

REPORTE ECONÓMICO TRIMESTRAL

OCTUBRE-DICIEMBRE 2019 - NÚM. 3



REPORTE ECONÓMICO TRIMESTRAL

OCTUBRE-DICIEMBRE 2019 - NÚM. 3

RESUMEN

Carlos Martínez Velázquez

Director General

cmartinezv@infonavit.org.mx

Óscar Ernesto Vela Treviño

**Subdirector General
de Planeación y Finanzas**

ovela@infonavit.org.mx

Hugo Alejandro

Garduño Arredondo

**Gerente Senior
de Estudios Económicos**
hgarduno@infonavit.org.mx

Gabriel Darío Ramírez Sierra

**Gerente de Análisis
Económicos Estratégicos**
gramirez@infonavit.org.mx

Juan Mateo Lartigue Mendoza

**Gerente de Estudios
Financieros y Actuariales**
jlartigue@infonavit.org.mx

Alayn Alejandro

González Martínez

Gerente de Análisis de Coyuntura
aagonzalez@infonavit.org.mx

- Durante 2019, la actividad económica mundial se vio afectada por conflictos geopolíticos y comerciales, en particular el conflicto comercial entre China y Estados Unidos. Aunque se observan avances en la resolución de algunos conflictos, los riesgos a la baja persisten por lo que se espera un débil comienzo en 2020.
- La economía mexicana mostró una contracción de 0.1% anual en el Producto Interno Bruto durante 2019. La Inversión Fija Bruta fue el componente que se contrajo con mayor fuerza al registrar una variación promedio de -5.1% anual entre enero y noviembre de 2019. Para 2020 se espera una ligera recuperación en la economía nacional, pero muy por debajo de su crecimiento potencial.
- De acuerdo con los datos publicados recientemente por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en 2018, el crecimiento del Producto Interno Bruto de Vivienda fue 2.1% anual real, lo que implicó una reducción de 0.1 puntos porcentuales de su participación en el Producto Interno Bruto. Para 2019, el Infonavit pronóstica una contracción en el Producto Interno de la Vivienda entre -1% y -3% real anual.
- Entre enero y noviembre de 2019, el monto de colocación de crédito hipotecario fue de 330.5 miles de millones de pesos. La banca comercial fue el participante con mayor colocación seguido del Infonavit y el Fovissste. Por su parte, en la segunda mitad del año, las tasas de interés hipotecarias han tenido variaciones anuales a la baja.

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| I. INTRODUCCIÓN | 5 |
| II. ENTORNO ECONÓMICO INTERNACIONAL | 6 |
| III. ENTORNO ECONÓMICO NACIONAL | 12 |
| RECUADRO 1. INFONAVIT DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO | 20 |
| IV. MERCADO DE VIVIENDA | 27 |
| RECUADRO 2. TASA ANUAL EQUIVALENTE DE COLOCACIÓN (TAEC) | 37 |
| V. MERCADO HIPOTECARIO | 47 |
| RESUMEN DE INDICADORES | 54 |

I. INTRODUCCIÓN

El Infonavit publica el tercer número del Reporte Económico Trimestral, que tiene el objetivo de proveer información y análisis de la coyuntura económica nacional e internacional, así como de la evolución de los mercados de vivienda e hipotecario, correspondiente al cuarto trimestre de 2019.

El Reporte resalta que a nivel internacional continúa el proceso de desaceleración de la actividad económica, el cual se ha dado de forma sincronizada en varias economías avanzadas y emergentes. Aunque los conflictos geopolíticos y comerciales se han reducido, existen riesgos que aún persisten y otros que han surgido en los últimos meses, que afectarán tanto las expectativas de inversión y crecimiento.

Por su parte, la economía mexicana continúa en un proceso de desaceleración, mientras que un conjunto de variables muestra contracciones sustanciales en 2019, principalmente, la Inversión Fija Bruta. Esta desaceleración se observa también en el sector de la construcción en general y en menor medida en la construcción residencial, que está altamente asociada a la actividad hipotecaria en el país.

En este Reporte se incluyen dos recuadros de análisis técnico. El primero de ellos es un recuadro que documenta algunos elementos de la brecha de género que existe en el mercado laboral mexicano y expone cómo esta brecha explica las diferencias de género entre los derechohabientes del Infonavit. El segundo es la descripción y análisis de la Tasa Anual Equivalente de Colocación (TAEC), que es la tasa de interés efectiva que pagan los trabajadores que obtienen un crédito hipotecario con el Instituto. La mutualidad del Infonavit, es decir, todos sus derechohabientes, al depositar su ahorro para la vivienda en el Instituto, hace posible que a los trabajadores de bajos ingresos se les pueda hacer una compensación a la amortización de sus créditos, por lo que, de forma efectiva, pagan una tasa de interés (la TAEC) menor a la contractual. Estos dos temas contribuyen a entender de mejor manera un par de cuestiones que son importantes para el mercado hipotecario, en particular, el que atiende el Infonavit.

Adicionalmente, el Reporte incluye indicadores agregados de los mercados de vivienda e hipotecario con información administrativa del Instituto y su evolución reciente, entre ellos, generación crediticia, tasas hipotecarias, evolución del saldo de la Subcuenta de Vivienda y precios.

II. ENTORNO ECONÓMICO INTERNACIONAL



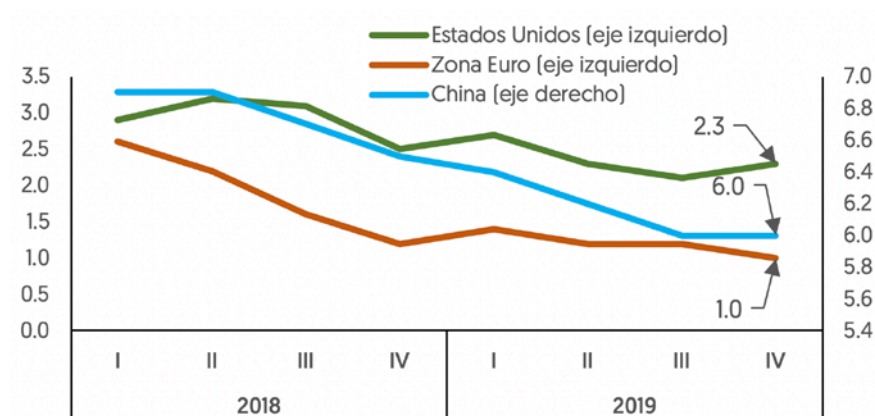
El 2019 se caracterizó por un **ambiente de incertidumbre comercial**

El 2019 se caracterizó por un ambiente de incertidumbre ocasionado en gran medida por el conflicto comercial entre China y Estados Unidos, y por conflictos geopolíticos particulares, situaciones que repercutieron en el desempeño de la economía mundial, a través de la desaceleración de la producción industrial y manufacturera, así como de la desaceleración del comercio. Aunque el Producto Interno Bruto (PIB) de la mayoría de los países se mantuvo en expansión, se observó una pérdida significativa de dinamismo a nivel mundial.

