal y la población total de los municipios que la conforman es de 200 mil habitantes o más. La localidad urbana o conurbación que da origen a la zona metropolitana cuenta con 100 mil habitantes o más. Metrópolis de México, Conapo-Inegi-Sedatu.

## V. RECUADRO 2. CAMBIOS DEMOGRÁFICOS Y SU EFECTO EN LA CONFORMACIÓN DE HOGARES JÓVENES EN 2020

SEBASTIÁN OCAMPO PALACIOS [socampo@infonavit.org.mx](mailto:socampo@infonavit.org.mx)  
MITZI YAEL CAMBA ALMONACI [mcamba@infonavit.org.mx](mailto:mcamba@infonavit.org.mx)  
LUIS GERARDO ZAPATA BARRIENTOS [izapatab@infonavit.org.mx](mailto:izapatab@infonavit.org.mx)

En el transcurso de la década transcurrida entre 2010 y 2020 sucedieron cambios relevantes en la forma en que se organizan los hogares, su composición y la participación de sus integrantes en la economía mexicana. Según la información del Censo de Población y Vivienda 2020, aproximadamente 38.5 % de los hogares no está conformado por una familia nuclear, que generalmente se había considerado como la base de esta unidad. Para ese año, la cantidad de hogares unipersonales presentó un máximo histórico respecto de las últimas cuatro décadas, cuando pasó de representar 8.8 % del total de los hogares en 2010 hasta un 12.4 % en 2020 (un crecimiento de 3.6 puntos porcentuales), como podemos observar en la siguiente figura.



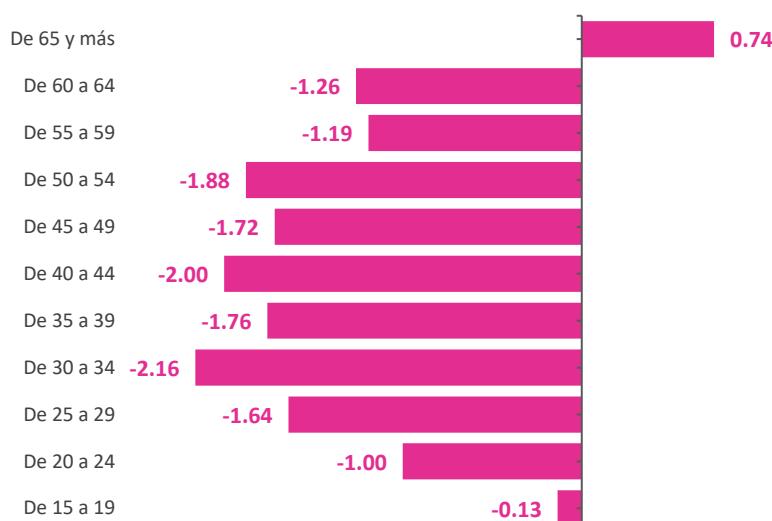
Fuente: Censos de Población y Vivienda (1990-2020), Inegi.

Como se presentó en el Reporte Anual de Vivienda 2023, el cambio en los hogares se observó en la reducción de la tasa de jefatura de estos (figura 5.2). La tasa de jefatura se divide por grupos de edades para identificar la cantidad de personas que ostentan la jefatura del hogar como proporción de la población total en el grupo

etario.<sup>21</sup> En los grupos etarios desde los 15 hasta los 64 años se observó una reducción en la tasa de jefatura, la más baja en los hogares con jefes de 15 a 19 años (-0.13 puntos porcentuales) y la más alta en grupos de 30 a 34 años (2.16 pp). La implicación es que en 2020 habría una reducción en la cantidad de personas que son jefas o jefes del hogar como proporción de su grupo etario (en comparación con 2010). El propósito de este recuadro es identificar los factores que contribuyen a la reducción en la tasa de jefatura de hogar que se observó para las y los jefes del hogar cuya edad es de entre 15 y 39 años. Para lograr este objetivo se emplea un análisis de regresión enfocado en los cofactores demográficos de 2010 a 2020 con el fin de identificar el efecto de las variaciones en las variables explicativas y sus efectos marginales.

### **FIGURA 5.2. CAMBIOS EN LA TASA DE JEFATURA POR GRUPOS DE EDAD**

Diferencia entre la tasa de jefatura nacional en 2020 y la de 2010, puntos porcentuales



**Nota:** El panel se recuperó del Reporte Anual de Vivienda 2023 y puede consultarse para identificar los efectos que tiene el precio de la vivienda en la conformación de nuevos hogares. Disponible en <https://tinyurl.com/reporteanualvivienda-2023>.

Para entender estos cambios es ilustrativo revisar cómo se modificaron las medias de las variables demográficas y económicas (según los grupos etarios) para el periodo de 2010 a 2020, con el propósito de identificar el sentido en el que pudieron afectar las dinámicas de conformación de los hogares. Por este motivo, en la figura 5.3 se muestra el valor nacional promedio para cada variable según el grupo etario y el año, así como la diferencia en puntos porcentuales que se presentó en 2020 en comparación con 2010. Para agilizar su lectura, los valores más altos por fila se resaltan en colores, siendo el verde representativo de magnitudes positivas y el rojo de negativas.

Los primeros dos indicadores de la figura 5.3 muestran variaciones limitadas. En lo que respecta a la distribución por género (es decir, el porcentaje de población femenina respecto del total) solo presentó un cambio ligeramente relevante en la población de entre 20 y 24 años (1.13 puntos porcentuales). Por su parte, en la edad media en los grupos etarios existen variaciones limitadas por construcción en la distribución

<sup>21</sup> La tasa se define formalmente de la siguiente manera:  $J_c = \frac{Jef_c}{Pob_c}$ , en donde  $c$  indica las cohortes etarias,  $J_c$  es la tasa de jefatura,  $Jef_c$  la cantidad de jefes del hogar y  $Pob_c$  la cantidad de personas, en ambos casos para la cohorte  $c$ .

intragrupo (se observa que las variaciones en todos los casos se encuentran en el intervalo -0.1 % y 0.1 %). Con este trasfondo será relevante que se destaque los cambios más notorios en las medias de las variables: escolaridad, ocupación, tiempo trabajado y conyugalidad.

**FIGURA 5.3. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN JOVEN EN MÉXICO EN 2010 Y 2020**  
(Medias de las variables)

Variable		15 a 19 años	20 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años	35 a 39 años
Género (Mujer=1) <sup>1</sup>	2010	50.0%	51.6%	52.5%	52.6%	52.5%
	2020	49.6%	50.5%	51.6%	52.2%	52.2%
	Cambio <sup>2</sup>	-0.40 p.p.	-1.13 p.p.	-0.92 p.p.	-0.43 p.p.	-0.35 p.p.
Edad (Años)	2010	16.96	21.96	26.94	31.94	36.94
	2020	16.99	21.96	26.94	31.90	36.94
	Cambio <sup>2</sup>	0.1%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%
Escolaridad (Años)	2010	9.05	10.41	10.22	9.63	9.37
	2020	9.68	11.35	11.45	11.11	10.54
	Cambio <sup>2</sup>	7.0%	9.0%	12.1%	15.3%	12.5%
Conyugalidad (Casado=1) <sup>1</sup>	2010	11.8%	40.0%	62.5%	74.3%	78.6%
	2020	8.6%	34.1%	57.2%	68.7%	73.9%
	Cambio <sup>2</sup>	-3.24 p.p.	-5.93 p.p.	-5.36 p.p.	-5.58 p.p.	-4.71 p.p.
Ocupación (Ocupado=1) <sup>1</sup>	2010	25.1%	51.9%	64.1%	66.6%	67.9%
	2020	23.1%	52.1%	67.2%	70.6%	71.5%
	Cambio <sup>2</sup>	-2.03 p.p.	0.26 p.p.	3.07 p.p.	3.99 p.p.	3.59 p.p.
Tiempo trabajado (Horas semanales)	2010	53.5	51.3	50.3	50.1	49.9
	2020	43.9	44.4	44.8	44.9	44.9
	Cambio <sup>2</sup>	-17.9%	-13.5%	-10.8%	-10.5%	-10.0%

<sup>1</sup> Variable expresada como porcentaje del total de la población en el año especificado para el grupo de edad correspondiente.

<sup>2</sup> Se expresa el cambio porcentual entre 2010 y 2020 para las variables continuas de la tabla. En el caso de las variables indicadoras, el cambio se expresa en puntos porcentuales.

En la última década, todos los grupos etarios observados experimentaron un aumento en los niveles de escolaridad y ocupación, así como una disminución en los niveles de conyugalidad. Primeramente, la escolaridad tuvo incrementos especialmente pronunciados para la población de entre 25 y 39 años, con incrementos de entre 12.1% y 15.3%. En cuanto a la ocupación, solamente el grupo de entre 15 y 19 años observó menores niveles, y los cambios más notables se dieron en los grupos de entre 25 y 39 años, que aumentaron sus niveles de ocupación entre 3.07 puntos porcentuales y 3.99 puntos. En contraste, es probable que hayan disminuido sus jornadas laborales, pues todos los grupos mostraron reducciones en las horas semanales de trabajo reportadas. Finalmente, la conyugalidad ha bajado para todas las edades. En el grupo

de entre 20 y 24 años se observaba en 2010 que 40.0 % de las personas estaba casada: esa cifra bajó a 34.1 % en 2020.

En este segundo grupo de variables se observan tres tendencias: en primer lugar, pareciera que el incremento en la ocupación y el nivel académico podría estar restringiendo la decisión de los hogares con personas jefas de entre 15 y 39 años para la conformación de nuevos hogares. En segundo lugar, el estado civil muestra una reducción en la proporción de hogares con jefes casados que coincide con la menor prevalencia de hogares nucleares observada en la figura 5.1. En tercer lugar, los cambios en la tasa de jefatura que pudieran estar relacionados con el género de las personas jefas de familia tendrían que estar relacionados a un cambio de sentido de la variable (pues las variaciones en la media de ambas décadas son reducidas). La propuesta de este recuadro es examinar su contribución individual sobre el cambio en la jefatura de hogar de los principales determinantes de la jefatura de hogar en México por medio de un ejercicio econométrico.

## MODELO DE REGRESIÓN PARA LA JEFATURA DEL HOGAR

Para modelar la tasa de jefatura se estima un modelo de regresión por mínimos cuadrados ordinarios para cada cohorte de edad, con el propósito de calcular el efecto de diversas variables sobre la probabilidad de encabezar un núcleo familiar. El modelo queda entonces expresado por (3) que se calcula de manera independiente para las cinco cohortes de la población nacional de entre 15 y 39 años que vive en una zona metropolitana:

$$J_{irt} = X_{irt}\beta_t + \varepsilon$$

donde  $J_{irt}$  es una variable indicadora que toma el valor de 1 si la observación  $i$ , de la zona metropolitana  $r$  y en el año  $t$  es una persona jefa de hogar, y toma el valor de 0 en otro caso. El vector de efectos marginales  $\beta_t$  varía entonces de acuerdo con las cinco cohortes (15 a 19 años, 20 a 24, 25 a 29, 30 a 34 y 35 a 39) y los dos períodos (2010 y 2020), de manera que se estima el modelo al final para diez grupos. Las variables explicativas a nivel individual  $X_{irt}$  son el estado civil, los años de escolaridad, el género, la edad, las horas trabajadas y la situación de empleo.

