

ENCUESTA DE NECESIDADES DE CRÉDITO Y VIVIENDA DEL INFONAVIT

Primer trimestre 2022

RESUMEN

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) presenta los resultados de la Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda del primer trimestre de 2022. El Infonavit inició los trabajos para recopilar la información referente a las necesidades habitacionales y de crédito de las y los trabajadores mexicanos en la segunda parte de 2020. Este trabajo se ha sistematizado y se presenta en este reporte para dar a conocer el pulso coyuntural sobre las necesidades y preferencias que las trabajadoras y trabajadores mexicanos tienen respecto de temas de vivienda y crédito.

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

La encuesta se realizó a mujeres y hombres mayores de 18 años, que se encuentran ocupados y que actualmente no tienen un crédito hipotecario. La encuesta consiste en 1,501 entrevistas realizadas entre el 20 de enero y el 8 de febrero de 2022.

PRINCIPALES RESULTADOS

- En el primer trimestre de 2022, el Índice de Intención de Adquisición de Vivienda (IIAV) en México creció 1.9 puntos respecto del cuarto trimestre de 2021. Con esto, el índice mantuvo su tendencia de crecimiento.
- El indicador de expectativas de adquisición de crédito hipotecario tuvo cambios muy moderados respecto del trimestre anterior. En el caso del crédito para la vivienda, el indicador se ubicó en 28 puntos y en el caso del crédito para terreno, se colocó en 24 puntos.
- El 62.8% de los hogares reportó tener posibilidades de ahorrar parte de sus ingresos. Aproximadamente, un tercio de estos hogares (32.5% de los hogares encuestados) expresó que parte de sus ahorros son destinados a la compra de una vivienda.
- El crédito para construcción en terreno propio es el producto que genera más interés en las y los derechohabientes con 49.3% de la población que desea adquirirlo. Seguido de éste, 49.1% de la derechohabiencia que desea obtener un crédito para la adquisición de vivienda propia. Finalmente, en tercer lugar, se encuentra el crédito para adquisición de terreno, con 44.7% de población que desea adquirirlo.
- La encuesta pregunta sobre las expectativas de la economía. De acuerdo con los resultados, 45.8% de la derechohabiencia considera que la situación económica de sus hogares es igual que la de hace un año, 46.4% opina que la del país es hoy peor que la de hace un año y 59.3% espera que las condiciones económicas del país mejoren en los próximos 12 meses.

PREFERENCIAS Y NECESIDADES DE CRÉDITO

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

A partir de los resultados de la encuesta se construye el Índice de Intención de Adquisición de Vivienda (IIAV) en México. Este índice sigue la metodología estandarizada por Fannie Mae, institución hipotecaria de los Estados Unidos de Norteamérica (The Fannie Mae Home Purchase Sentiment Index). La metodología fue diseñada para seguir las intenciones de compra de las y los consumidores de vivienda con un horizonte de un año hacia adelante.

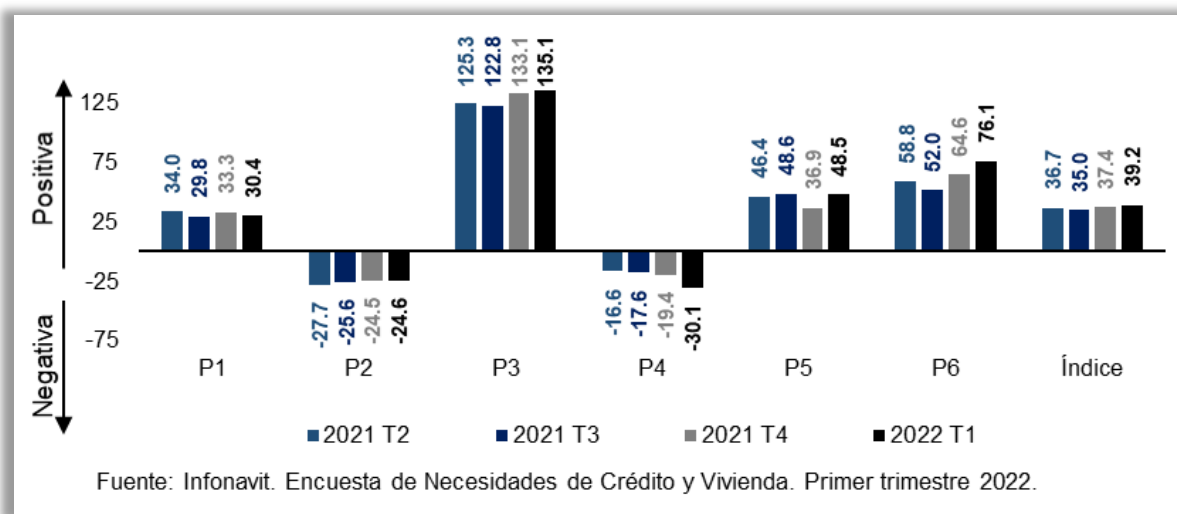
Utilizando las respuestas de las y los trabajadores respecto de temas relacionados con las tasas de interés, precios de inmuebles y percepción de la situación económica, el índice expone la diferencia porcentual entre las respuestas consideradas como positivas y negativas según el tipo de pregunta. Adicionalmente, la metodología de The Fannie Mae centra el índice en 50 puntos, con valores mínimo y máximo de -50 y 150, respectivamente. De esta forma, un valor menor a 0 indica una perspectiva general negativa, mientras que un valor alrededor de los 50 puntos se considera como una perspectiva neutra y un valor arriba de los 100 puntos como una perspectiva positiva.