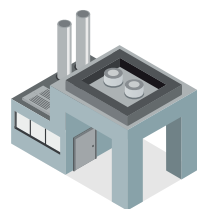
Al cierre del cuarto trimestre de 2019, la economía estadounidense se expandió a una tasa anual de 2.3%, 0.2 puntos porcentuales menos que el cierre del cuarto trimestre de 2018. Un caso similar se observó en las economías de la Zona Euro en donde, al cierre del cuarto trimestre de 2019, la economía creció 1.0%, 0.2 puntos porcentuales menos que en el mismo periodo de 2018. Por último, la actividad económica de China continúa desacelerándose, su economía se expandió 6.0% al cierre del cuarto trimestre de 2019; un ritmo de crecimiento no observado desde hace más de 30 años.

PRODUCTO INTERNO BRUTO

Variación porcentual anual



Fuentes: Eurostat (Unión Europea), Bureau of Economic Analysis (Estados Unidos) y National Bureau of Statistics (China).



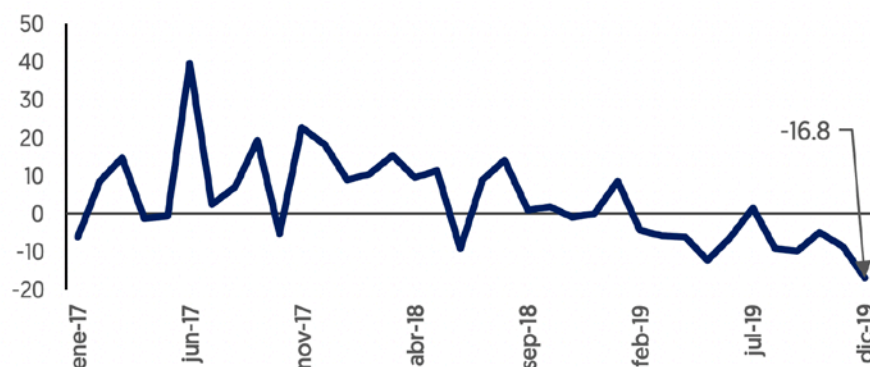
El sector **manufacturero** fue el **más afectado** durante 2019

El sector manufacturero fue el más afectado por la incertidumbre en torno a las relaciones comerciales. El Índice de los Gerentes de Compras (PMI, por sus siglas en inglés) del sector manufacturero se mantuvo en terreno contractivo o cerca de él para la mayoría de las economías avanzadas. Este índice para su lectura global promedió 50.0 puntos a lo largo del año, mientras que para la Unión Europea acumula 11 meses en contracción, sugiriendo un estancamiento a nivel global. El Índice de los Gerentes de

Compras del sector manufacturero de Estados Unidos permaneció por encima de los 50 puntos a lo largo del año. Por otra parte, de acuerdo con la Oficina del Censo de Estados Unidos, los nuevos pedidos de bienes de capital suman cinco meses consecutivos en contracción y al cierre de 2019 disminuyeron de forma significativa [-16.8% anual], lo que se vio reflejado en una contracción en la inversión empresarial de 1.9% durante el cuarto trimestre de 2019.

PEDIDOS DE BIENES DE CAPITAL DE ESTADOS UNIDOS*

Variación anual, cifras desestacionalizadas



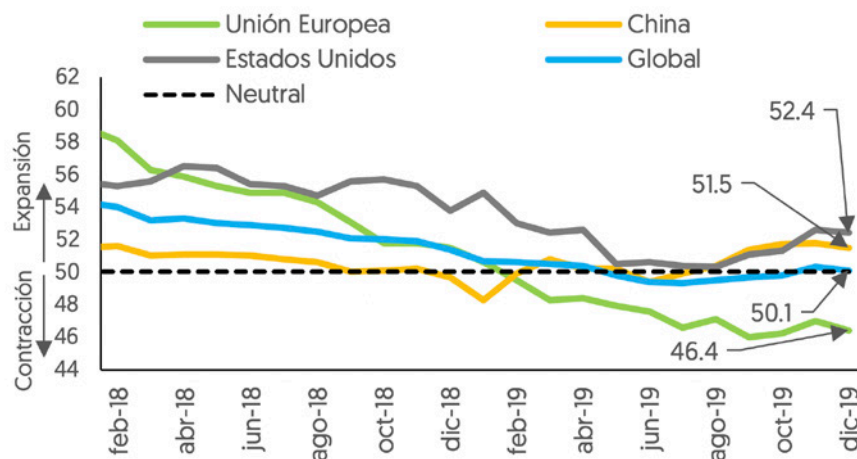
Fuente: U.S. Census Bureau.
* Excluyendo Defensa.

 El consumo mundial se mantuvo relativamente fuerte a lo largo de 2019

Al hacer un contraste del desempeño del sector manufacturero, el consumo mundial se mantuvo, relativamente, fuerte a lo largo de 2019. La Zona Euro registró un aumento en el gasto en consumo de 1.6% al cierre del tercer trimestre de 2019, 0.6 puntos porcentuales más que el observado en el mismo periodo de 2018. Un caso similar se observa en Estados Unidos, donde el gasto en consumo se expandió 2.6% al cierre del cuarto trimestre de 2019, la misma tasa registrada al cierre del mismo periodo de 2018.

PMI MANUFACTURAS

Índice



Fuente: Markit.