El cambio en la tasa de jefatura promedio de cada uno de los cinco grupos a nivel nacional según la contribución individual de las variables explicativas puede explicarse por dos efectos: la diferencia en las medias de las covariables entre 2020 y 2010 (es decir, la prevalencia de un estado respecto de otro) y el cambio en el efecto de cada covariable (beta) entre ambos años.

La figura 5.4 muestra los resultados de estimar el modelo expresado en cada uno de los cinco grupos etarios considerados en el análisis y en los dos períodos estudiados: 2010 y 2020. Para cada variable se reportan en la primera fila su efecto marginal en 2010 sobre la probabilidad de encabezar un hogar ( $J_{irct} = 1$ ) y, en la segunda fila, el efecto estimado en 2020. En la tercera fila se muestra la diferencia entre ambos coeficientes y se resaltan con colores las que tuvieron un cambio mayor. De igual manera a la figura 5.3, se presentan en colores cuando se trata de cambios significativos (el verde representa un cambio positivo y el rojo un cambio negativo). Se comienza por estudiar el impacto de las variables demográficas. Primero, las mujeres tienen, en general, una probabilidad más baja que los hombres de detentar la jefatura de hogar: en 2010, se calcula que la condición de ser mujer reducía en 50.2 puntos porcentuales la probabilidad de ser jefa de hogar para las de 35 a 39 años. En ambos períodos se aprecia que esta brecha se incrementa para los grupos de mayor edad. Sin embargo, también es cierto que la diferencia se redujo entre 2010 y 2020: para la población de 35 a 39

años, la brecha disminuyó en 15.0 puntos porcentuales. Segundo, conforme se alcanza una mayor edad, la jefatura también se incrementa y este efecto es más pronunciado en la población de entre 25 y 29 años, consistente con la figura 5.2. Tercero, un incremento marginal (de un año) en la escolaridad de los individuos baja su probabilidad de ser jefe de hogar, pero por una magnitud relativamente baja (menos de un punto porcentual). Para las personas de entre 25 y 34 años se calcula un impacto mayor de esta variable. Cuarto, la conyugalidad tiene un efecto considerable sobre la probabilidad de encabezar un hogar: especialmente, entre los 25 y los 29 años, estar casado subía la jefatura por 23.9 puntos. Sin embargo, esta variable aporta cada vez menos valor predictivo para el fenómeno de la formación de núcleos familiares: en el mismo grupo, de 25 a 29 años, su relevancia disminuyó en 3.6 puntos entre 2010 y 2020.

#### FIGURA 5.4. EFECTOS SOBRE LA PROBABILIDAD DE ENCABEZAR UN HOGAR

(Efectos marginales de modelos de MCO sobre la jefatura de hogar, puntos porcentuales)

Variable		15 a 19 años	20 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años	35 a 39 años
Género (Mujer=1)	2010	-1.9 ***	-14.1 ***	-31.3 ***	-44.2 ***	-50.2 ***
	2020	-1.1 ***	-8.7 ***	-21.1 ***	-29.9 ***	-35.3 ***
	Cambio	0.8	5.4	10.2	14.3	15.0
Edad (Años)	2010	-0.02 ***	0.22 ***	0.60 ***	1.00 ***	1.32 ***
	2020	0.01 ***	0.21 ***	0.57 ***	0.85 ***	1.10 ***
	Cambio	0.03	-0.01	-0.03	-0.14	-0.22
Escolaridad (Años)	2010	-0.04 ***	-0.17 *	-0.45 ***	-0.40 ***	-0.20 ***
	2020	-0.01 ***	-0.10	-0.34 ***	-0.27 ***	-0.13
	Cambio	0.03	0.07	0.11	0.12	0.07
Conyugalidad (Casado=1)	2010	7.9 ***	18.7 ***	23.9 ***	18.6 ***	6.1 ***
	2020	8.2 ***	16.5 ***	20.3 ***	15.5 ***	5.6 ***
	Cambio	0.3	-2.2	-3.6	-3.1	-0.5
Ocupación (Ocupado=1)	2010	3.3 ***	9.8 ***	17.0 ***	19.0 ***	19.5 ***
	2020	2.4 ***	7.0 ***	13.5 ***	16.3 ***	17.6 ***
	Cambio	-1.0	-2.9	-3.5	-2.7	-2.0
Tiempo trabajado (Horas semanales)	2010	0.03 ***	0.06 ***	0.09 ***	0.10 ***	0.10 ***
	2020	0.02 ***	0.04 ***	0.06 ***	0.08 ***	0.09 ***
	Cambio	-0.01	-0.01	-0.03	-0.02	-0.01

**Nota:** La escala de colores está definida de manera que los cambios positivos están resaltados en verde y los negativos en rojo. Conforme el cambio se estimó mayor, el color se muestra con tonos más intensos.

\* p-value <= 0.05: Indica que existe una diferencia estadísticamente significativa al nivel del 5% de confianza.

\*\* p-value <= 0.01: Indica que existe una diferencia estadísticamente significativa al nivel del 1% de confianza.

\*\*\* p-value <= 0.001: Indica que existe una diferencia estadísticamente significativa al nivel del 0.1% de confianza.

En lo que se refiere a las variables económicas, la figura 5.4 muestra que, en general, tener una ocupación facilita la creación de hogares. Por una parte, está el indicador de ocupación, que tiene un efecto positivo sobre la probabilidad de ser jefe de hogar y que crece con la edad. En particular, los grupos de entre 25 y 39 años observan un efecto en 2010 de al menos 19.0 puntos al encontrarse laborando. Si bien en 2020 se identificó el mismo patrón, se redujo su intensidad, pues los coeficientes de la variable de ocupación

disminuyeron considerablemente: las personas de 25 a 29 años observaron que la relevancia de la ocupación sobre la jefatura bajó 2.7 puntos, de 19.06 puntos en 2010 a 16.3 en 2020. Por otra parte, las horas trabajadas a la semana ofrecen la misma perspectiva que la variable de ocupación: suben la propensión de encabezar un hogar, se hacen más relevantes para grupos de mayor edad y bajaron su impacto entre 2010 y 2020.<sup>22</sup>

En resumen, durante el periodo analizado se observó un aumento en los años de escolaridad promedio; sin embargo, el efecto marginal negativo de la escolaridad sobre la tasa de jefatura disminuyó. A esto se suma una reducción en el efecto marginal positivo de las horas trabajadas, cuya media disminuyó para todos los grupos etarios. El origen de estos efectos podría surgir de dinámicas del mercado laboral, pero esto requiere de una investigación más enfocada que escapa a la extensión de este recuadro.

El efecto conjunto de las variables de edad y género, que tienen escasa variación en sus medias, tiene como consecuencia que sus efectos se observen marginalmente. En ese sentido, la edad mantiene una relación positiva con la probabilidad de ser jefe del hogar, misma relación que incrementó en magnitud en el periodo de 2010 a 2020. En lo que corresponde al género se observa un efecto negativo que se ha reducido a lo largo de la década y que parece estar correlacionado con el crecimiento en la tasa de jefatura de hogares por mujeres.

Entre 2010 y 2020 se ha observado un cambio significativo en las tasas de jefatura de los hogares, una disminución de 5.6% en la masculina, en contraste, un aumento de 3.7 % en hogares liderados por mujeres, un análisis sobre la población de 15 a 39 años. Un posible factor explicativo el crecimiento de los hogares con jefas femeninas es el incremento en la proporción de mujeres dentro de la Población Económicamente Activa (PEA) que se encuentra ocupada o en búsqueda de empleo (tasa de participación). Desde el primer trimestre de 2010 al primero de 2020, la tasa de participación femenina aumentó de 42.24 % a 45.06 %, lo que representa la incorporación de 4.8 millones de mujeres a la PEA (respecto de la adición de 8.1 millones de mujeres en edad de trabajar).

## CONCLUSIÓN

Los resultados observados revelan una transformación en la estructura de los hogares durante la última década. Un factor destacado es el incremento en la participación de las mujeres en roles de liderazgo dentro de los hogares. Este cambio además de reflejar un progreso hacia una mayor igualdad de género, también indica una evolución en las dinámicas familiares. Esta evolución está acompañada por la disminución de la importancia del estado civil en la formación de hogares y por la creciente participación en el mercado laboral.

Las alteraciones en la composición de los hogares observadas entre 2010 y 2020 podrían tener implicaciones importantes en la demanda de vivienda, afectando tanto la tipología de las viviendas requeridas como la formulación de políticas públicas para asegurar el acceso a la vivienda. Por ello es crucial mantener un análisis continuo y detallado de esta información para adaptar adecuadamente las respuestas y estrategias de intervención a nivel social y económico.

---

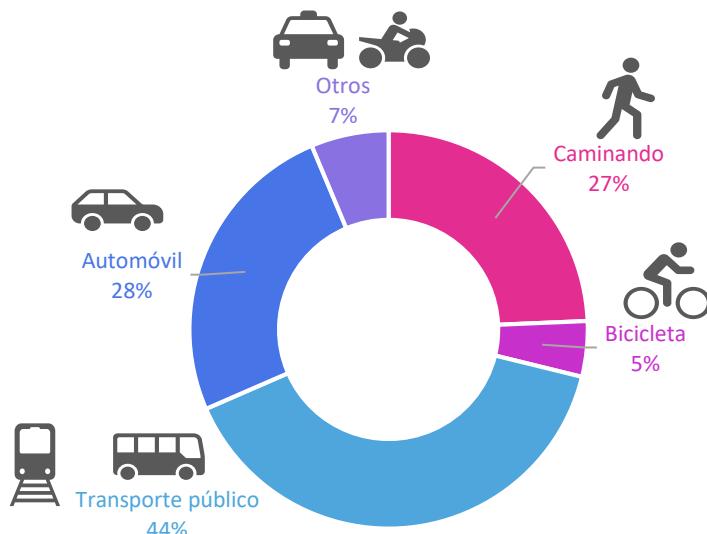
<sup>22</sup> Se contempló la inclusión de la variable de ingreso en este modelo, pero en el censo utilizado no se incluyen variables sobre ingresos no laborales, lo que puede generar sesgos en el modelo de regresión, al no contemplar diferentes fuentes de ingreso como las rentas, pensiones o remesas, que pueden tener un impacto en la probabilidad de encabezar un hogar. Además, los ingresos están directamente relacionados con la condición laboral, su duración y la edad, lo que puede dificultar la interpretación precisa del efecto parcial del ingreso en la probabilidad de ser jefe de hogar. Futuras investigaciones podrían beneficiarse de fuentes de datos adicionales y otras técnicas estadísticas para abordar los factores que influyen en la jefatura de hogar y las dinámicas familiares.

## VI. RECUADRO 3. IMPACTO DE LAS REGULACIONES DE ESTACIONAMIENTO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA

ADRIAN ACEVEDO MANSOUR [aacevedo@infonavit.org.mx](mailto:aacevedo@infonavit.org.mx)

México es un país con una baja tasa de motorización, solo el 46% de los hogares posee un automóvil. Con este porcentaje, México se sitúa en el puesto 32 de 34 entre los países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico<sup>23</sup>, por encima de Chile y Turquía. Como se muestra en la Figura 6.1, menos del 28% de los viajes al trabajo que se hacen en el país se realizan en coche.