Cuadro 1. Índice de Intención de Adquisición de Vivienda en México - primer trimestre de 2022

Indicador	Concepto	Primer trimestre 2022	Diferencia respecto del levantamiento previo
	Índice del sentimiento de compra de la vivienda en México	39.2	1.9
P1	¿Piensa usted que es un muy buen momento, buen momento, mal momento o muy mal momento para comprar una casa, departamento u otro tipo de vivienda?	30.4	-2.9
P2	¿Piensa que sería un muy buen momento, buen momento, mal momento o muy mal momento para vender vivienda?	-24.6	-0.1
P3	¿Cómo cree que cambien los precios de las viviendas durante los próximos 12 meses: aumentarán o disminuirán?	135.1	2.0
P4	¿Cómo cree que cambien las tasas de interés de los créditos hipotecarios durante los próximos 12 meses: aumentarán o disminuirán?	-30.1	-10.7
P5	¿Qué tan preocupado está usted de perder su actual empleo en los próximos 12 meses?	48.5	11.6
P6	¿Cómo es su ingreso mensual actual comparado con el que percibía hace 12 meses: ¿hoy es mayor, está en el mismo nivel o ahora es menor?	76.1	11.5

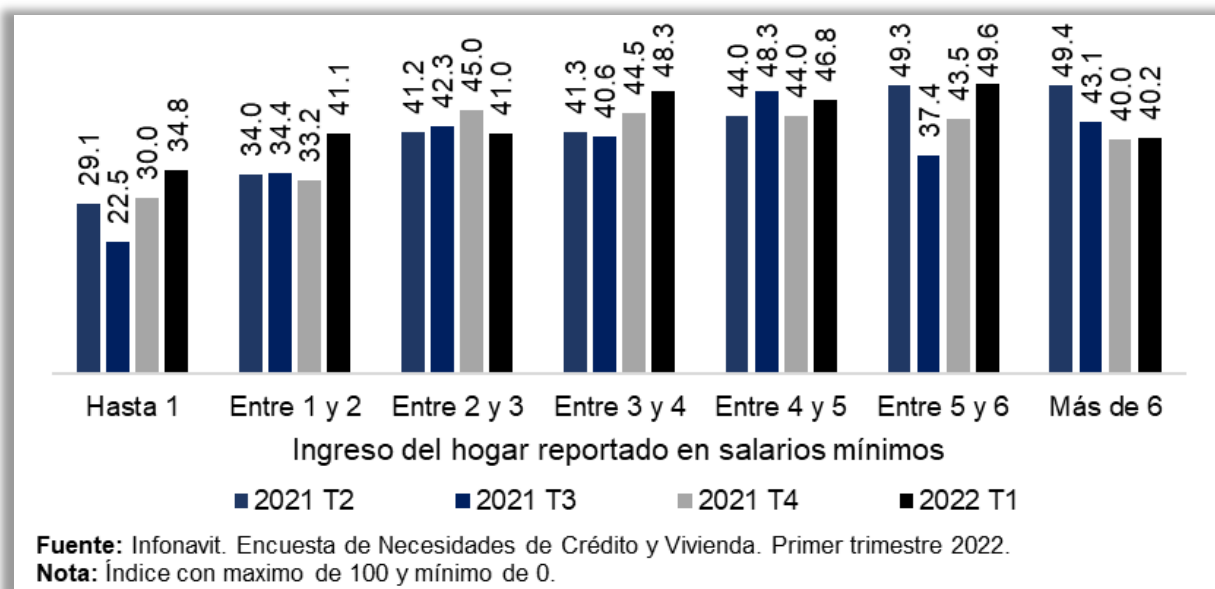
Fuente: Infonavit. Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda. Primer trimestre de 2022.

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



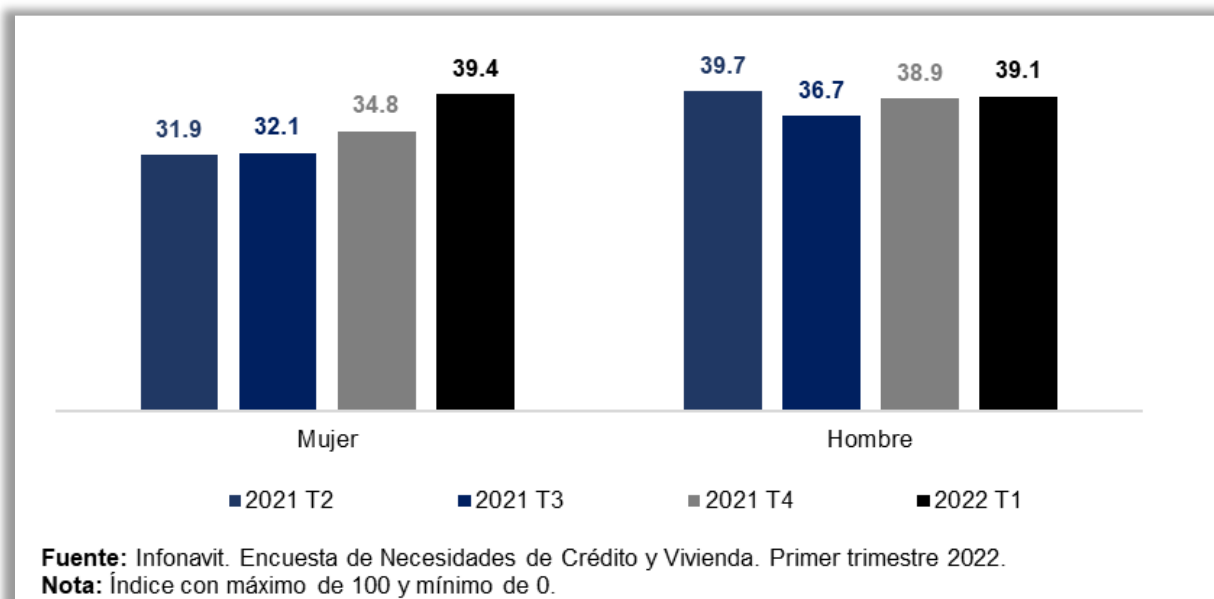
- En el primer trimestre de 2022, el IIAV en México creció 1.9 puntos respecto del cuarto trimestre de 2021. Con esto, el índice mantuvo su tendencia de crecimiento.
- Las y los trabajadores consideran que no es un buen momento para vender vivienda (P2). La valoración de este indicador es de -24.6 puntos, que es 0.1 puntos menor que en el periodo previo.
- Hubo un incremento de 2.0 puntos en el indicador del comportamiento de los precios de la vivienda (P3) y de 11.5 puntos en el indicador del ingreso mensual (P6). Con ello, la percepción sobre las posibilidades para adquirir una vivienda mejoró entre los hogares encuestados.
- Los hogares disminuyeron su optimismo respecto de su estabilidad laboral. El indicador del grado de preocupación de perder el empleo de las y los encuestados (P5) se incrementó 11.6 puntos y se colocó en 48.5.
- Por último, el indicador de la tasa de interés (P4) refuerza las expectativas sobre un encarecimiento de los créditos hipotecarios en el siguiente trimestre. Este indicador disminuyó por segunda vez consecutiva y se ubicó en -30.1, 10.7 puntos más abajo respecto del cuarto trimestre de 2021.