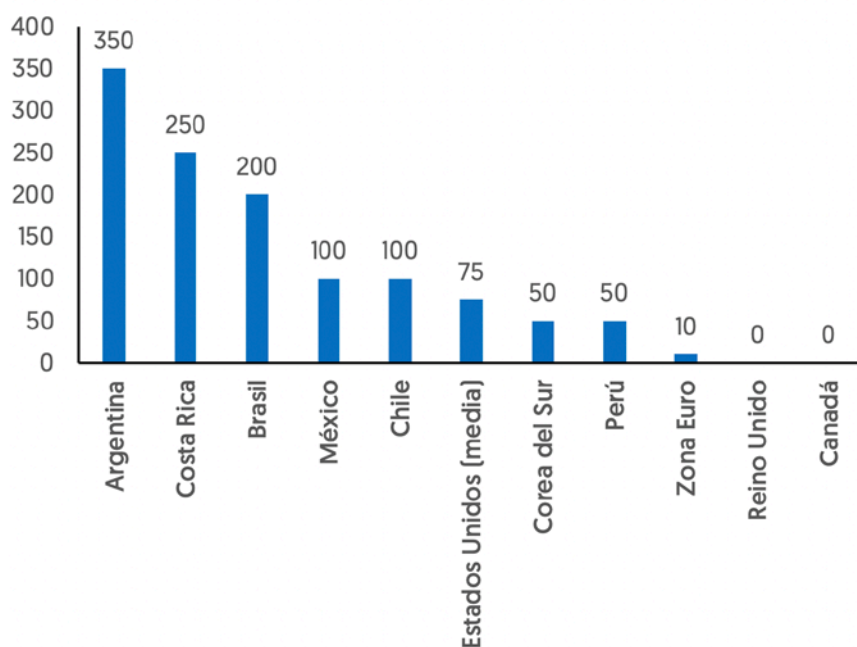
Varios de los bancos
centrales implementaron
políticas de
**flexibilización
monetaria**

El desempeño en el consumo se ve apoyado por la solidez en el mercado laboral. En las principales economías del mundo se observan tasas de desempleo históricamente bajas. Al cierre de 2019, el desempleo en Estados Unidos se ubicó en 3.5%, 0.4 puntos porcentuales menor al desempleo observado al cierre de 2018 y una tasa no vista desde 1969. En la Zona Euro se observa un comportamiento similar; al cierre de 2019 el desempleo se ubicó en 7.6%, 0.4 puntos porcentuales menor que el de un año antes.

Con el objetivo de contrarrestar los efectos negativos de la incertidumbre en los mercados, varios de los bancos centrales implementaron políticas de flexibilización monetaria a lo largo de 2019. La Reserva Federal de Estados Unidos recortó su tasa de interés objetivo en 75 puntos base, actualmente se encuentra en un intervalo de 1.50% a 1.75%. Asimismo, el Banco Central Europeo recortó su tasa de interés objetivo en 10 puntos base, quedando en -0.5%, e implementó un programa de estímulos que consiste en adquirir bonos por 20 mil millones de euros al mes, por un tiempo indefinido y con el propósito de reforzar el impacto de la flexibilización monetaria.

REDUCCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS OBJETIVO DE LOS PRINCIPALES BANCOS CENTRALES

Puntos base entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2019



Fuentes: Banco Central de la República Argentina, Banco de Costa Rica, Banco Central de Brasil, Banco de México, Banco Central de Chile, Reserva Federal de Estados Unidos, Banco de Corea, Banco Central de Reserva del Perú, Banco Central Europeo, Banco de Inglaterra y Banco de Canadá.



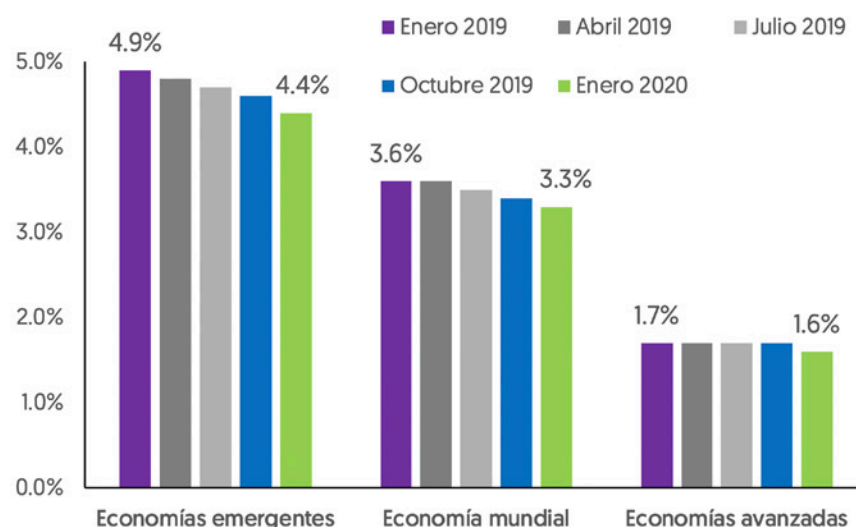
Por último, hacia el cierre del año se observó cierto avance en la resolución de algunos conflictos comerciales y geopolíticos. Tal es el caso del Brexit, cuyo acuerdo de salida fue aprobado en 2019. Por su parte, en enero de 2020, China y Estados Unidos firmaron la fase inicial de un acuerdo comercial que señala la posibilidad de que termine el conflicto entre ambos países. Asimismo, el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá fue aprobado por los líderes de los tres países y fue ratificado por el Congreso de Estados Unidos y el de México, y se quedó a la espera de la ratificación del Parlamento de Canadá.

Riesgos y perspectiva internacional para 2020

En su último reporte *Perspectivas de la Economía Mundial*, el Fondo Monetario Internacional estima que el crecimiento de la economía mundial durante 2020 sea de 3.3%, 0.4 puntos porcentuales más que el crecimiento estimado de 2019, la tercera revisión consecutiva a la baja. En cuanto al crecimiento esperado de Estados Unidos, el reporte estima que este país se expandirá 2.0% en 2020, 0.2 puntos porcentuales por encima del último estimado del consenso de Bloomberg, pero por debajo del registrado al cierre de 2019 [2.3%]. Un caso similar se observa en la Zona Euro; el consenso de la última encuesta de Bloomberg señala que el crecimiento para 2020 será igual al observado en 2019 [1.0%]. Esto indica que el repunte en la actividad económica mundial para 2020 provendrá, principalmente, de las economías en desarrollo y emergentes.

EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO EN 2020

Variación porcentual anual



Fuente: Fondo Monetario Internacional.



A pesar de que se espera una ligera mejoría en el desempeño de 2020 y una posible resolución de los conflictos comerciales que tomaron un papel central al cierre de 2019, los riesgos permanecen elevados y las perspectivas a la baja. Algunos temas coyunturales relevantes como la desaceleración de la actividad económica en China, el brote actual de una nueva cepa del coronavirus [el cual se espera tenga un efecto sustancial en el crecimiento de este país durante la primera parte del año], el aumento de las tensiones en Medio Oriente o la posibilidad de un conflicto comercial entre Estados Unidos y la Unión Europea, podrían afectar el desempeño de la economía global en el 2020. Además, aunque la relación comercial entre China y Estados Unidos muestra señales de mejorar, luego de un acuerdo comercial de primera fase, la relación continúa siendo frágil y podría revertir sus avances en caso de que surjan desacuerdos durante las negociaciones adicionales.