**FIGURA 6.1. REPARTO MODAL DE LOS VIAJES AL TRABAJO**



Fuente: Inegi

Nota: La suma de los porcentajes no es igual a 100%, ya que un viaje al trabajo puede desarrollarse en más de un medio de transporte.

A pesar de esto, las legislaciones en materia de construcción de casi todos los estados plantean requisitos de estacionamiento: estos exigen a los usuarios que provean dentro de sus predios el número de cajones necesarios para satisfacer la demanda de estacionamiento que su presencia, en principio genera. Los reglamentos presentan estos requisitos para prácticamente todos los giros: comercios, viviendas y servicios. Los requerimientos varían de ciudad en ciudad y se basan en la superficie de construcción<sup>24</sup> y el uso de suelo. Por ejemplo, una tienda de abarrotes en Oaxaca requiere un cajón de estacionamiento por cada 40 m<sup>2</sup> de construcción, mientras que en Cuernavaca se necesita uno por cada 25 m<sup>2</sup> y en Tamaulipas uno por cada 50

<sup>23</sup> OECD. (2022). *OECD Regions and Cities at a Glance 2022*. Paris: OECD. doi:<https://doi.org/10.1787/14108660-en>

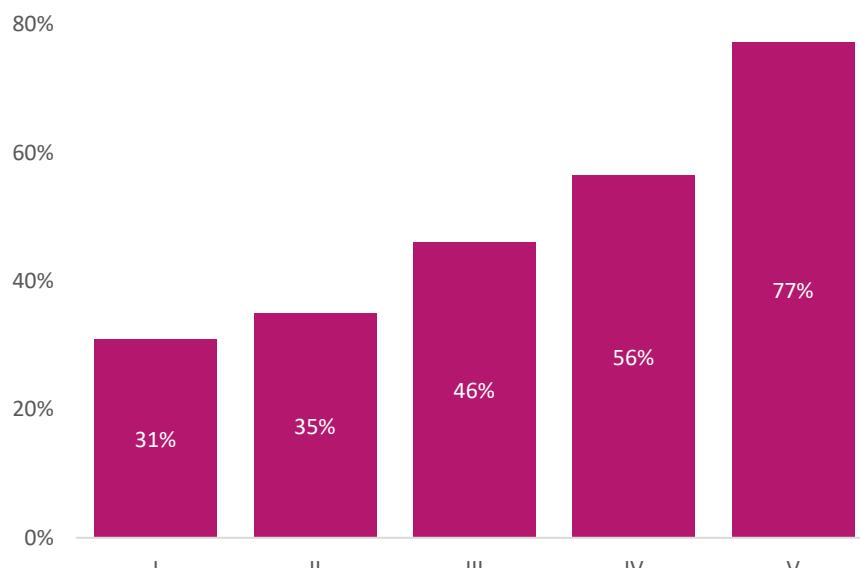
<sup>24</sup> Aunque también pueden utilizarse otras unidades, como cuartos de hotel, camas de hospital o número de viviendas

$m^2$ . Esta falta de uniformidad refleja la ausencia de una base técnica sólida para estas regulaciones. Adicionalmente, estos reglamentos no consideran factores que podrían alterar el número de cajones necesarios, como como la ubicación del predio, el acceso al transporte público y los ingresos de las personas en la colonia<sup>25</sup>.

Un cajón de estacionamiento ocupa en promedio 12  $m^2$ . A nivel individual, si una familia adquiere un predio de 90  $m^2$ , debe destinarle 13 % de su terreno, tenga o no un automóvil. Sin embargo, desde la perspectiva de un desarrollador de proyectos de vivienda, de servicios, o de comercios, que frecuentemente necesitan proveer un número mayor de cajones, el área necesaria para circulación y maniobras hace que cada vehículo represente un consumo de 30  $m^2$ . Si se considera que tanto el suelo urbano como las superficies construidas que se permiten en él son bienes escasos y caros, es importante cuestionar el costo y el beneficio de estas regulaciones.

Que la enorme mayoría de las normativas locales exijan al menos un cajón de estacionamiento por vivienda constituye una medida fuertemente regresiva. La población de menores ingresos tiene una tasa de motorización más baja y dispone de menos recursos para adquirir metros cuadrados de vivienda. Por lo tanto, el porcentaje de su presupuesto que debe destinarse a ese espacio de estacionamiento es mayor. Como se muestra en la Figura 6.2, del 20 % de los hogares más pobres, sólo el 31 % posee un coche, mientras que en el 20 % más rico, el 77 % dispone de un vehículo. Estas normas obligan a muchas familias a consumir más metros cuadrados de suelo de los que necesitan. Esto eleva el costo de las viviendas y puede causar que el suelo que consume una familia deba ser menos costoso y por lo tanto esté peor ubicado.

**FIGURA 6.2. PORCENTAJE DE LOS HOGARES CON AUTOMÓVIL POR QUINTIL DE INGRESO**



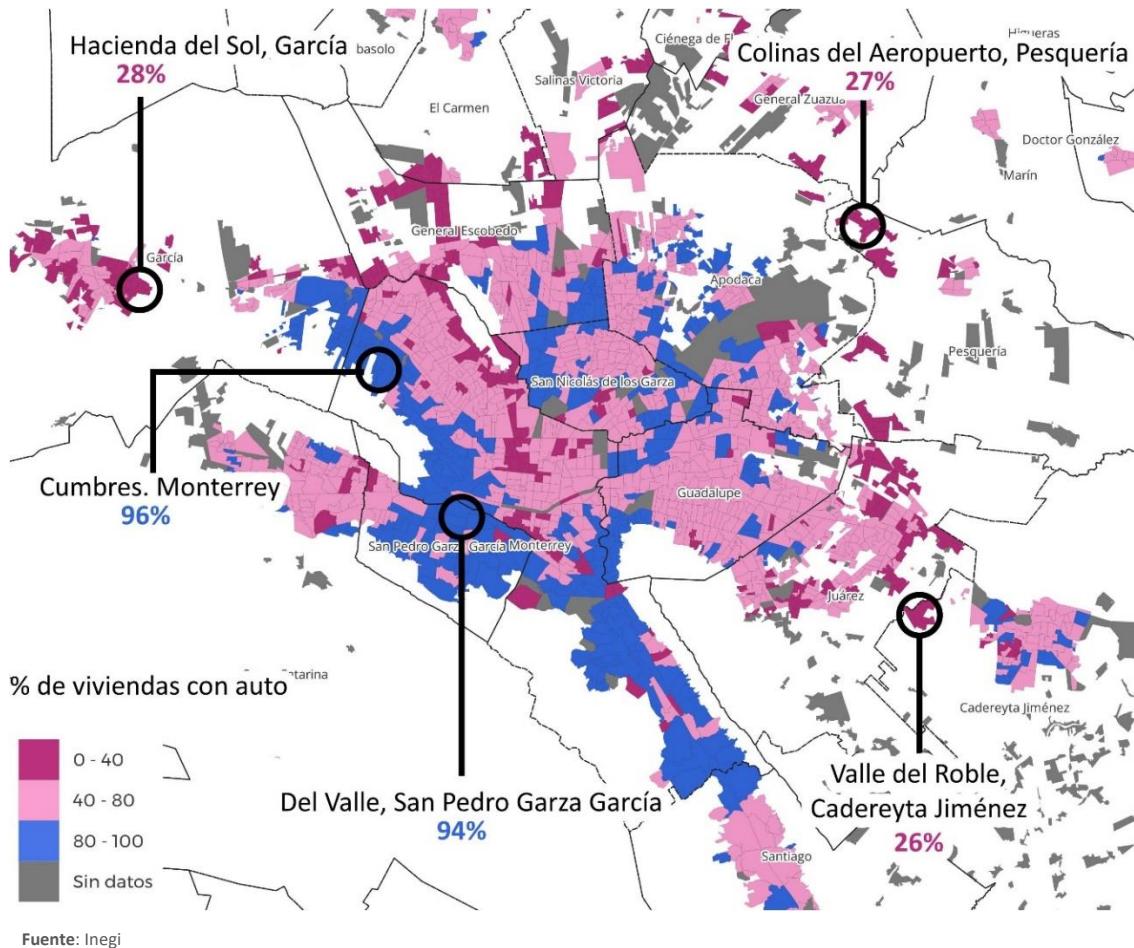
Fuente: Inegi

<sup>25</sup>Shoup, D. (2005). *The High Cost of Free Parking*. Chicago: Planners Press.

La Figura 6.3 muestra la zona metropolitana de Monterrey segmentada por tasas de motorización. En la imagen, las zonas con menores tasas de motorización se encuentran en las periferias, en ocasiones en desarrollos de vivienda de bajo costo.

**FIGURA 6.3. DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES CON AUTOMÓVIL EN LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY (2020)**

Porcentaje de viviendas con auto



El Reglamento de Desarrollo Urbano de Cadereyta Jiménez, uno de los municipios conurbados que aparecen en la imagen, exige al menos un cajón de estacionamiento por vivienda. De las 37,366 viviendas habitadas en el municipio, solo 20,080 tienen un automóvil. Aunque el 46 % de los hogares no posee un automóvil, todos deben destinar un espacio de su vivienda y presupuesto para un cajón de estacionamiento.

Pero como ya se mencionó, esta normativa afecta a la población de forma desproporcional y regresiva. En el fraccionamiento Valle del Roble, que se ubica en el municipio de Cadereyta Jiménez y se señala en la Figura 6.4 en la parte inferior derecha, hay 13,456 viviendas, cada una con un cajón de estacionamiento. Sin embargo, solo 2,213 hogares tienen automóvil. El fraccionamiento tiene una superficie total de 230 hectáreas,

de las cuales 25 hectáreas corresponden a los cajones de estacionamiento de las viviendas que no son dueñas de un automóvil. Como se muestra en la Figura 6.4, en el fraccionamiento resultado se ven tiras de cajones de estacionamiento que nunca están ocupados, y que sin embargo implicaron un costo para las familias.

**FIGURA 6.4. ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO DESOCUPADO EN VALLE DEL ROBLE, CADEREYTA JIMÉNEZ**



Fuente: Google Street View.

Situaciones similares se observan en otros fraccionamientos. En Colinas del Aeropuerto, en el municipio de Pesquería, hay 11,796 viviendas. Cada una con un cajón de estacionamiento. Sin embargo, sólo 2,559 hogares cuentan con automóvil. De las 242 hectáreas que conforman el desarrollo, 21 hectáreas corresponden a cajones de estacionamiento. Estos ejemplos ilustran cómo la normativa de estacionamiento impone costos innecesarios a las familias y lleva a un uso ineficiente del espacio urbano.

Por las mismas razones, esta normativa inhibe la producción de viviendas en zonas centrales. En estas áreas, donde los terrenos son más costosos, la vivienda debería poder ocupar menos suelo y así poder tener un menor costo. Sin embargo, al exigir un cajón de estacionamiento por vivienda, se obliga a cada familia a pagar los metros adicionales de construcción que estos representan.