Gráfica 2. Índice de Intención de Adquisición de Vivienda por segmento de ingreso



- El IIAV agrupado por el nivel de ingreso del hogar tuvo un comportamiento mixto entre los distintos grupos. Los cambios más pronunciados ocurrieron en el segmento de entre 1 y 2 salarios mínimos (41.1 puntos, 7.9 arriba que en el periodo anterior) y en el segmento de entre 2 y 3 salarios mínimos (41.0 puntos, 4.0 abajo que en el periodo anterior).
- El resto de los niveles salariales tuvieron cambios más moderados. Los cinco segmentos restantes tuvieron mejorías: el de hasta 1 salario mínimo (34.8 puntos, crecimiento de 4.8), el de entre 3 y 4 salarios mínimos (48.3 puntos, crecimiento de 3.7), el de entre 4 y 5 salarios mínimos (46.8 puntos, crecimiento de 2.8), el de entre 5 y 6 salarios mínimos (49.6 puntos, crecimiento de 6.1) y el de más de 6 salarios mínimos (40.2 puntos, crecimiento de 0.2).

Gráfica 3. Índice de Intención de Adquisición de Vivienda por sexo

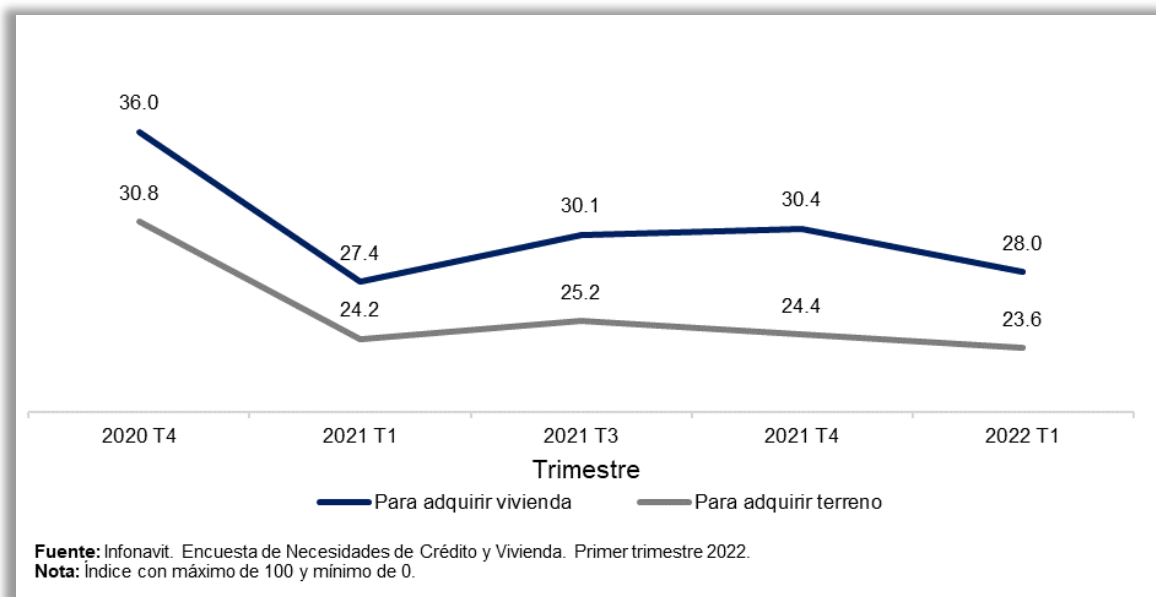


- En cuanto al IIAV por sexo de las y los encuestados, para ambos grupos el índice está por debajo de los 50 puntos.
- Ambos casos muestran una mejoría entre el cuarto trimestre de 2021 y el primer trimestre del año. En cuanto a las mujeres, el indicador aumentó 4.6 puntos; en los hombres, el aumento fue de 0.2 puntos.