El poco margen de maniobra con el que cuentan los responsables de las políticas monetarias representa otro riesgo. La situación actual limita la capacidad de implementar políticas monetarias acomodaticias en caso de estrés en los mercados internacionales o de desaceleración global. A pesar de las políticas monetarias expansivas de 2019, la inflación de algunas economías avanzadas se encuentra por debajo o cerca del límite inferior de los niveles objetivo. Esta situación ha llevado a algunos bancos centrales a argumentar que es de utilidad que los gobiernos complementen la flexibilización monetaria con políticas fiscales expansivas; sin embargo, existen economías cuyo margen de maniobra está muy acotado.

Además, el nivel de apalancamiento que se observa a nivel global ha sido un nuevo riesgo por considerar. Las tasas de interés históricamente bajas han alentado a los inversionistas a asumir mayores riesgos. De acuerdo con el Banco Mundial, la deuda total de las economías emergentes se ha incrementado de forma generalizada, en el 2018 representaba alrededor de 170% del PIB, un aumento de 54 puntos porcentuales con respecto a 2010. Cabe destacar que un deterioro de las condiciones comerciales podría incrementar de forma significativa el problema de endeudamiento a nivel mundial.

A pesar del nivel elevado de riesgos, se espera que algunos factores que han ayudado a mantener la economía global en expansión permanezcan estables a lo largo de 2020; en particular, que los niveles de consumo y de empleo conserven gran parte de su fortaleza a nivel global. Es posible que los bajos niveles de inflación y la poca holgura del mercado laboral se traduzcan en incrementos en el salario real de los trabajadores. Sin embargo, esto podría ser afectado por una mayor debilidad del sector manufacturero y un efecto contagio en el sector servicios.



En cuanto a la evolución de la economía estadounidense, se estima que su desempeño será más moderado con respecto a 2019. Aunque la flexibilización de la política monetaria que se llevó a cabo durante 2019 continuará teniendo un efecto positivo en el costo de financiamiento y la dinámica económica, el efecto será más moderado este año y ya no se espera una mayor relajación de las condiciones financieras. En su último reporte de política monetaria, la Reserva Federal consideró que la posición actual de la política es la apropiada para apoyar una expansión sostenida de la actividad económica y mantener las condiciones del mercado laboral, además, se espera que la inflación vuelva al objetivo simétrico de 2%. Otro hecho a considerar es que el efecto del estímulo fiscal que se implementó a finales de 2017 dejará de ser relevante en 2020. A pesar de una expectativa de crecimiento más moderado, se espera que este se mantenga en terreno positivo apoyado por la fortaleza del consumo y del empleo. Sin embargo, un factor de incertidumbre a considerar serán las elecciones presidenciales que se celebrarán en noviembre de este año y sus posibles impactos coyunturales sobre la economía.

La **economía de la Zona Euro** podría **repuntar** debido al fortalecimiento de la **demanda externa mundial**



El desempeño de la **economía de China** se verá afectado por la **crisis de salud**

Por su parte, en 2020, la economía de la Zona Euro podría mostrar un repunte apoyado por el fortalecimiento de la demanda externa mundial. La formalización de la salida del Reino Unido de la Unión Europea reduce la incertidumbre, aunque aún falta por determinar si se avanzará en torno a un acuerdo comercial. La ausencia de un acuerdo podría reducir la expectativa de crecimiento para 2020. Asimismo, un conflicto comercial con Estados Unidos afectaría de forma significativa el desempeño de la economía de Alemania y de otros países de la región con una alta dependencia del sector exportador.

Por último, el desempeño de la economía de China se verá afectado por el brote de una nueva cepa del coronavirus. Aunque la magnitud de las consecuencias económicas dependerá de la capacidad de ese país por contener el contagio. La agencia calificadora Fitch Ratings estima que el desempeño de esta economía durante el primer trimestre estará en un intervalo entre 3.2 y 4.8% anual, en comparación con un estimado precrisis de 5.9% anual. Se espera que la crisis de salud afecte el desempeño del sector servicios y las cadenas de producción. El efecto ya es notable en el mercado de renta variable, cuyo índice bursátil de referencia cayó 9.1% a principios de febrero. A pesar de ello, el escenario más probable es el de una caída significativa en el desempeño del primer trimestre, seguida de una recuperación en los trimestres posteriores.

III. ENTORNO ECONÓMICO NACIONAL

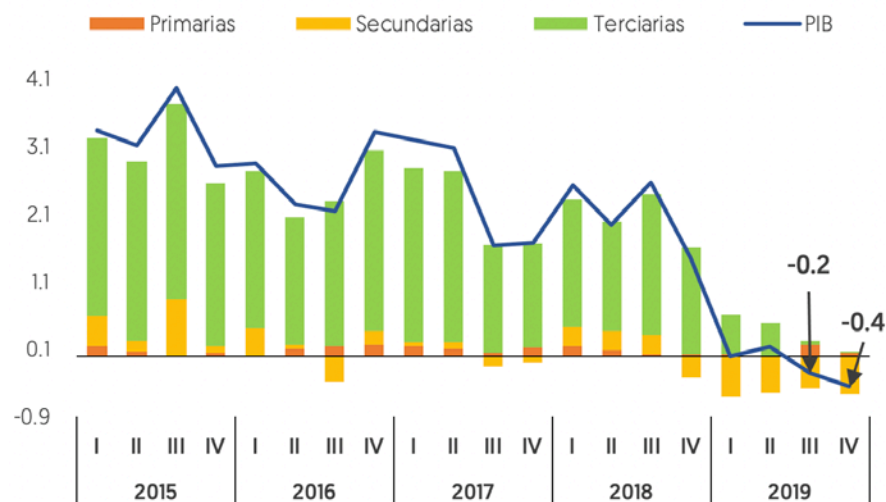
En 2019, la **economía mexicana** tuvo un crecimiento de **-0.1%** en su comparación anual



Durante 2019, la economía mexicana mostró debilidad como consecuencia de factores externos e internos, su Producto Interno Bruto (PIB) anual de 2019 tuvo un crecimiento de -0.1% real en cifras desestacionalizadas. La contracción del Producto Interno Bruto se explica, principalmente, por un decrecimiento en las actividades secundarias de -1.8%, un bajo crecimiento en las actividades terciarias de 0.5% y un crecimiento de las actividades primarias de 2.0% real anual. Cabe destacar que a pesar de que las actividades primarias registraron el mayor dinamismo en la economía, tuvieron un efecto limitado en el crecimiento agregado, ya que en los últimos tres años representaron 3.2% del total del PIB, mientras que las actividades secundarias y terciarias representan 29.5% y 62.9%, respectivamente. Por último, los impuestos representan 4.4%.