Los proyectos de vivienda que pudieran proponerse en zonas centrales, para cumplir con la normativa de estacionamientos, deben recurrir a esquemas costosos: a estacionamientos subterráneos o deben destinar parte de la superficie edificable permitida para cajones. Esto ralentiza y encarece la construcción de vivienda en áreas céntricas, que cuentan con infraestructura consolidada, y la relega a la periferia.

Los requisitos de estacionamiento, en conjunto con una larga serie de normativas y capacidades institucionales que promueven una utilización ineficiente del suelo urbano<sup>26</sup>, han resultado en una subutilización del suelo urbano en áreas céntricas. Estos desincentivos para emprender proyectos de desarrollo en áreas bien ubicadas han fomentado el uso del suelo céntrico como estacionamiento, que se vuelve atractivo debido a su bajo costo de desarrollo, mantenimiento y administración.

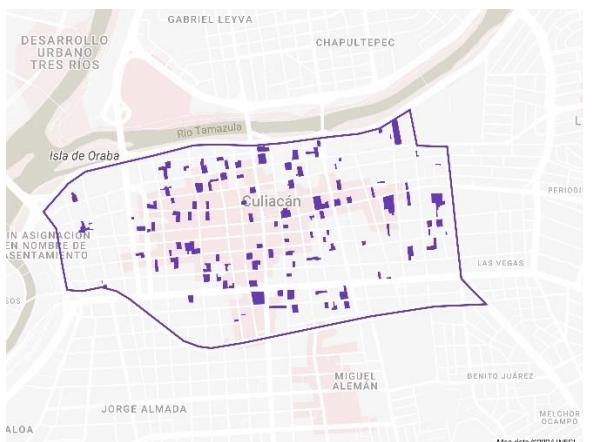
Este fenómeno no es exclusivo de México. Los desincentivos regulatorios para desarrollar los centros urbanos y la sobreutilización de este suelo para estacionamientos también es crítico en varias ciudades de Estados

<sup>26</sup> En México, el cobro predial generalmente impone mayores cargas fiscales a los terrenos con construcciones en comparación con aquellos que están baldíos o desocupados<sup>26</sup>. Esta política crea un incentivo para que los propietarios mantengan sus terrenos vacíos y los utilicen como estacionamientos, en lugar de desarrollarlos para usos más productivos.

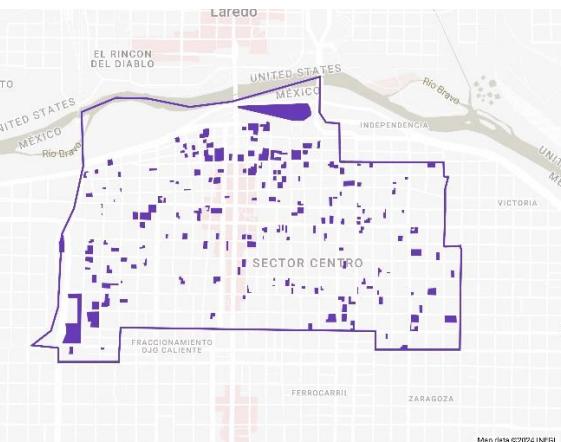
Unidos. Ante esta situación, diversos grupos académicos monitorean este fenómeno y abogan por reformas regulatorias para implementar mejores políticas de gestión urbana. El grupo Parking Reform Network<sup>27</sup> se ha dedicado a medir el porcentaje de la superficie de los centros urbanos estadounidenses destinado a estacionamiento. Utilizando esta misma metodología, se replicó el estudio para las ciudades de Nuevo Laredo y Culiacán.

A continuación se ilustra el espacio destinado a estacionamiento en el Sector Centro y el Primer Cuadro de las ciudades de Culiacán (Figura 6.5) y Nuevo Laredo (Figura 6.6), respectivamente. En Culiacán, de las 174 hectáreas que conforman la superficie ocupable del Centro, 16 hectáreas se destinan a estacionamiento (9.2 %); en Nuevo Laredo, de las 194 hectáreas del Centro, 21 se destinan para estacionar coches (10.8%). Estos ejemplos demuestran cómo las ciudades desaprovechan el mejor suelo, aquel con servicios, equipamiento, empleo y ubicación privilegiada. Esto es particularmente significativo, considerando que ambas ciudades están perdiendo población en sus centros y enfrentan retos para proveer servicios a los nuevos hogares.

**FIGURA 6.5. ESPACIO DESTINADO A ESTACIONAMIENTO EN EL CENTRO DE CULIACÁN**



**FIGURA 6.6. ESPACIO DESTINADO A ESTACIONAMIENTO EN EL CENTRO DE NUEVO LAREDO**



Fuente: Google Earth y Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

## ANOTACIONES FINALES

Aunque estas normativas siguen siendo comunes en la mayoría de las ciudades mexicanas, incluso en aquellas con tasas de motorización por debajo de la media nacional, como las del sur del país, existen ejemplos de ciudades como Guadalajara, Ciudad de México<sup>28</sup> y San Pedro Garza García que han eliminado los requisitos mínimos de estacionamiento.

La eliminación de los requisitos mínimos de estacionamiento en Guadalajara, Ciudad de México y San Pedro Garza García no resultó en una escasez de estacionamientos. En cambio, permitió que los desarrolladores inmobiliarios determinaran la necesidad de construir estacionamientos basándose en otros criterios, como la demanda, el tipo de vivienda, el ingreso, la ubicación y la oferta de estacionamiento en la zona. Estos casos

<sup>27</sup> <https://parkingreform.org/resources/parking-lot-map/>

<sup>28</sup> ITDP (2014), *Menos cajones, más ciudad: El estacionamiento en la Ciudad de México*, México DF: ITDP

evidencian que la flexibilidad en las regulaciones puede llevar a un uso más eficiente y adecuado del suelo urbano.

Esta tendencia de eliminar los requisitos de estacionamiento también se ha observado en ciudades de Estados Unidos, un país conocido por su urbanismo centrado en el automóvil. Ciudades como San Francisco (California), Austin (Texas) y Portland (Oregón)<sup>29</sup> han eliminado estos requisitos o han reemplazado los requerimientos mínimos por máximos.

El análisis muestra una ancha brecha entre la baja cantidad de autos en México respecto a las estrictas reglas de estacionamiento. Solo el 46% de las familias tiene un automóvil y menos del 28% de los viajes al trabajo se hacen en coche. A pesar de esto, las leyes obligan a las familias, específicamente a las de bajos ingresos, a destinar presupuesto y porcentaje significativo de su terreno para espacio de estacionamiento que en muchos de los casos no usarán.

Entre los hallazgos, se podría distinguir, que las reglas de estacionamiento también encarecen la construcción de viviendas en zonas céntricas, para ocupar un terreno destinado para estacionamiento en lugar de viviendas. Ciudades como Guadalajara y Ciudad de México han demostrado que al eliminar estas reglas, permite un uso de suelo de manera más eficiente y justa, beneficiando a las familias de menores ingresos y promoviendo un desarrollo urbano más sostenible.

---

<sup>29</sup> <https://parkingreform.org/resources/mandates-map/>

## VII. EL MERCADO HIPOTECARIO Y EL INFONAVIT

### 7.1. MERCADO HIPOTECARIO

En los primeros dos meses de 2024, el mercado hipotecario mantuvo la tendencia observada al cierre de 2023 en cuanto a la colocación de créditos hipotecarios por parte del Infonavit, banca comercial, Fovissste y otras entidades<sup>30</sup>. En la figura 7.1 se muestra la colocación de créditos hipotecarios y para la vivienda de enero a febrero de cada año de 2019 a 2024, se aprecia que el Infonavit y otras entidades crediticias han registrado una tendencia al alza en su colocación crediticia de enero a febrero de 2024, mientras que la banca comercial registró una disminución, y el Fovissste no mostró una variación importante. De acuerdo con los datos publicados por el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) y por el Sistema de Información Infonavit (SII), entre enero y febrero de 2024 el Infonavit otorgó 79.4 mil créditos hipotecarios y para la vivienda, 79.0 % más que en el mismo periodo de 2023. Por otro lado, Fovissste colocó 4.7 mil créditos, por encima de los 3.8 mil créditos registrados de enero a febrero de 2023; el resto de las otras entidades crediticias otorgaron un total de 76.2 mil acciones de vivienda de las cuales, el 86.2 % corresponden a Conavi por el programa federal “Por una vivienda mejor”. Finalmente, la banca comercial colocó 17.9 mil créditos, lo que implicó una disminución de 31.3 % respecto del mismo periodo del año anterior.

Entre otros factores, este nivel de colocación de créditos por la banca comercial podría estar relacionado con la tendencia a la baja que se observó hasta 2023 en la producción de vivienda y con el incremento continuo en los precios de esta; no obstante, el proceso desinflacionario que se ha materializado en México, podría influir en que la originación bancaria de créditos hipotecarios repunte.

Por otra parte, el desempeño positivo mostrado por el Infonavit en su originación al corte de febrero de 2024 puede estar asociado con las políticas implementadas desde inicios de 2023, que estuvieron orientadas a ampliar los plazos de crédito,<sup>31</sup> y que resultaron en un aumento de los montos máximos de financiamiento. El impacto de estas medidas habría estado canalizado a través de una mayor oferta de viviendas a la que pudieran acceder las y los derechohabientes. Además, las nuevas modalidades de productos como Unamos Créditos Infonavit (con un crecimiento anual de 80.0 %) permiten ampliar la capacidad de compra de la población acreditada a través de la unión de dos créditos. Por su parte, el hecho de que la tasa de financiamiento se encuentre por debajo de las tasas bancarias hace que los créditos Infonavit sean más atractivos para las y los trabajadores mexicanos.

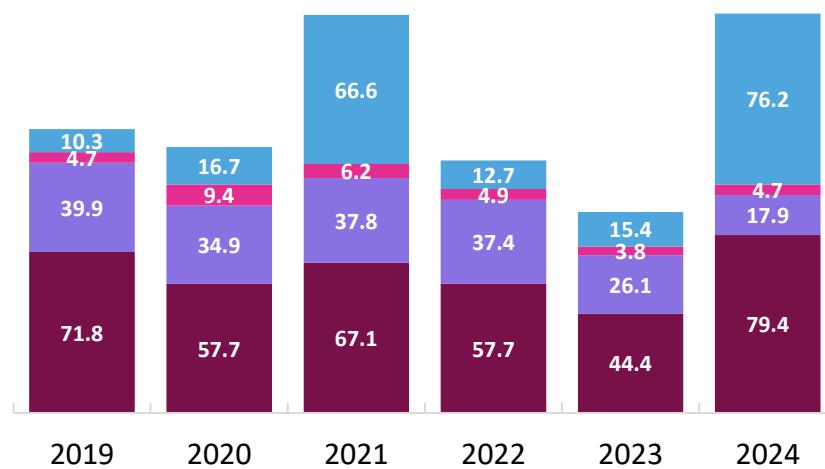
<sup>30</sup> Otras entidades crediticias que otorgan créditos hipotecarios que se consideran en este análisis son: Banjercito, Conavi, Fonhapo, Habitat Mexico, Insus, Invi, Shf (Fondeo).

<sup>31</sup> Entre estas políticas se encuentran la ampliación de la edad para pagar el crédito (de 70 años para hombres y 75 para mujeres) y el plazo máximo del crédito.