Expectativas de solicitar un crédito

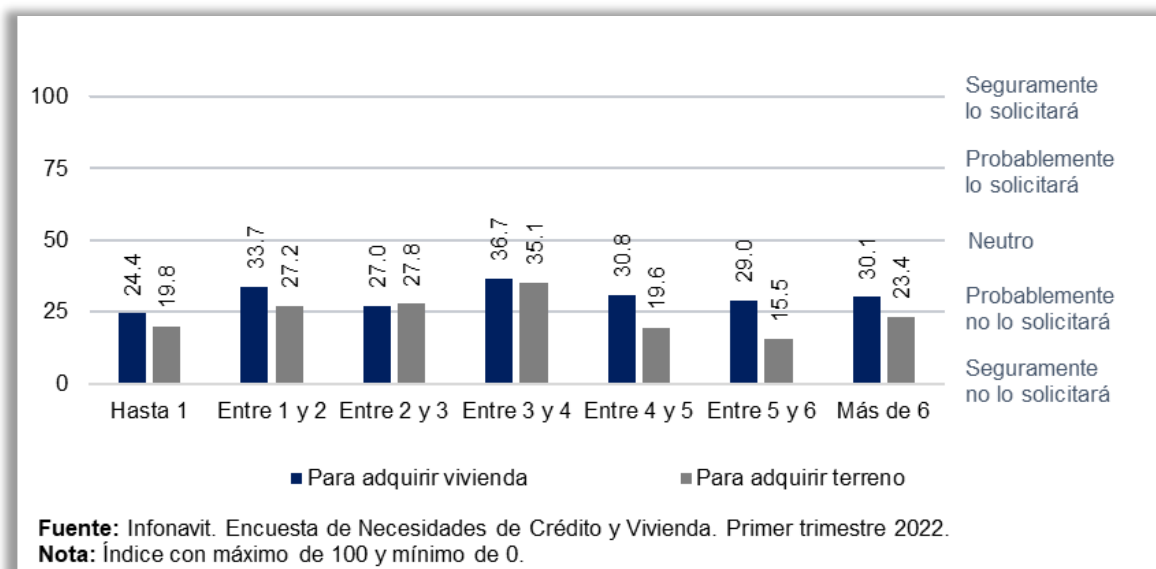
Este indicador se construye a partir de la probabilidad que las y los derechohabientes le otorgan a solicitar crédito para adquirir vivienda o terrenos en los siguientes 12 meses, en donde un valor igual a 100 indicaría que la totalidad de las y los derechohabientes considera altamente probable solicitar un crédito para la vivienda en el corto plazo, mientras que un valor de 0 correspondería a la creencia de que no es posible adquirir terreno o vivienda en el corto plazo.

Gráfica 4. Índice de expectativas de adquisición de crédito hipotecario



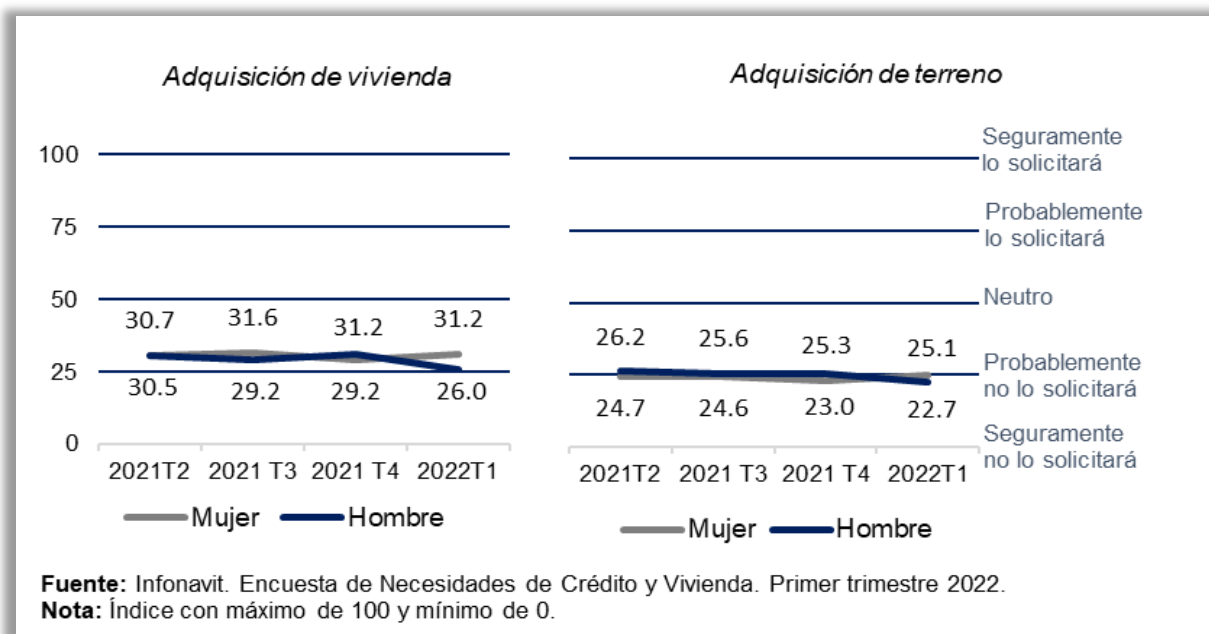
- En promedio, para las y los derechohabientes, la probabilidad de adquirir una vivienda (28 puntos) es mayor que la de adquirir un terreno (23.6 puntos). Esta diferencia se ha mantenido desde el primer levantamiento de la encuesta y ha permanecido estable.
- Respecto de los niveles de los indicadores, el correspondiente a los terrenos tuvo un descenso muy moderado (0.8 puntos) con respecto del periodo anterior. Por su parte, el correspondiente a la adquisición de vivienda descendió 2.4 puntos.

Gráfica 5. Índice de expectativas de adquisición de crédito hipotecario por segmento de ingreso



- El segmento de ingreso de entre 3 y 4 salarios mínimos es el que ahora muestra las mayores expectativas de adquisición de vivienda en el corto plazo, con un valor de 36.7 puntos. Para el caso de la adquisición de terreno, el mismo grupo también muestra el mayor interés, pues su indicador tiene un valor de 35.1 puntos.