PRODUCTO INTERNO BRUTO

Variación porcentual anual, aportación por actividad



Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI).
Nota: Cifras desestacionalizadas.

El **consumo privado** presentó un crecimiento de **1.0%** anual en 2019



Entre los componentes de la demanda agregada, el consumo privado aportó en mayor proporción al crecimiento del Producto Interno Bruto con una contribución de 49.2% al tercer trimestre de 2019. A pesar de haber sido el componente que más contribuyó, su crecimiento promedio, entre enero y noviembre, fue de 1.0% anual en cifras desestacionalizadas, 1.4 puntos porcentuales menor con respecto al mismo periodo de 2018. De acuerdo con las cifras originales, el consumo de bienes duraderos nacionales fue el que mostró una mayor caída entre enero y noviembre de 2019, con



La venta de vehículos en México tuvo una disminución de **-7.7%** anual en 2019

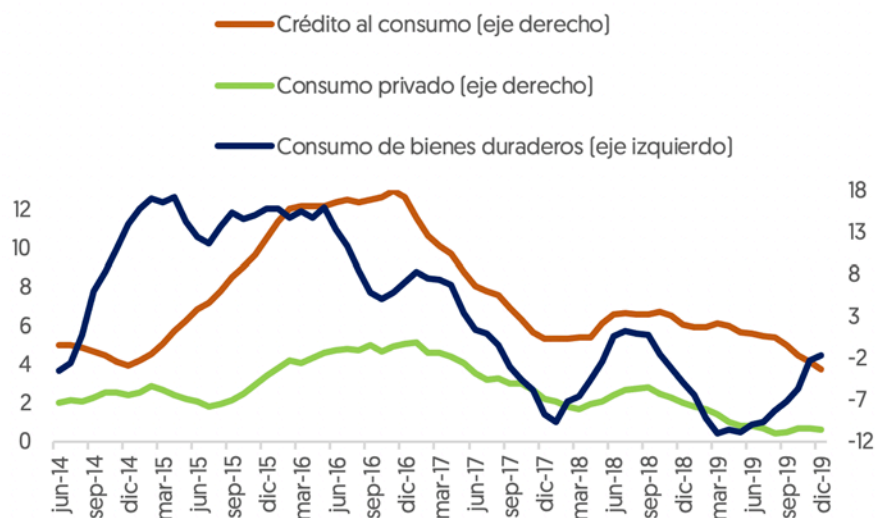
un promedio de decrecimiento de 6.3% anual. Esto se vio reflejado en las ventas internas de vehículos ligeros, las cuales tuvieron una variación de -7.7% anual en el acumulado del año, esta dinámica continúa en enero de 2020, con una disminución de 6.0% anual. Dado que el ingreso de los hogares no se ha visto impactado por la desaceleración económica, como lo mostraremos más adelante, la caída en el consumo de bienes durables se puede deber a una disminución en la confianza de los hogares sobre el futuro. Esto se puede observar a través del subindicador sobre la situación futura del país, reportado en el índice de confianza del consumidor, el cual registra una diferencia promedio de -3.4 puntos anuales en el último trimestre de 2019, y en el primer mes de 2020 continuó mostrando debilidad con una diferencia anual de -8.1 puntos.

En contraste, entre enero y noviembre de 2019, el consumo de bienes no duraderos nacionales creció 1.9% anual en cifras originales. Esta dinámica se ve reflejada en las ventas minoristas. En el último trimestre de 2019, las ventas reportadas por la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales mostraron un crecimiento promedio de 5.4% anual, mayor al crecimiento promedio mostrado en los tres trimestres previos (3.5% anual). En este mismo sentido, las ventas de Walmart registraron una variación promedio de 2.1% anual, superior al de los tres trimestres previos de 1.9% anual.

Por su parte, la debilidad del consumo privado, en particular en el consumo de bienes durables que regularmente son adquiridos a crédito, tuvo un efecto en el crédito al consumo. Al cuarto trimestre de 2019, la variación anual promedio del saldo total fue de 2.8%, menor al crecimiento promedio de 4.5% que se ha tenido en los últimos cuatro años. Cabe mencionar que, en caso de que la dinámica económica comience a afectar el ingreso familiar, se podrían comenzar a ver incrementos en el crédito al consumo y un deterioro en el índice de morosidad, comportamiento no observado hasta el momento.

CONSUMO EN MÉXICO

Variación porcentual anual



Fuente: INEGI.

Nota: Promedio móvil de seis meses.

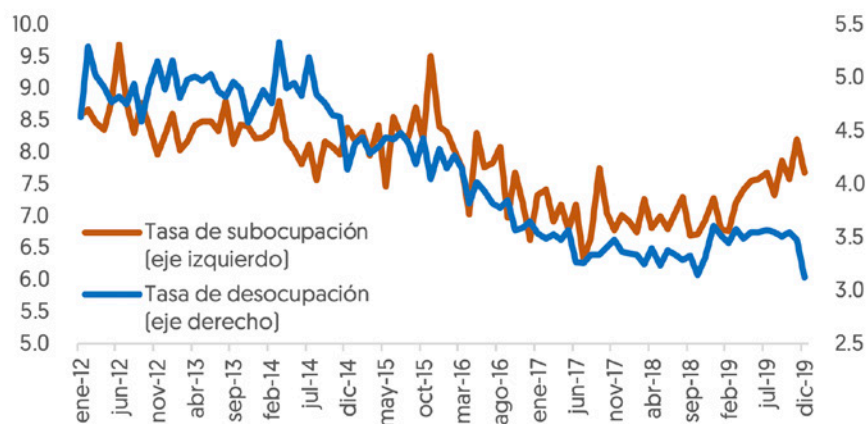
La tasa de subocupación en el cuarto trimestre de 2019 fue de **7.8%**

Las remesas provenientes principalmente de Estados Unidos han tenido un efecto positivo en el consumo privado. Durante 2019, el crecimiento promedio de este indicador fue 7.0% anual, que acumuló un flujo récord de 36.0 mil millones de dólares.