## FIGURA 7.1. NÚMERO DE CRÉDITOS OTORGADOS\* POR INSTITUCIÓN

Enero a febrero de cada año, miles de créditos

■ Infonavit ■ Banca ■ Fovissste ■ Otros

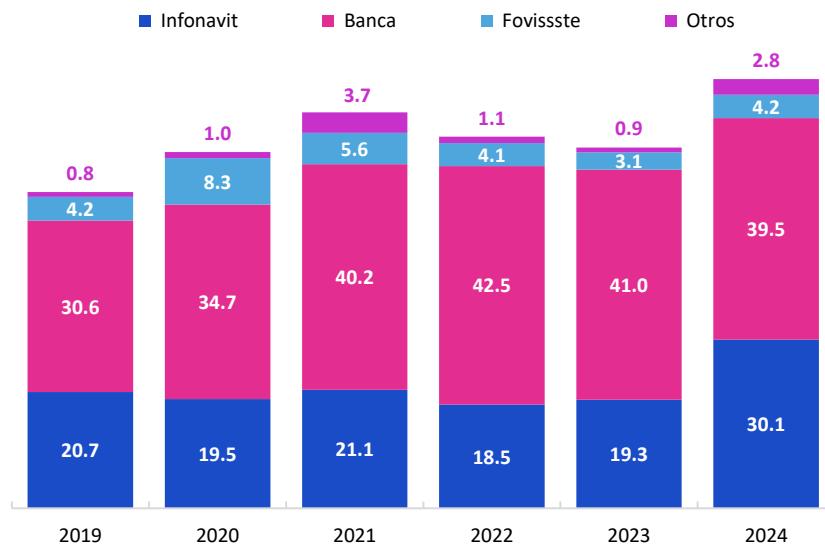


Fuente: SNIIV y SII.

Nota: Los datos presentados consideran créditos para adquisición de vivienda nueva, existente o suelo, construcción en terreno, mejoramientos o ampliaciones, pago de pasivos.

En cuanto a los montos colocados para créditos hipotecarios y para la vivienda (figura 7.2), de enero a febrero de 2024, el total dispersado fue de 76.5 mil millones de pesos (mmdp), con una variación real anual de 19.0 %. Por instituciones, la banca comercial experimentó una disminución de 3.8 % real anual, con un monto total de 39.5 mmdp; por su parte el Infonavit mostró un crecimiento real de 55.5 % anual en el monto acumulado originado, alcanzando un total de 30.1 mmdp durante el mismo periodo. Con esto se observan dos años consecutivos en el que el monto originado por el Infonavit tiene niveles positivos de crecimiento en los primeros dos meses de cada año, ya que registró un aumento de 4.5 % real anual durante el mismo período de 2023; el Fovisste colocó 4.2 mmdp y registró un aumento real anual de 35.6 %; y finalmente el resto de las entidades crediticias colocaron 2.8 mmdp, muy por encima de los 0.9 mmdp que colocaron en el mismo periodo de 2023.

**FIGURA 7.2 MONTO DE CRÉDITO OTORGADO POR INSTITUCIÓN\***  
enero a febrero de cada año, miles de acciones



Fuente: SNIIV y SII.

Nota: Los datos presentados consideran créditos para adquisición de vivienda nueva, existente o suelo, construcción en terreno, mejoramientos o ampliaciones, pago de pasivos.

En relación con los créditos para la adquisición de vivienda nueva o existente, se mantuvo la misma tendencia observada en el cierre de 2023. Con datos proporcionados por el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) y el Sistema de Información Infonavit (SII), en el acumulado de enero a febrero de 2024, el número de créditos hipotecarios colocados por parte de la banca comercial tuvo una contracción anual de 2.6 %, que implicó la segunda variación anual negativa consecutiva. En contraste, el Infonavit experimentó un incremento anual de 37.5 %, reportando un total de 46.4 mil créditos. Con esta cifra, la originación del Infonavit de créditos para la compra de vivienda nueva o existente es la mayor observada en un primer bimestre de los últimos siete años. A propósito de esto, resulta de interés mantener un seguimiento de la originación de créditos en los próximos meses, considerando los resultados publicados en la Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda del primer trimestre de 2024: el índice de intención para adquirir una vivienda en México incrementó un 2.2 % en comparación con el último trimestre de 2023<sup>32</sup>.

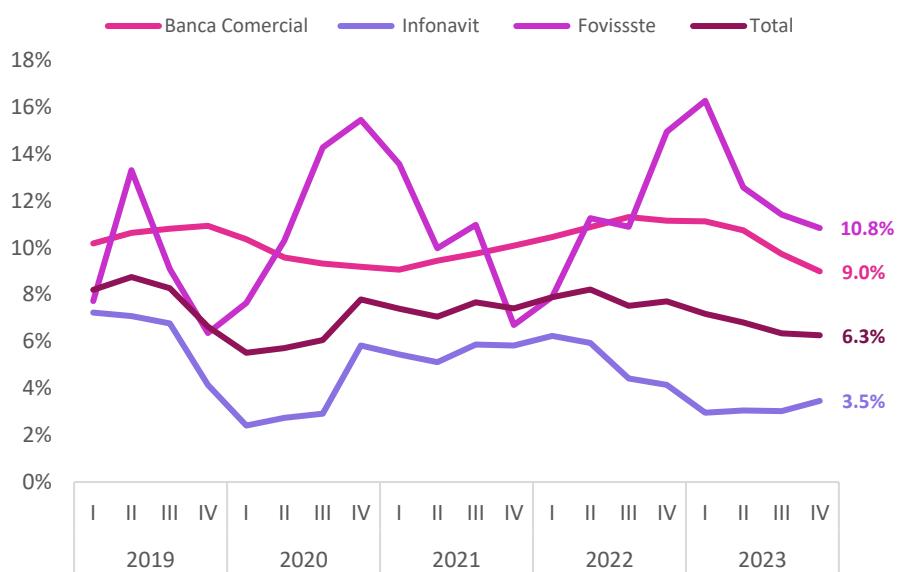
Ahora bien, al estudiar el saldo nominal de la cartera hipotecaria, se observó un cambio significativo en el cierre de 2023, continuando con la tendencia ascendente que inició el primer trimestre de ese año (ver figura 7.3). En particular, la cartera hipotecaria experimentó un crecimiento anual del 6.3 % en el cuarto trimestre de 2023, alcanzando así la cifra de 3,426 mil millones de pesos, luego de que el inicio de 2023 estuvo marcado por una disminución. En el cuarto trimestre de 2023 también se observó una variación entre las diferentes instituciones que participan en el mercado hipotecario y de crédito para la vivienda. Aunque la banca comercial mostró un crecimiento anual de 9.0 %, registrando un saldo de 1,355.2 mil millones de pesos al cuarto trimestre de 2023, aún no ha logrado recuperar su ritmo previo a la pandemia (con un crecimiento promedio anual de 10.6 % del primer al cuarto trimestre de 2019).

<sup>32</sup> Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda, primer trimestre 2014 <https://goo.su/eBR1BEx>

Por su parte, el saldo de la cartera hipotecaria y de crédito para la vivienda del Infonavit mostró al cuarto trimestre de 2023 un crecimiento de 3.5 %, alcanzando los 1,715.6 mmdp, en los siete trimestres anteriores había presentado una desaceleración, sin embargo, esta tendencia se invirtió en el último el periodo. Este comportamiento se podría explicar por las reducciones en el saldo, que estuvieron asociadas con los descuentos en el saldo de los acreditados por el programa Responsabilidad Compartida (equivalentes a alrededor de 6.2% del total del saldo). A partir del segundo trimestre de 2023 se observó un cambio de tendencia en las variaciones anuales de la cartera del Infonavit, relacionado con el crecimiento observado en la originación de crédito en 2023, en particular con el monto otorgado, el cual está aumentando el saldo de la cartera. Finalmente, en cuanto al Fovissste, se observó un saldo de 342.2 mmdp con una variación de 10.8 % anual.

**FIGURA 7.3. SALDO EN LA CARTERA HIPOTECARIA Y DE CRÉDITO PARA LA VIVIENDA**

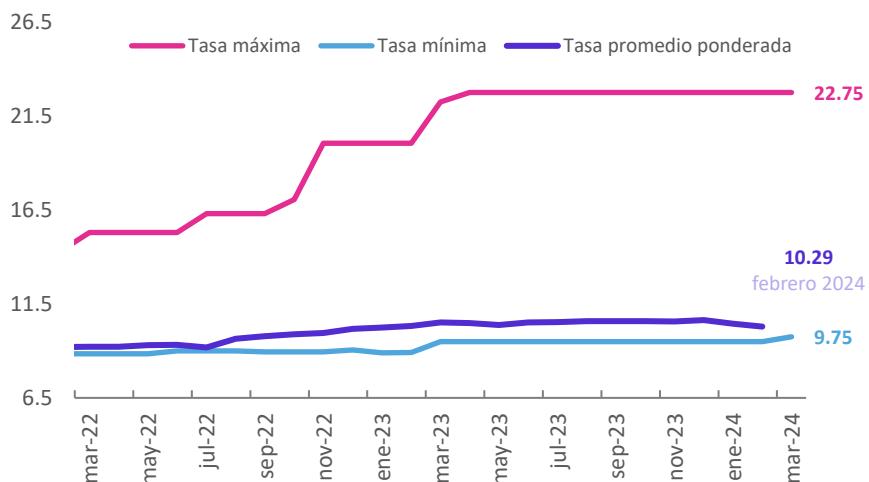
Variación nominal porcentual anual



Fuente: Banxico.

Los costos del financiamiento hipotecario, las tasas de interés y el Costo Anual Total (CAT) son indicadores útiles para evaluar las condiciones de crédito y la accesibilidad a la vivienda para los posibles compradores. A marzo de 2024 se mantiene la tendencia al alza en el promedio simple, pero con una disminución marginal en la tasa promedio ponderada de la banca comercial (figura 7.4). La tasa hipotecaria promedio simple de la banca (promedio simple) experimentó un ascenso anual de 17 puntos base (pb), al cierre de marzo de 2024 en 11.51 % sin cambios mensuales. El CAT hipotecario promedio de la banca para marzo de 2024 se ubicó en 13.88 %, 13 pb más alto que la cifra de marzo 2023. La tasa asociada al CAT mínimo experimentó un aumento anual y mensual de 26 pb al colocarse en 9.75 %, mientras que la asociada al CAT máximo se mantuvo sin cambios mensuales y con un crecimiento anual de 50 pb al registrarse en 22.75 %. Respecto a la tasa promedio ponderada se registró una baja anual de 4 pb y mensual de 16 pb, ubicándose en 10.29 en febrero de 2024.

**FIGURA 7.4. TASAS HIPOTECARIAS DE LA BANCA COMERCIAL**  
Porcentaje



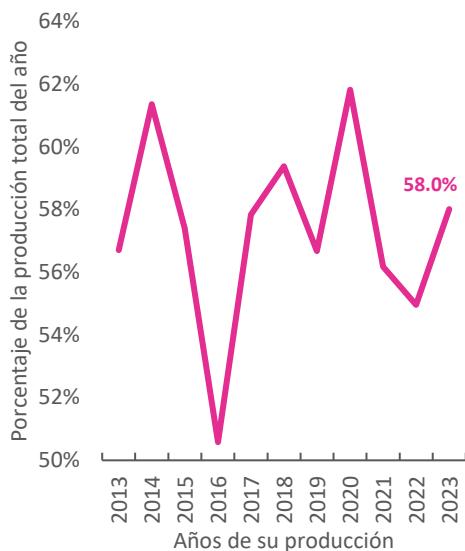
Fuente: CNBV.