Gráfica 6. Índice de expectativas de adquisición de crédito hipotecario por sexo

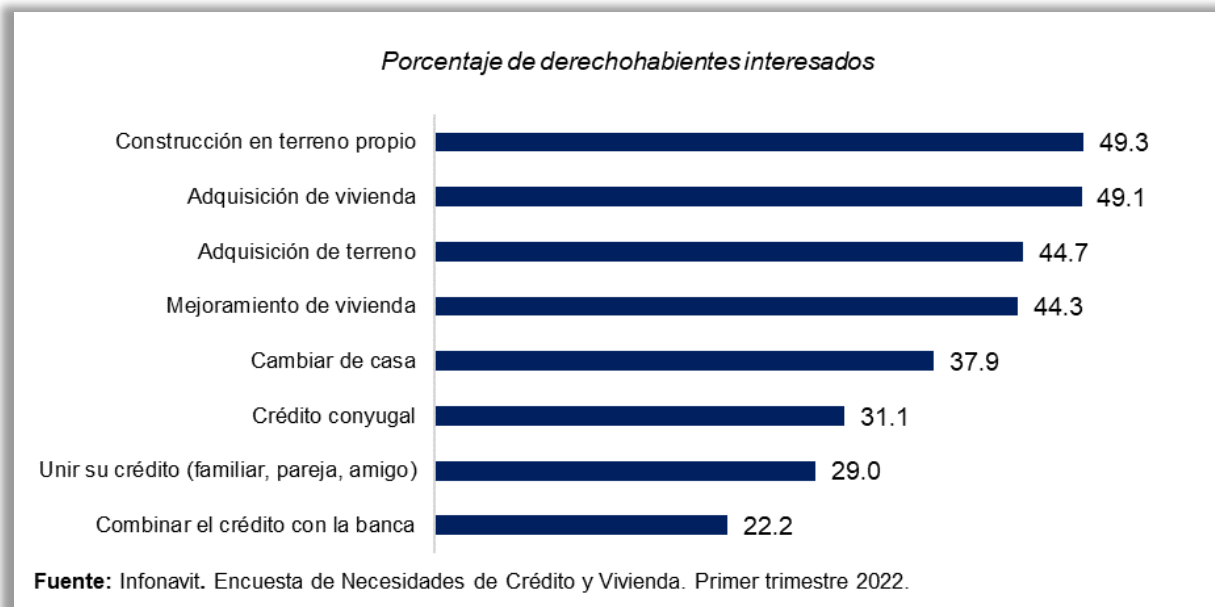


- La preferencia por la adquisición de vivienda se mantiene muy cercana entre los derechohabientes de sexo femenino (31.2 puntos en el primer trimestre) y masculino (26.0 puntos). Al considerar los periodos anteriores, la diferencia entre ambos grupos promedia 5.2 puntos. La expectativa de adquirir terreno de las derechohabientes se mantiene muy ligeramente por encima de la de los derechohabientes. El indicador de los segundos es 2.4 puntos menor que el de las primeras.

Destino del crédito

La encuesta pregunta a las y los derechohabientes a qué producto crediticio les interesaría acceder, así como bajo qué condiciones. A partir de este ejercicio, se obtiene el porcentaje de trabajadoras y trabajadores que señalan tener interés en distintos tipos de productos y formas de financiamiento.

Gráfica 7. Interés por tipo de crédito de las y los derechohabientes

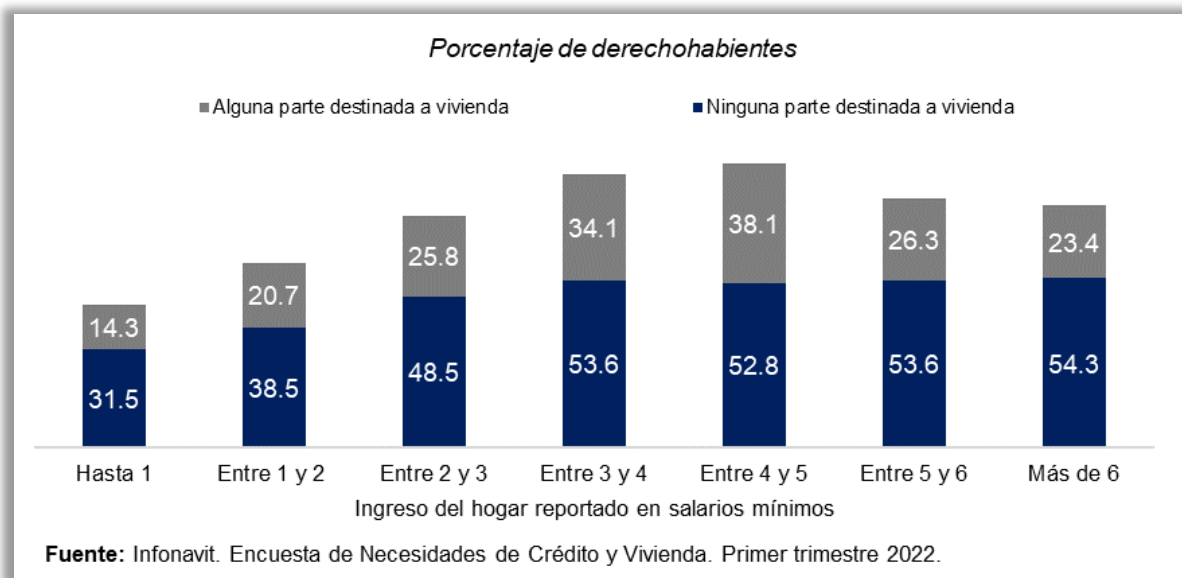


- El crédito para la construcción en terreno propio es el producto que genera más interés en las y los derechohabientes con 49.3% que desea adquirirlo. Seguido de éste, 49.1% de la derechohabiencia está interesada en el crédito para adquisición de vivienda. Finalmente, en tercer lugar, se encuentra el crédito para adquisición de terreno, con 44.7% que desea adquirirlo.
- En cuanto a las condiciones de financiamiento, las y los derechohabientes señalan más interés por unir su crédito con otra persona (crédito conyugal, 31.1%; unir su crédito, 29.0%), que para combinar su crédito con la banca comercial (22.2%). Este compartimiento se mantiene respecto del periodo anterior.