Al analizar los indicadores del mercado laboral se observa un comportamiento mixto. Durante 2019, la tasa de desempleo se mantuvo alrededor de 3.5% y en el último trimestre se ubicó en 3.4%, ligeramente inferior al de los primeros tres trimestres del año (3.5%). Sin embargo, la tasa de subocupación mostró una tendencia creciente y en el cuarto trimestre se ubicó en 7.8%, esto significó un incremento de 0.8 puntos porcentuales al compararlo con el mismo periodo de 2018. Esto podría explicar por qué ante una menor dinámica económica no ha aumentado la tasa de desempleo. Referente al mercado laboral formal, la creación de empleo exhibió una tendencia negativa al generar 342 mil empleos al cierre de 2019, comparado con los 661 mil empleos creados en 2018, esta dinámica continúa y en enero de 2020 se registró una variación de 1.6% anual, esto representó la creación de 316.4 mil empleos. No obstante, el salario promedio real de los trabajadores registrados en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) tuvo una tendencia positiva al igual que la masa salarial real, con un crecimiento promedio de 2.9% y 5.4% anual, respectivamente, manteniendo cifras positivas en enero 2020 con una variación real de 3.1% en el salario y 4.7% en la masa salarial. Este crecimiento podría deberse al incremento del salario mínimo a inicios de 2019, el cual tuvo una variación real de 12.1%. Cabe mencionar que el fortalecimiento de la masa salarial real tiene efectos positivos sobre el consumo; sin embargo, un crecimiento constante y sostenido en el mediano plazo, provocado por incrementos en el salario mínimo, podría impactar negativamente en las ganancias de la masa salarial real, a través de una contracción en la generación de empleo.

TASA DE DESOCUPACIÓN Y SUBOCUPACIÓN

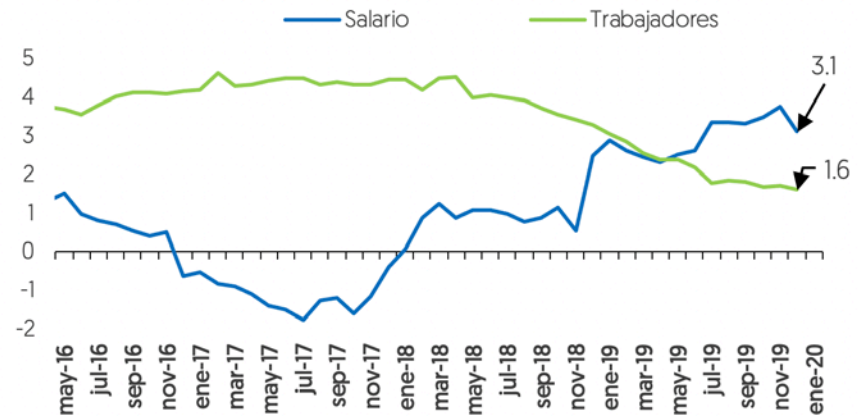
Porcentaje de la población económicamente activa



Fuente: INEGI.

SALARIO REAL Y TRABAJADORES REGISTRADOS EN EL IMSS

Variación porcentual anual



Fuente: Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

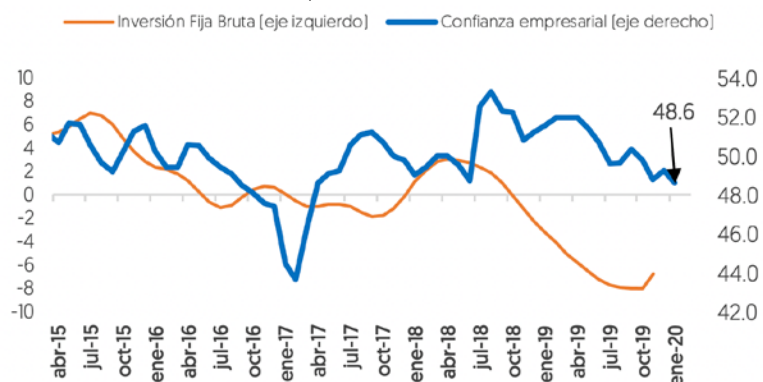
La **actividad industrial** promedió una **tasa de variación** de **-1.8%** entre enero y noviembre de 2019

Entre los componentes de la demanda agregada que han mostrado un mal desempeño se encuentra la Inversión Fija Bruta, la cual reportó un crecimiento promedio de -5.1% anual entre enero y noviembre de 2019. Esta contracción se debe a la incertidumbre generada por el conflicto comercial entre China y Estados Unidos, las constantes amenazas por parte de Estados Unidos a México de una posible imposición arancelaria, así como otros factores internos y externos. La incertidumbre percibida por las empresas en el país se ve reflejada en el indicador de confianza empresarial, el cual ha mantenido una tendencia negativa en todos sus componentes desde el tercer trimestre de 2018 y a partir de octubre de 2019, se ha mantenido por debajo de los 50 puntos. No obstante, se espera que, en 2020, exista un menor ambiente de incertidumbre gracias a la firma del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá.

La dinámica de la actividad industrial mantuvo una tendencia negativa como consecuencia del entorno de incertidumbre y la caída en la inversión privada durante 2019. Este indicador promedió una variación anual de -1.8%, cuyo componente más afectado fue el de la construcción, con una variación anual de -5.1%.

INVERSIÓN FIJA BRUTA Y CONFIANZA EMPRESARIAL

Variación porcentual anual, índice



Fuente: INEGI.

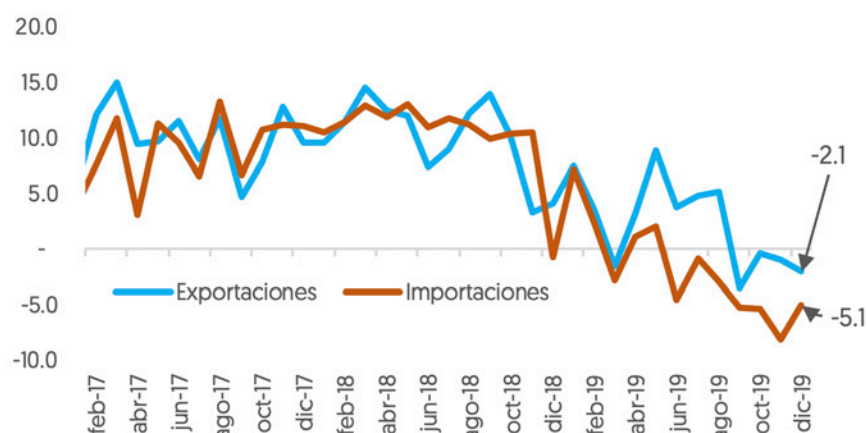
Nota 1: Cifras desestacionalizadas y tendencia ciclo para la inversión fija bruta.

Nota 2: Para el cálculo de la confianza empresarial, se consideró el promedio de los componentes: construcción, comercio y manufacturas.