En el caso del Infonavit, el Nuevo Esquema de Crédito en Pesos (NECP) ofrece una tasa de interés constante a lo largo de toda la duración del préstamo, estableciéndose según los ingresos de cada derechohabiente al momento de la solicitud. Para quienes perciben ingresos más bajos, la tasa hipotecaria es de solo 3.76 % anual, mientras que, para aquellos con ingresos más altos, puede alcanzar hasta el 10.45 %<sup>33</sup> (106 puntos base por debajo de la tasa promedio bancaria simple). En este contexto, la tasa promedio ponderada del Infonavit de los créditos colocados del NECP se situó en 8.77 % al cierre de marzo de 2024. Las variaciones que pueda tener esta tasa se atribuyen a la composición de ingresos de las y los acreditados, dado que la tasa fija otorgada guarda una relación directa con dichos ingresos.

El incremento que se ha observado en las cifras del primer trimestre de 2024 en la producción de vivienda motiva a estudiar la conexión entre el proceso productivo de los inmuebles y su colocación en el mercado hipotecario. A propósito de lo anterior, las figuras 7.5 y 7.6 muestran estadísticas sobre las viviendas que se adquirieron mediante financiamiento de Infonavit y su relación con el tiempo desde su producción. Esta información nos permite considerar la demanda inmediata de viviendas nuevas y la eficacia para satisfacer las necesidades en los diferentes períodos. De acuerdo con datos del Registro Único de Vivienda (RUVE) y el Sistema de Información Infonavit (SII), más del 50 % de las viviendas producidas son adquiridas mediante financiamiento Infonavit en el mismo año de su construcción. Este porcentaje tuvo una disminución anual de 1.2 pp en 2022, asociada con la menor originación observada, pero creció 3.0 pp en 2023, al llegar a que 58 % de las viviendas construidas en 2023 fueron adquiridas con crédito del Infonavit en ese mismo año.

<sup>33</sup> Las tasas del NECP del Infonavit están determinadas de la siguiente forma: a los derechohabientes que ganan menos de 2.2 UMA se otorga 3.76%, aquellas y aquellos con ingresos de 2.3 a 3 UMA les corresponde una tasa que varía de 3.96 a 5.51 %, para quienes ganan de 3.1 a 4 UMA les corresponde una tasa que varía de 5.70 a 7.21%; para las y los de ingresos entre 4.1 a 5 UMA se les otorga una tasa de 7.41 % a 8.86 %; hay una tasa de 9.03 % a 10.42 % para las personas con salario entre 5.01 y 6 UMA; y para quienes ganan más de 6 UMA la tasa es de 10.45 %.

**FIGURA 7.5. VIVIENDAS PRODUCIDAS QUE SE ADQUIRIERON MEDIANTE FINANCIAMIENTO INFONAVIT EN EL MISMO AÑO DE SU PRODUCCIÓN**  
Porcentaje de la producción total



Fuente: RUV y SII.

**FIGURA 7.6. VIVIENDAS PRODUCIDAS QUE SE ADQUIRIERON MEDIANTE FINANCIAMIENTO INFONAVIT AL AÑO SIGUIENTE DE SU PRODUCCIÓN**  
Porcentaje de la producción total



## 7.2. EL INFONAVIT

En lo que respecta a la actividad hipotecaria del Infonavit, en la figura 7.7 se presenta el desempeño reciente de las distintas modalidades de crédito dirigido a la adquisición y mejoramiento de vivienda o para la adquisición de suelo para uso habitacional. En el acumulado de enero a marzo de 2024, en la línea II de Adquisición de Vivienda o Suelo, el Infonavit otorgó un monto acumulado de crédito de 40.1 mmdp con un crecimiento de 18.5 % real anual. Además, durante el mismo periodo colocó un total de 69.6 mil de créditos en esta línea, con un aumento de 15.1 % anual. Sobre el resto de las líneas de crédito, se ha mantenido una tendencia creciente desde la segunda mitad de 2023, la línea III de Construcción acumuló 2.9 mil de créditos de enero a marzo de 2024 y otorgó un monto acumulado de crédito de 1.6 mmdp; la línea IV de Mejoramientos acumuló 50.3 miles de créditos y un monto acumulado de 3.1 mmdp; y finalmente, la línea V de Pago de Pasivos otorgó un monto acumulado de crédito de 59.0 mmdp distribuidos en 220 créditos.

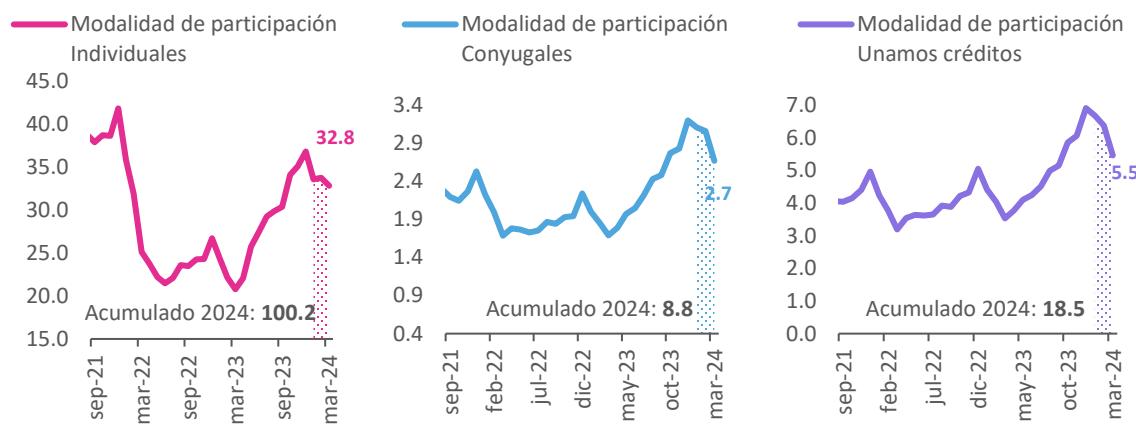
**FIGURA 7.7. COLOCACIÓN CREDITICIA DEL INFONAVIT POR LÍNEA**  
Número de créditos, media móvil tres meses



En la figura 7.8 se presenta la evolución de la colocación crediticia respecto de las modalidades de participación de los productos del Infonavit. Durante el periodo de enero a marzo de 2024, el crédito individual obtuvo una colocación de 98.5 mil créditos, que representó un crecimiento anual de 58.0 %; en contraste, la modalidad de créditos conyugales acumuló 8.0 miles de créditos, con un crecimiento anual de 57.8 %, y la modalidad de Unamos Créditos originó un total de 16.4 miles de créditos con un crecimiento de 54.6 %.

**FIGURA 7.8. COLOCACIÓN CREDITICIA DEL INFONAVIT POR MODALIDAD**

Miles de créditos, media móvil tres meses



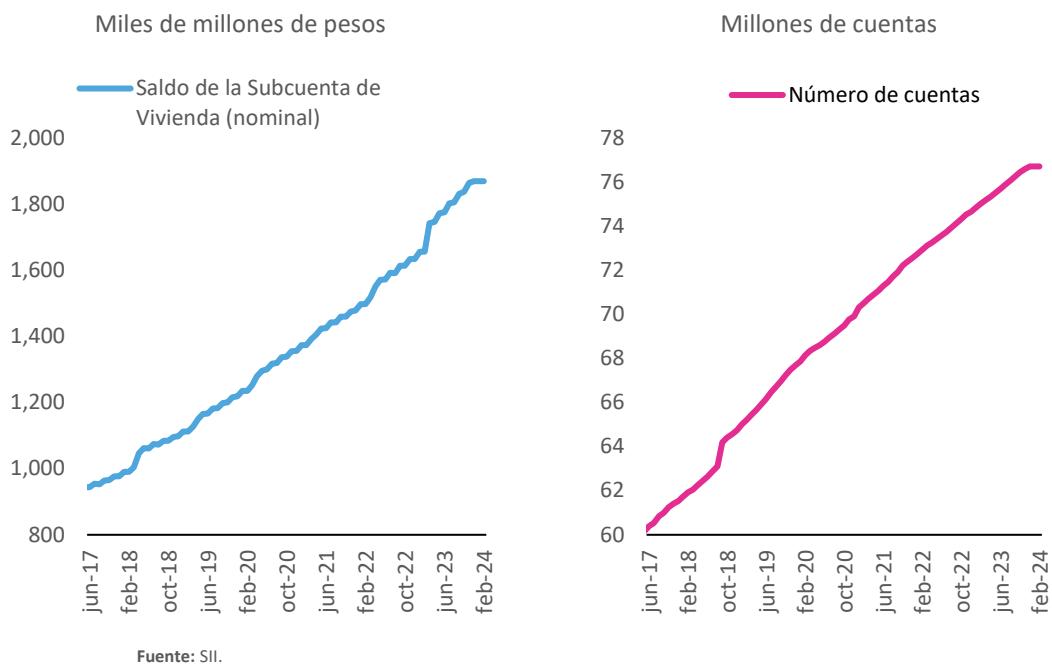
Fuente: SII.

En cuanto a los activos administrados por el Infonavit, la figura 7.9 muestra información del mercado laboral a través de los recursos de las y los derechohabientes administrados en la subcuenta de vivienda (SCV). Por un lado, a febrero de 2024, el Infonavit administra un total de 76.7 millones de cuentas individuales,<sup>34</sup> lo que representa un aumento de 2.3 % en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este número de cuentas ha mantenido una tasa de crecimiento positiva, aunque desde enero de 2022 se ha desacelerado. Por otro lado, el saldo en las subcuentas de vivienda está creciendo a un mayor ritmo que los últimos dos años. A febrero de 2024, registró un incremento real anual del 8.1 %, alcanzando un saldo total de 1.9 billones de pesos<sup>35</sup> (bdp). Esta evolución está alineada al comportamiento de los salarios en el mercado laboral, en los que se observa un ritmo de crecimiento mayor que en el número de personas trabajadoras. En cuanto a los flujos en la recaudación de las aportaciones patronales a la SCV de la derechohabiencia, al cierre del primer bimestre de 2024 la recaudación total ascendió a 54.7 mmdp, lo que representa un crecimiento anual real de 5.8 %. Este aumento contribuye al ahorro de las y los trabajadores y, así, impulsa su acceso a opciones financieras para satisfacer sus necesidades de vivienda.

<sup>34</sup> Se refiere a la subcuenta de vivienda de forma individual, que son recursos que cada trabajador o trabajadora tiene dentro del Infonavit que forman parte de tu patrimonio.