Capacidad de ahorro

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

Gráfica 8. Derechohabientes que reportan ahorrar parte de su ingreso



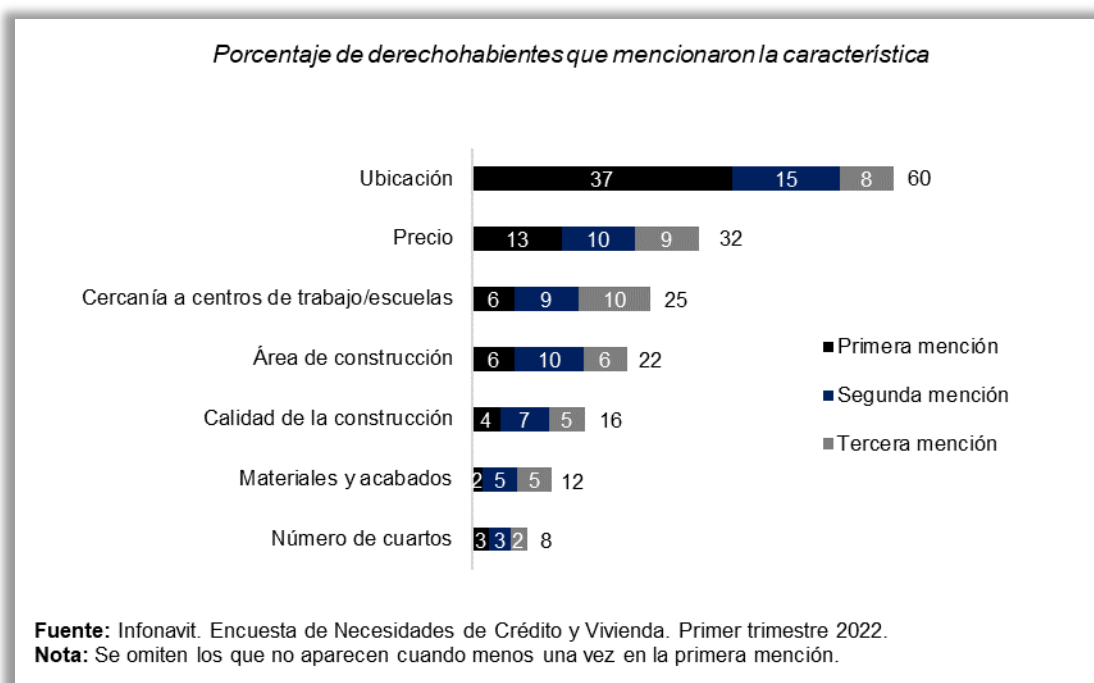
- Existe una tendencia en el hábito del ahorro por nivel de salario hasta los 5 salarios mínimos: la proporción que reporta ahorrar parte de sus ingresos crece conforme éstos aumentan. Después de los 5 salarios mínimos, el nivel de ahorro desciende y se mantiene estable (de 90.9% en el grupo de entre 4 y 5 salarios mínimos a 79.9% en el de 5 a 6 salarios mínimos). El 45.8% de las y los derechohabientes que perciben hasta un salario mínimo ahorran; de este grupo de ingresos, 14.3% dirige sus ahorros a la vivienda. En el caso de las y los derechohabientes que tienen ingresos de 6 o más salarios mínimos, 77.7% ahorra y 23.4% destina parte de sus ingresos a la vivienda.
- El rango salarial que muestra la mayor proporción de individuos que ahorran para su vivienda es el de 4 a 5 salarios mínimos (38.1%); por el contrario, el grupo de hasta 1 salario mínimo es el de la menor proporción (14.3%).

PREFERENCIA Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Características importantes al momento de comprar una vivienda

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

Gráfica 9. Características consideradas importantes al momento de comprar una vivienda