El sector externo también mostró debilidad durante el año, agravándose en el último trimestre. Aunque en 2019, la balanza comercial fue superavitaria al ubicarse en 6.0 miles de millones de dólares, se registró una caída importante en las importaciones durante el último trimestre, que fue mayor a la contracción en las exportaciones. A saber, las exportaciones totales durante el cuarto trimestre de 2019 presentaron una contracción en promedio de -1.2% anual, debido a una disminución en las exportaciones manufactureras, que promediaron un crecimiento de -0.8%. Esto explica la caída en las exportaciones automotrices, que en el mismo trimestre registraron una variación promedio de -3.0% anual. Mientras tanto, las importaciones totales registraron una dinámica aún más negativa. Este indicador presentó una disminución de -6.2% anual en el último trimestre de 2019, que sumó dos trimestres consecutivos con tasas de crecimiento negativas. Esta contracción fue provocada por una caída en la importación de bienes intermedios que, en último trimestre de 2019, presentó una variación de -6.8% anual.

EXPORTACIONES E IMPORTACIONES DE MÉXICO

Variaciones porcentuales anuales



Fuente: INEGI.

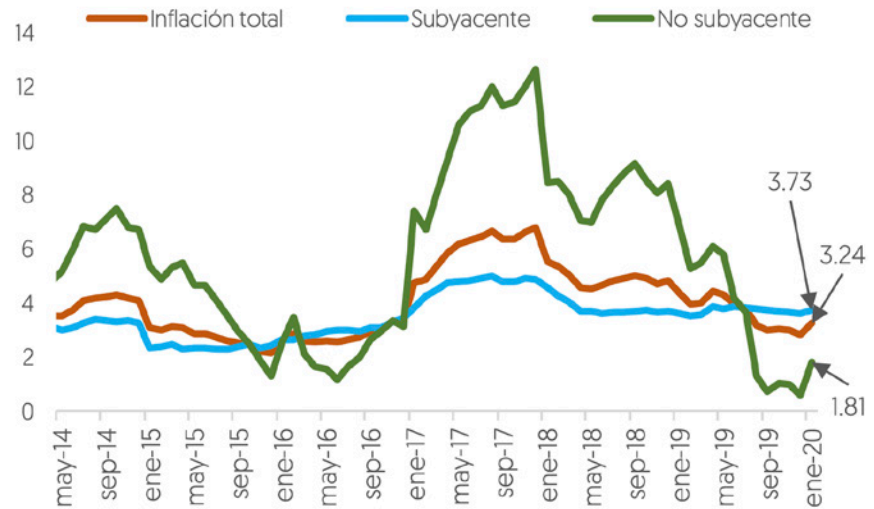
Nota: Cifras desestacionalizadas.

La tasa de referencia de México se ubica en **7.00%**

Durante 2019, la inflación mostró una tendencia a la baja, que concluyó el año en una tasa de 2.83% anual. En 2020, se observó un repunte de 41 puntos base, para ubicarse en 3.24%, todavía dentro de los límites establecidos por el Banco de México. La disminución en la inflación general en 2019 se debió principalmente a la parte no subyacente, la cual alcanzó un mínimo histórico de 0.59% en diciembre, no obstante, el incremento que se observó en el primer mes de 2020 provino de este componente, al ubicarse en 1.81%. Por su parte, la inflación subyacente se desaceleró a partir de abril, hasta ubicarse en 3.59% en el último mes de 2019, con un aumento en enero de 2020 de 13 puntos base, iniciando el año en 3.73%; sin embargo, a pesar de la desaceleración económica, la disminución ha sido lenta. Esto se puede deber a posibles presiones inflacionarias por parte de la oferta, como es el aumento de los salarios reales. La inflación general por debajo del objetivo puntual dio la pauta para que el Banco de México bajara la tasa de referencia cinco veces consecutivas hasta ubicarla en 7.00%, lo que acumuló una disminución de 125 puntos base.

INFLACIÓN EN MÉXICO

Variación porcentual anual del INPC*



Fuente: INEGI.

* Índice Nacional de Precios al Consumidor.

En el **cuarto trimestre** de 2019 se tuvo un **superávit primario** de **1.1%** del **PIB**

Por último, de acuerdo con el comunicado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al cuarto trimestre de 2019, las finanzas públicas de México reportaron un superávit primario de 1.1% del Producto Interno Bruto, mayor al estimado, garantizando con ello la estabilidad fiscal pactada al inicio del sexenio. Sin embargo, durante ese mismo periodo, los ingresos públicos incrementaron 2.6% real anual; este crecimiento fue menor a lo esperado por el gobierno federal debido a una menor recaudación, provocada por una desaceleración en la actividad económica. Para compensar los menores ingresos del gobierno federal, se hizo uso del Fondo de Estabilización de los Ingresos Presupuestarios por 125 mil millones de pesos. Cabe destacar que, a diciembre de 2019, este fondo contaba con 158.5 miles de millones de pesos, los cuales podrían seguir ayudando a estabilizar las finanzas públicas durante 2020 en caso de observar una reducción en los ingresos presupuestados.

Riesgos y perspectiva nacional para 2020

Es importante mencionar que en 2020 se vislumbran riesgos importantes para la economía mexicana. Por una parte, eventos internacionales, como los conflictos geopolíticos entre Irán y Estados Unidos, las elecciones de Estados Unidos y el brote de una nueva cepa del coronavirus, podrían generar no sólo incertidumbre y volatilidad en el mercado financiero sino también una menor actividad económica. Por otro lado, en el ámbito nacional, el riesgo financiero de Petróleos Mexicanos (Pemex) y la debilidad en la inversión podrían mermar aún más el crecimiento del país.

Con respecto al riesgo financiero de Petróleos Mexicanos, éste se asocia, principalmente, a la caída de la producción petrolera y la probable reducción de reservas probadas.¹ Actualmente, la calificadora Fitch Ratings mantiene la nota crediticia de los bonos de Pemex en “BB+”, es decir, no cuenta con grado de inversión; mientras que, Standard & Poor’s y Moody’s conservan la calificación crediticia en “BBB+” y “Baa3” con perspectiva negativa, respectivamente, es decir, aún cuenta con grado de inversión. Algunos analistas consultados por Reuters prevén que la calificadora Moody’s podría bajar la calificación crediticia de Petróleos Mexicanos al segundo trimestre de 2020, lo cual generaría volatilidad en el tipo de cambio y un impacto negativo en la perspectiva de crecimiento del país.