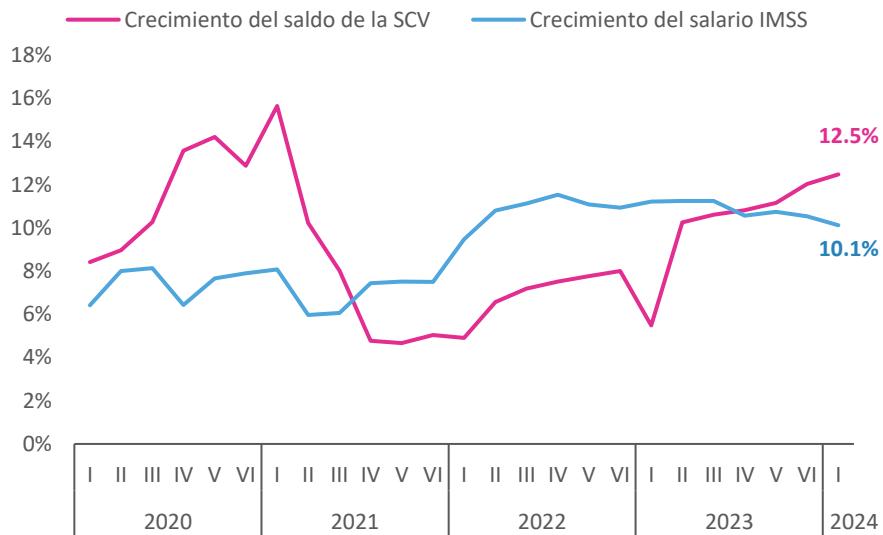
<sup>35</sup> Billones: millones de millones mxn.

**FIGURA 7.9. ACTIVOS ADMINISTRADOS POR EL INFONAVIT**



En línea con lo descrito anteriormente, la figura 7.10 muestra la relación que existe entre el crecimiento del saldo promedio de la SCV de los registros de trabajadores activos y el del salario promedio del IMSS. Así, la aceleración en el salario del IMSS observada a partir del tercer trimestre de 2021 estuvo acompañada de mayor crecimiento en el saldo de la subcuenta de vivienda, ya que las aportaciones son proporcionales al ingreso de las y los trabajadores. A partir del quinto bimestre de 2023, el saldo de la subcuenta de vivienda fue mayor que el crecimiento del salario, lo que podría estar relacionado a los rendimientos que otorga el Infonavit. Al primer bimestre de 2024, el saldo promedio de la SCV tuvo un crecimiento anual de 12.5 %, y el salario promedio del IMSS registró un crecimiento anual de 10.1 %.

**FIGURA 7.10. SALDO PROMEDIO DEL NÚMERO DE REGISTROS ACTIVOS Y SALARIO PROMEDIO DEL IMSS**  
Crecimiento nominal anual (%)

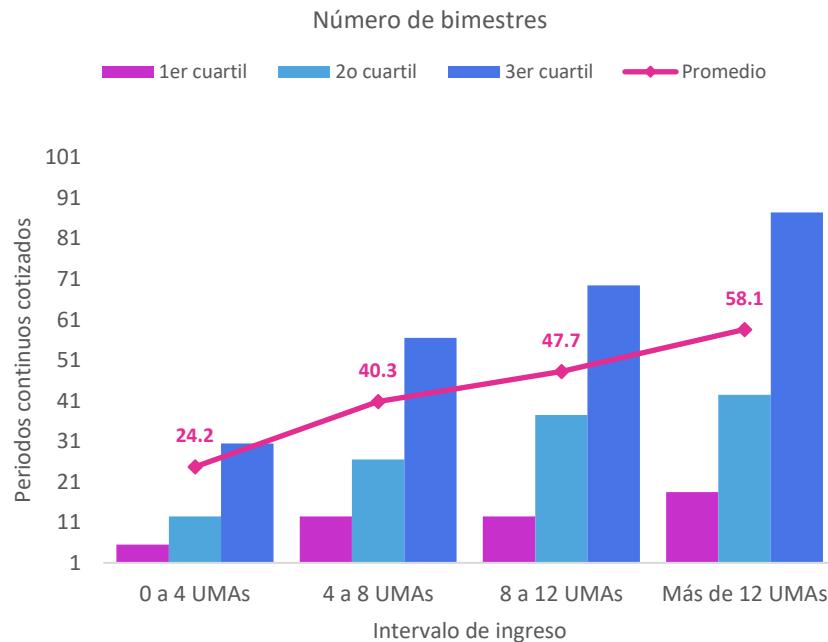


Fuente: SII.

Una variable importante en el proceso de financiamiento del Infonavit es el de la cotización continua, entendida como el número de bimestres continuos durante los cuales el Infonavit ha recibido las aportaciones patronales de uno de sus derechohabientes. Por ello, es importante analizar las diferencias de esta variable entre los distintos niveles de ingreso en términos de continuidad laboral. En particular, se observa que existe una relación positiva entre la estabilidad laboral y el nivel de ingreso.

Al quinto bimestre de 2023 (figura 7.11), el análisis del promedio de bimestres continuos cotizados revela diferencias entre los distintos niveles de ingreso medidos en UMA (Unidades de Medida y Actualización). Para los ingresos de 0 a 4 UMA, el segmento de menores ingresos, se observa un promedio de 24.2 bimestres continuos cotizados, además, el 25 % de las personas derechohabientes en este nivel salarial tienen menos de 5 bimestres continuos cotizados. En el estrato de 4 a 8 UMA, el promedio de bimestres continuos cotizados fue de 40.3 y se destaca que solo el 25 % de las y los derechohabientes de este nivel de ingreso tienen menos de 12 bimestres continuos cotizados. Respecto al rango de 8 a 12 UMA, el promedio de bimestres continuos cotizados es de 47.7; en este intervalo, el primer cuartil también es de 12 bimestres. Finalmente, para aquellas personas con ingresos superiores a 12 UMA, el promedio de bimestres continuos cotizados se ubicó en 58.1, la cifra más alta, apuntando a una mayor estabilidad y seguridad laboral en este grupo de ingresos. En este rango salarial, solo el 25 % de las y los derechohabientes activos tienen menos de 18 bimestres continuos cotizados. Del total de derechohabientes activos al quinto bimestre de 2023, el 19.4 % tienen menos de 6 bimestres continuos cotizados.

**FIGURA 7.11. BIMESTRES CONTINUOS COTIZADOS POR NIVEL DE INGRESO**



Fuente: SII.

El Infonavit ha ayudado a más de 1.2 millones de personas a convertir sus créditos de VSM a pesos<sup>36</sup> entre 2019 y 2023, generando descuentos equivalentes a más de 84 mil millones de pesos para las y los beneficiarios.

De forma adicional, el Instituto ha implementado el programa Apoyo a Jubilados para ofrecer a las personas pensionadas una opción más manejable en los pagos mensuales de sus créditos, ajustando los montos de pago a un 25 % de sus pensiones. Esta medida podría beneficiar a más de 134 mil personas que se han jubilado, incluyendo aquellas que han convertido su crédito a pesos recientemente. En cuanto a las cuentas de ahorro, el Infonavit otorgará un rendimiento del 6.33 % a la subcuenta de vivienda, con lo que se protegen contra la inflación los ahorros de más de 75.1 millones de derechohabientes, asegurando así que su valor adquisitivo se mantenga y facilite el acceso a créditos para vivienda. Con el objetivo de seguir disminuyendo el costo de sus financiamientos, el Infonavit dejará de cobrar la cuota de administración, la comisión por apertura y los gastos financieros y de operación. La medida será aplicable a todos los créditos que se contraten a partir del 1º de mayo de 2024. Finalmente, el Infonavit ha absorbido en fondeo propio el financiamiento a productos de créditos subsecuentes y mejoramientos

---

<sup>36</sup> Programa de Responsabilidad compartida. Si una persona adquirió un crédito con el Infonavit antes de 2016 y es probable se encuentre denominado en Veces Salario Mínimo (VSM), estos créditos se pueden convertir a pesos a través de la Ventanilla Universal de Responsabilidad Compartida en Mi Cuenta Infonavit. Esta medida permite evitar incrementos anuales en el saldo de la deuda y en las mensualidades, garantizando tasas de interés estables y el acceso a beneficios adicionales, como la asignación directa de la aportación patronal al capital de la deuda.

# RESUMEN DE INDICADORES

## Subcuenta de Vivienda Infonavit

	Periodo	Última cifra	Cifra anterior <sup>1</sup>
<b>Rendimiento</b>			
Rendimiento global (%)	mar-24	5.8%	3.7% <sup>2</sup>
Rendimiento (mdp)	ene-mar 2024	27,237	15,667 <sup>2</sup>
<b>Saldo Subcuenta de Vivienda (mmdp)</b>			
Saldo Subcuenta de Vivienda	feb-24	1,952.5	1,895.4
De 0 a 4 UMA <sup>3</sup>	feb-24	430.2	413.5
De 4 a 9 UMA	feb-24	362.8	353.7
De 9 a 12 UMA	feb-24	104.5	99.5
Más de 12 UMA	feb-24	329.1	319.9
Sin relación laboral	feb-24	725.9	708.7
<b>Recaudación y fiscalización</b>			
Captación <sup>4</sup> (mdp)	ene-feb 2024	54,733	49,418
Aportaciones (mdp)	ene-feb 2024	32,686	28,511
Sin crédito (mdp)	ene-feb 2024	6,833	6,264
Con crédito (mdp)	ene-feb 2024	25,853	22,246
Amortizaciones (mdp)	ene-feb 2024	22,047	20,908
Número de empresas (millones)	feb-24	1.1	1.0
Derechohabientes activos (millones)	feb-24	21.7	21.1
<b>Mercado de vivienda</b>			
(Número de viviendas) <sup>5</sup>	Periodo	Última cifra	Cifra anterior <sup>1</sup>
Vivienda con inicio de obra	ene-abr 2024	66,773	54,647
Vivienda terminada	ene-abr 2024	170,817	38,170
Económica	ene-abr 2024	1,558	163
Popular	ene-abr 2024	67,191	15,846
Tradicional	ene-abr 2024	72,798	16,046
Media - residencial	ene-abr 2024	29,170	6,115
Inventario de vivienda	abr-24	67,003	69,991
Económica	abr-24	942	581
Popular	abr-24	18,191	15,573
Tradicional	abr-24	28,593	33,740
Media - residencial	abr-24	19,277	20,097
<b>Precios</b>			
(Variación % anual)	Periodo	Última cifra	Cifra anterior
Inflación anual INPC	15-may-24	4.8	4.7
Índice de rentas	abr-24	3.7	3.7
Vivienda SHF	Trim 1-2024	7.2	10.0

Fuentes: Infonavit, Registro Único de Vivienda (RUV), INEG, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), CONAVI, Banxico, CNBV, Asociación de Bancos de México (ABM)

Notas: mdp: Millones de pesos, mmdp: Miles de millones de pesos.

1 La cifra anterior se refiere al periodo inmediato anterior. Para recaudación y fiscalización, vivienda con inicio de obra, vivienda terminada, inventario, financiamientos y montos se refiere al acumulado del mismo periodo pero del año anterior. En el saldo de la Subcuenta de Vivienda se compara con respecto al bimestre inmediato anterior.

2 La última cifra es el rendimiento observado de marzo de 2024 y la cifra anterior, el rendimiento observado a marzo de 2023.