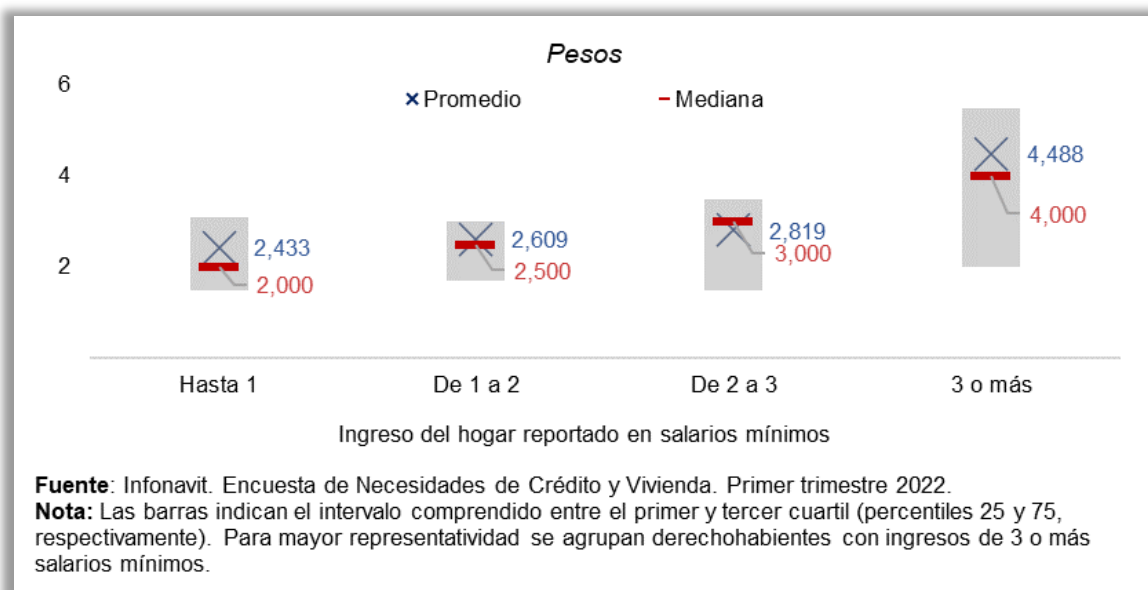


- La gráfica expresa que 37% de las y los encuestados considera la ubicación como la característica más importante al momento de adquirir una vivienda. En total, esta característica es relevante para 60% de la población encuestada. Esto sigue la tendencia vista desde el primer levantamiento de la encuesta.
- El precio y la proximidad de los servicios fueron mencionados 32% y 25% de las ocasiones, respectivamente. Después de éstos, las y los encuestados dieron gran relevancia a las características asociadas a la vivienda como el tamaño y la calidad de la construcción.

Renta de vivienda

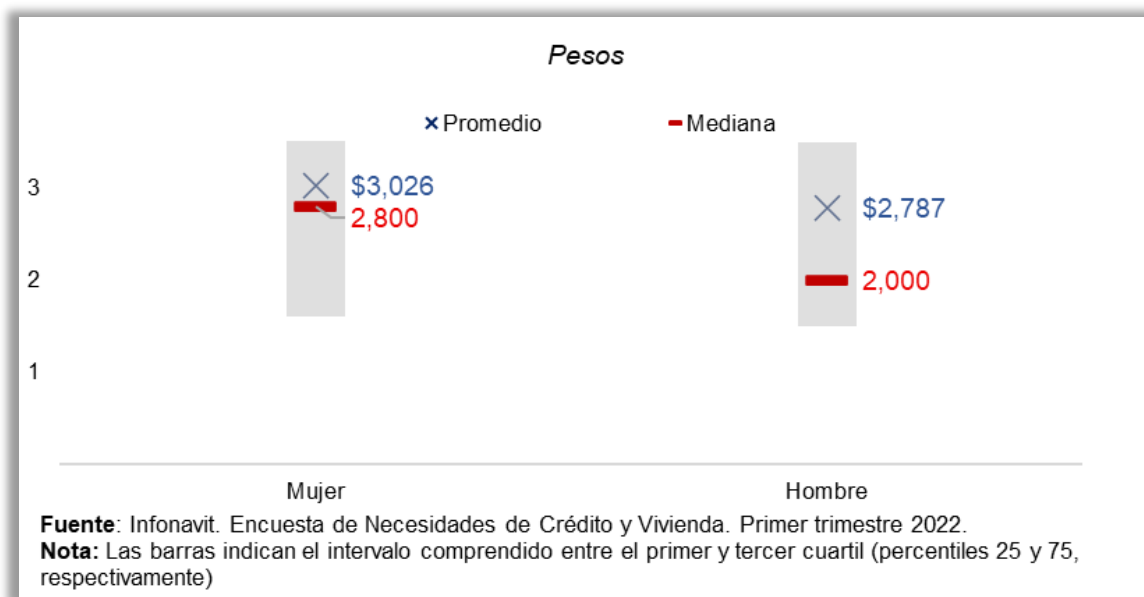
La encuesta pregunta a las y los derechohabientes que reportan habitar en una vivienda rentada cuánto dinero destinan para el pago de renta. Al primer trimestre de 2022, se estima que 76.5% de las y los derechohabientes (aquellos con hasta 3 salarios mínimos) que habitan una vivienda rentada reporta pagar, en promedio, entre 2.4 y 2.8 mil pesos de renta al mes.

Gráfica 10. Pago por renta agrupado por nivel de ingreso



- El monto promedio que destinan los hogares al pago de renta crece en concordancia con los ingresos percibidos. Esta tendencia es la misma que en levantamientos anteriores. Mientras que el promedio de pago de renta de hogares que ganan hasta 1 salario mínimo es de 2,433 pesos, esta cantidad crece hasta los 4,488 pesos para los hogares que perciben más de 3 salarios mínimos.
- La mediana del pago de la renta del grupo de ingresos que gana entre 2 y 3 salarios mínimos es de 3,000 pesos, mientras que, para el grupo de ingreso de más de 4 salarios, la cantidad es una tercera parte mayor, de 4,000 pesos.
- El 75% de los hogares que gana hasta 3 salarios mínimos paga menos de 3,500 pesos en renta. Por su parte, esta cifra cambia para el segmento que gana más de 4 salarios mínimos, siendo de 5,500 pesos la cifra máxima que paga 75% de la población perteneciente a este nivel de ingreso.

Gráfica 11. Pago de renta agrupado por sexo

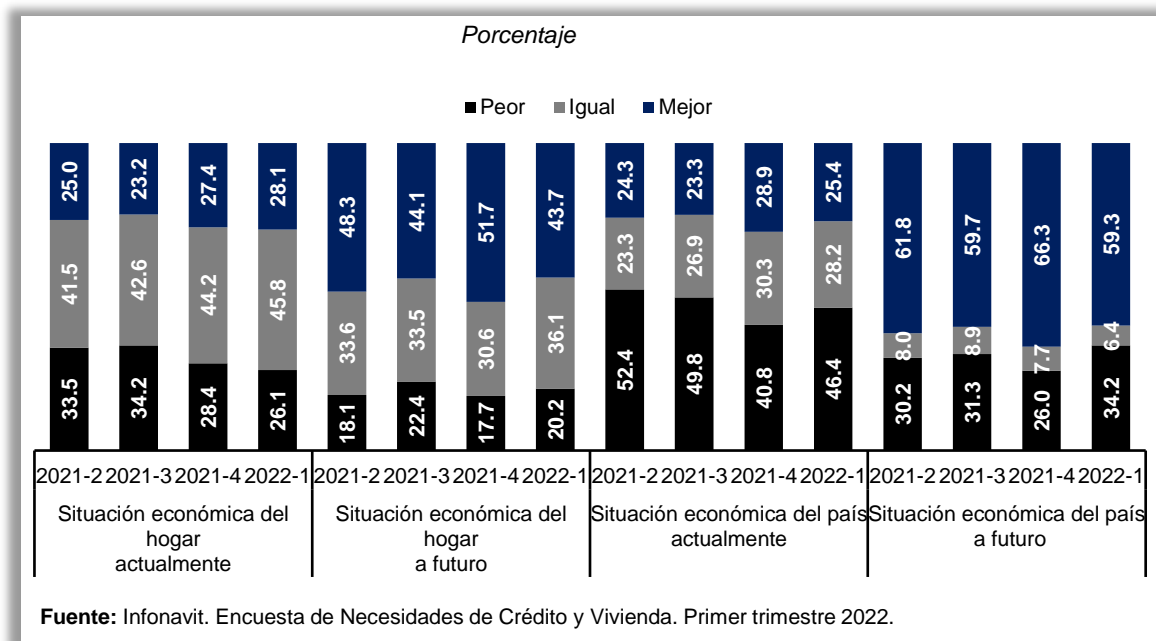


- La mediana del pago del hogar en renta para hombres fue de 2,000 pesos y para mujeres fue de 2,800 pesos, mientras que en promedio los encuestados del sexo masculino reportaron pagar por concepto de renta 2,787 pesos, aproximadamente 7.9% menos que los 3,026 pesos promedio pagados por las mujeres.

EXPECTATIVAS DE LA ECONOMÍA FAMILIAR Y DEL PAÍS

En la encuesta también se busca conocer la opinión de las y los derechohabientes en torno a la situación económica actual, tanto del hogar como del país en los próximos 12 meses, tomando como referencia la evolución de dichas variables en el último año.

Gráfica 12. Expectativas de la economía familiar y del país



- De acuerdo con los resultados de la encuesta, 25.4% de las y los derechohabientes considera que la situación económica del país es hoy mejor que la de hace un año. Además, 59.3% espera que las condiciones mejoren en los próximos 12 meses. Es importante notar que el indicador de la situación económica del país actualmente mejoró respecto del periodo anterior.
- En cuanto a la situación económica del hogar, 28.1% de las y los derechohabientes considera que la situación económica de su hogar es hoy mejor que la de hace un año. Por su lado, 43.7% espera que la situación económica de su hogar mejore dentro de los próximos 12 meses. Los hogares disminuyeron su optimismo sobre la situación económica de su hogar respecto del periodo anterior.

CARACTERÍSTICAS DEL DISEÑO ESTADÍSTICO DE LA ENCUESTA

Cuadro 2. Marco de muestreo

Marco de muestreo	IV • 2020	I • 2021	II • 2021	III • 2021	IV • 2021	I • 2022
Unidad de muestreo	Población de 18 años y más.					
Diseño de la muestra	Dos etapas de selección Primera etapa: muestreo probabilístico (selección de números telefónicos). Segunda etapa: muestreo no probabilístico (selección del entrevistado dentro del hogar).					
Población objetivo	Personas de 18 años y más con empleo y sin crédito hipotecario vigente.					
Tamaño de muestra	2,453 entrevistas	1,182 entrevistas	1,527 entrevistas	1,502 entrevistas	1,502 entrevistas	1,501 entrevistas
Distribución de la muestra	Estratos: ocho regiones operativas del Infonavit: afijaciones de muestra para las zonas metropolitanas, los municipios con mayor cantidad de población (ciudades) y el complemento de los municipios en cada región.					
Periodo de levantamiento	Del 26 de octubre al 19 de noviembre de 2020	Del 11 de febrero al 3 de marzo de 2021	Del 13 de abril al 8 de mayo de 2021	Del 27 de julio al 7 de agosto de 2021	Del 8 al 24 de octubre de 2021	Del 20 de enero al 8 de febrero de 2022

Universo de referencia

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

Ajuste en el universo de la población objetivo de la Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda

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

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

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

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

AVISO LEGAL

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

Términos y condiciones

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

La o el usuario reconoce que cualquier uso que realice de la información no le implica ningún derecho de propiedad sobre la misma, sea cualquiera de sus elementos o contenidos.

El Infonavit se reserva el derecho a modificar, en cualquier momento y sin aviso previo, la presentación, configuración, información, contenidos y, en general, cualquier parte o aspecto relacionado directa o indirectamente con la información.

El Infonavit no controla y no garantiza la ausencia de virus en la información, ni de otros elementos que puedan producir alteraciones en el sistema informático del usuario (*software y/o hardware*) o en los documentos electrónicos y ficheros almacenados en su sistema informático.

Al ser un organismo de servicio social, ajeno a intereses políticos y religiosos, el Infonavit no permite la publicación de contenidos que contravengan a este carácter y se reserva el derecho de publicar o sugerir sitios, subsitios o material ajenos a la presente información y al Infonavit, que considere de interés para las y los usuarios. En caso de hacerlo, el Infonavit no es responsable en forma alguna de dichos sitios y materiales, así como del acceso o uso por parte de la o el usuario de éstos. 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 usuaria o 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 o ella, de una manera en que no lesione derechos o intereses del Infonavit, de personas vinculadas a éste, directa o indirectamente, o de terceros. La o el usuario utilizará la información de una manera en la que no los dañe, inutilice, deteriore o menoscabe total o parcialmente.

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

La información de este documento refleja el análisis de la opinión de las y los encuestados y no debe ser considerada como la posición oficial del Infonavit.

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