3 UMA: Unidad de Medida y Actualización.

4 No incluye accesorios. Sólo incluye la suma de las aportaciones con y sin crédito, y las amortizaciones.

5 La vivienda terminada significa que la vivienda cuenta con el Dictamen Técnico Único emitido y se considera vivienda económica a aquélla con valor menor a 118 UMA, vivienda popular con valor entre 118.1 y 200 UMA, vivienda tradicional con valor de 200.1 a 350 UMA y vivienda media-residencial con valor mayor a 350 UMA.

6 Incluye Mejoravit, Apoyo Infonavit, Crédito Tradicional, Segundo Crédito, Cofinavit e Infonavit Total.

7 Incluye Fovisste, CONAVI, Banjercito, SHF, Habitir México, INV.

8 Incluye únicamente el crédito que financia el Infonavit sin incluir Subcuenta de Vivienda ni ahorro voluntario.

9 ROA: Régimen Ordinario de Amortización; es aplicable a los acreditados que tienen una relación laboral. REA: Régimen Especial de Amortización; es aplicable a los acreditados que perdieron su relación laboral.

10 Se reporta la tasa promedio simple.

11 Se reporta la tasa promedio ponderada.

12 CAT: Costo Anual Total.

13 BC: Banca comercial.

## Mercado hipotecario

	Periodo	Última cifra	Cifra anterior <sup>1</sup>
<b>Número de financiamientos (miles)</b>			
Infonavit <sup>6</sup>	ene-feb 2024	513.4	44.4
<b>Banca comercial</b>			
Infonavit <sup>8</sup>	ene-feb 2024	188.5	26.1
Número total <sup>7</sup> de créditos otorgados	ene-feb 2024	941.1	89.7
<b>Monto de crédito otorgado (mmdp)</b>			
Infonavit <sup>8</sup>	ene-feb 2024	207.5	18.5
Banca comercial	ene-feb 2024	316.3	39.2
Monto total <sup>7</sup> de crédito otorgado	ene-feb 2024	572.1	61.4
<b>Saldo cartera hipotecaria (mmdp)</b>			
Infonavit	Trim 4-2023	1,715.6	1,712.4
Fovisste	Trim 4-2023	342.2	341.5
Banca comercial	Trim 4-2023	1,355.2	1,329.2
Otros organismos	Trim 4-2023	13.1	13.3
<b>Cartera hipotecaria Infonavit (miles de cuentas)<sup>9</sup></b>			
Total	mar-24	5,560	5,545
ROA Etapa 1	mar-24	3,692	3,678
ROA Etapa 2	mar-24	8	25
ROA Etapa 3	mar-24	137	147
<b>RE A Etapa 1</b>			
RE A Etapa 2	mar-24	99	103
RE A Etapa 3	mar-24	654	648
<b>Prórrogas</b>			
Infonavit	feb-24	18.20	18.20
Fovisste	feb-24	8.10	8.10
Banca comercial	feb-24	2.70	2.70
<b>Índice de morosidad (% de la cartera)</b>			
Infonavit	feb-24	18.20	18.20
Fovisste	feb-24	8.10	8.10
Banca comercial	feb-24	2.70	2.70
<b>Tasas de interés (%)</b>			
Bancaria hipotecaria <sup>10</sup>	mar-24	11.51	11.51
Bancaria hipotecaria ponderada <sup>11</sup>	feb-24	10.29	10.45
Bancaria hipotecaria CAT <sup>12</sup>	mar-24	13.88	13.90
Promedio Infonavit <sup>11</sup>	mar-24	8.77	8.78
<b>Crédito puente (mmdp)</b>			
Saldo crédito puente BC <sup>13</sup>	feb-24	105.4	104.6

## Información nacional

	Periodo	Última cifra	Cifra anterior <sup>1</sup>
PIB real <sup>2</sup> (Variación % anual)	Trim 1 - 2024	<b>1.9</b>	2.3
IGAE <sup>3,4</sup> (Variación % anual)	mar-24	<b>3.3</b>	2.8
Consumo privado <sup>2</sup> (Variación % anual)	feb-24	<b>3.9</b>	1.9
Consumo privado bienes duraderos (Variación % anual)	feb-24	<b>5.2</b>	8.0
Inversión Fija Bruta <sup>2</sup> (Variación % anual)	feb-24	<b>10.7</b>	13.1
Inversión en construcción residencial <sup>2</sup> (Variación % anual)	feb-24	<b>2.8</b>	7.3
Balanza comercial <sup>2</sup> (mmdd)	ene-mar 2024	<b>-1.6</b>	-0.6
Balance público (% del PIB) <sup>4</sup>	ene-mar 2024	<b>-1.4</b>	-0.3
Producción industrial <sup>2</sup> (Variación % anual)	mar-24	<b>2.1</b>	1.6
Producción industrial construcción <sup>2</sup> (Variación % anual)	mar-24	<b>9.6</b>	12.2
Confianza del consumidor (Diferencia anual)	abr-24	<b>3.1</b>	2.8
Confianza del consumidor vivienda (Diferencia anual)	abr-24	<b>4.4</b>	0.3
Confianza empresarial construcción <sup>2</sup> (Variación % anual)	abr-24	<b>1.4</b>	-4.9
Remesas (mdd)	mar-24	<b>5,021</b>	4,510
Desempleo <sup>2,5</sup> (% de la PEA)	mar-24	<b>2.7</b>	2.6
Informalidad <sup>2,5</sup> (% de la población ocupada)	mar-24	<b>54.4</b>	54.4
Empleados IMSS (Variación anual en miles de trabajadores)	abr-24	<b>554</b>	493
Empleados IMSS construcción (Variación anual en miles de trabajadores)	abr-24	<b>93</b>	80
Salario promedio IMSS (Variación % anual)	abr-24	<b>9.6</b>	9.9
Tasa objetivo Banxico (%)	may-24	<b>11.00</b>	11.00
Tasa de Cetes <sup>6</sup> (%)	may-24	<b>11.0</b>	11.0
Tasa bono 10 años <sup>6</sup> (%)	may-24	<b>9.7</b>	9.8

## Información internacional

	Periodo	Última cifra	Cifra anterior
<b>Crecimiento PIB<sup>7</sup> (%)</b>			
Mundo	Trim 1-2024	<b>3.3</b>	1.9
EUA	Trim 1-2024	<b>3.0</b>	3.1
China	Trim 1-2024	<b>5.3</b>	5.2
Eurozona	Trim 1-2024	<b>0.4</b>	0.1
<b>PMI manufacturas<sup>8</sup> (Índice)</b>			
Mundo	ene-24	<b>50.3</b>	50.6
EUA	ene-24	<b>50.0</b>	51.9
China	ene-24	<b>51.4</b>	51.1
Unión europea	ene-24	<b>45.8</b>	46.3
<b>EUA</b>			
Producción industrial (Índice)	abr-24	<b>102.8</b>	102.8
Desempleo (%)	abr-24	<b>3.9</b>	3.8
Inflación anual (CPI) (%)	abr-24	<b>3.4</b>	3.5
Tasa objetivo FED (%)	may-24	<b>5.50</b>	5.50
Consumo personal (Variación real % anual)	mar-24	<b>5.8</b>	4.9
Balanza comercial (mmdd)	mar-24	<b>-69.4</b>	-69.5
Balance federal <sup>9</sup> (mmdd)	abr-24	<b>209.5</b>	-236.5
Confianza del consumidor <sup>10</sup> (Variación % anual)	may-24	<b>17.1</b>	21.2
<b>Petróleo<sup>6</sup> (dls / b)</b>			
Brent	may-24	<b>82.4</b>	90.1
WTI	may-24	<b>78.9</b>	84.6

Fuentes: INEGI, Banxico, IMSS, Bloomberg, Sistema de la Reserva Federal de Estados Unidos, Oficina de Estadísticas Laborales de Estados Unidos, Oficina de Análisis Económico de Estados Unidos.

Notas: mmdd: Miles de millones de dólares, mdd: Miles de dólares.

1 La cifra anterior se refiere a la del período inmediato anterior. Para balance público y balanza comercial se refiere al acumulado del mismo período pero del año anterior.

2 Series desestacionalizadas.

3 IGAE: Indicador Global de la Actividad Económica.

4 El dato fue calculado con respecto al PIB del tercer trimestre del año correspondiente.

5 Fuente: ENOE

6 Dato promedio mensual, datos de tasas y petróleo al 21 de mayo de 2024.

7 Fuente: Bloomberg.

8 Fuente: Markit.

9 Saldo presupuestario, diferencia entre ingresos y gastos del Estado.

10 Fuente: Universidad de Michigan.

# 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 sujet 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, promocione 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 una institución de servicio social, sin fines de lucro, independiente y ajena a partidismos 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 los mismos. 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 misma. La información, estimaciones y pronósticos de este documento representan la opinión de la Coordinación General de Investigación y Finanzas, 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.

# ESTE REPORTE FUE ELABORADO POR:

**Hugo Alejandro Garduño Arredondo**

Coordinador General  
de Investigación y Finanzas  
[hgarduno@infonavit.org.mx](mailto:hgarduno@infonavit.org.mx)

**Gabriel Darío Ramírez Sierra**  
[gramirez@infonavit.org.mx](mailto:gramirez@infonavit.org.mx)

**Juan Mateo Lartigue Mendoza**  
[jlartigue@infonavit.org.mx](mailto:jlartigue@infonavit.org.mx)

**Alayn Alejandro González Martínez**  
[aagonzalez@infonavit.org.mx](mailto:aagonzalez@infonavit.org.mx)

**Luis Gerardo Zapata Barrientos**  
[izapatab@infonavit.org.mx](mailto:izapatab@infonavit.org.mx)

**Mitzi Yael Camba Almonaci**  
[mcamba@infonavit.org.mx](mailto:mcamba@infonavit.org.mx)

**Ethel Coral Muro Contreras**  
[ecmuro@infonavit.org.mx](mailto:ecmuro@infonavit.org.mx)

**Víctor Romualdo Minero Peña**  
[vminero@infonavit.org.mx](mailto:vminero@infonavit.org.mx)

**Miguel Ángel Monroy Cruz**  
[mmonroyc@infonavit.org.mx](mailto:mmonroyc@infonavit.org.mx)

**Francisco Felipe Villegas Rojas**  
[fvillegas@infonavit.org.mx](mailto:fvillegas@infonavit.org.mx)

**Sebastián Ocampo Palacios**  
[socampo@infonavit.org.mx](mailto:socampo@infonavit.org.mx)

**Armando Estrada Gamez**  
[aestradag@infonavit.org.mx](mailto:aestradag@infonavit.org.mx)

**Javier Garciadiego Ruiz**  
[jgarciadiego@infonavit.org.mx](mailto:jgarciadiego@infonavit.org.mx)

**Alejandro Treviño Díaz**  
[atrevinod@infonavit.org.mx](mailto:atrevinod@infonavit.org.mx)

**Adrián Acevedo Mansour**  
[aacevedo@infonavit.org.mx](mailto:aacevedo@infonavit.org.mx)

**EL INFONAVIT PARTICIPA EN EL PROGRAMA**



**Viridiana León Salazar**

**Lizbeth Guerrero Prado**

**Rubén Omar Ramírez Ramírez**

**Carlos Eduardo Soto Salcedo**

**Leonardo Sánchez Correa**