Por su parte, los riesgos para la inversión están asociados a la baja confianza empresarial provocada por la incertidumbre de la política económica y al bajo nivel de inversión pública, la cual representará alrededor de 3.0% del Producto Interno Bruto en 2020 y crecerá 2.5% real con respecto al presupuesto de 2019. Adicionalmente, si los niveles de incertidumbre no se reducen o si los procesos de permisos de construcción no se reactivan con celeridad, este sector podría experimentar un aletargamiento mayor y postergar su recuperación. Por otro lado, la inversión total podría mostrar un repunte a causa de: i) la entrada en vigor del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá, la cual incitará a un entorno de mayor certidumbre en el mercado interno; ii) la disminución de las tasas de interés que reducirán los costos de financiamiento de las empresas, y iii) la implementación de la primera fase del plan de infraestructura del sector privado anunciado en noviembre pasado. Cabe mencionar que la conclusión de la firma del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá no sólo generará certidumbre a los inversionistas, también traerá un mayor flujo en el volumen de las exportaciones e importaciones entre los países firmantes. Además, el acuerdo comercial abre la posibilidad de generar, relativamente, mayores externalidades positivas, a causa de la libre movilidad de bienes en un mundo cada vez más proteccionista.

Otro elemento que podría incentivar la economía nacional es un repunte en el crecimiento de la actividad económica en Estados Unidos antes de lo previsto. Esto permitiría que el sector exportador, el sector industrial y el sector de servicios relacionado con el comercio exterior se vean beneficiados y provoquen un impacto positivo en el crecimiento económico de México. Asimismo, el aumento del salario mínimo para 2020 podría

¹ De acuerdo con el comunicado de prensa emitido por Standard & Poor’s y Fitch Ratings cuando se realizó la revisión y la reducción de la calificación crediticia, respectivamente.

seguir generando ganancias en los salarios reales de los trabajadores, lo que tendría un impacto en el consumo interno. Sin embargo, este cambio en el salario mínimo podría provocar un aumento en el costo laboral de las empresas.

Por lo anterior, la perspectiva de crecimiento para 2020, de acuerdo con el Infonavit, se encuentra en un intervalo entre 0.6% y 1.4% anual, con un crecimiento puntual de 1.0% anual, lo que implica que se observará una ligera recuperación con respecto a 2019, pero por debajo del crecimiento potencial. Por su parte, la encuesta de especialistas publicada el 4 de febrero de 2020 por el Banco de México y la encuesta de Citibanamex publicada el 7 de enero del mismo año reportan que la mediana del crecimiento del Producto Interno Bruto para 2020 es de 1.0% anual.

Respecto a la inflación general, el Infonavit estima un crecimiento de 3.3% anual al cierre de 2020, lo anterior debido al ligero repunte que presentará la inflación no subyacente durante este año, debido a la actualización de las cuotas del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios que afectará directamente al precio de los energéticos. Además, se estima que la inflación subyacente seguirá mostrando resistencia a disminuir debido a las presiones en los costos laborales.

Por último, el Infonavit estima que la tasa de referencia del Banco de México concluya en 2020 en 6.75%, 25 puntos base por debajo del dato actual, pero 25 puntos base por arriba del promedio de los pronósticos vertidos en la encuesta de especialistas consultados por el Banco de México, así como en la encuesta Citibanamex.

RECUADRO 1. INFONAVIT DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El Infonavit tiene como misión generar valor para los trabajadores y sus familias a lo largo de su vida laboral, a través de productos financieros que les permitan acceder a soluciones de vivienda que incrementen su patrimonio, mejoren su calidad de vida y la de su comunidad de forma sostenible. En el mercado laboral mexicano se observan diferencias estructurales entre mujeres y hombres en términos de acceso y participación, que derivan en condiciones de desigualdad de oportunidades económicas.

Para ayudar a entender la diferencia de oportunidades que afecta la forma en la que participan mujeres y hombres en distintos aspectos, se analizó la acumulación de ahorro en la Subcuenta de Vivienda y la contratación de créditos hipotecarios, además se presenta un análisis estadístico desde la perspectiva de género, con información administrativa del Infonavit y de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo [ENOE].

Los problemas a los que se enfrentan las mujeres cuando buscan participar en el mercado laboral comienzan desde el acceso. Por diversas razones sociales, culturales y económicas, las mujeres se enfrentan a condiciones de inequidad al momento de buscar incorporarse al mercado laboral. Por ejemplo, una importante diferencia en el mercado es que las mujeres son quienes realizan la mayor parte del trabajo no remunerado. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL] considera que las mujeres en México dedican 53.9 horas al trabajo no remunerado por semana, 34.7 horas más que los hombres.² En la desigualdad en el reparto de las responsabilidades se observa un debilitamiento de los vínculos de la mujer con el mercado laboral, el cual finalmente se traduce en un acceso limitado al trabajo remunerado, a las prestaciones de seguridad social y al desarrollo del capital humano.³

La falta de equidad no termina con el acceso al mercado laboral; una vez que las mujeres se incorporan a la población ocupada, también tienen que trabajar en condiciones desiguales. De acuerdo con el Instituto Nacional de las Mujeres,⁴ los principales problemas a los que se enfrentan las mujeres durante su carrera laboral son la doble jornada, la discriminación salarial, la segregación ocupacional y el hostigamiento sexual. Estos problemas impactan de forma negativa la carrera laboral y salarial de las mujeres, quienes experimentan un bajo crecimiento salarial y laboran por periodos más cortos a lo largo de su vida.

² *Trabajo no remunerado de las mujeres: Un aporte a la economía*, Observatorio de Igualdad de Género de América Latina y el Caribe [2016].

³ 58º Sesión, Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer de las Naciones Unidas [2014].

⁴ *Las mexicanas y el trabajo II*, Instituto Nacional de las Mujeres [2003].

Los efectos de la desigualdad en el acceso al mercado laboral son observables en los datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo. La encuesta del cuarto trimestre de 2019 señala que 52.7% de la población de 15 años o más son mujeres, es decir, la proporción de mujeres en edad laboral es ligeramente mayor a la de los hombres. A pesar de ello, sólo 39.6% de la población económicamente activa [57.6 millones] son mujeres. La brecha de género⁵ en la participación del mercado laboral es significativa. La tasa de participación de las mujeres⁶ es de 45.4%, 31.7 puntos porcentuales menor a la tasa de participación de los hombres. Los datos de la encuesta señalan la existencia de una alta inequidad en el acceso al mercado laboral en México que se replica en la proporción de mujeres que forman parte de la población ocupada. De los 55.6 millones de mexicanos que formaron parte de la población ocupada, 39.6% son mujeres y 60.4%, hombres. Aunque se han observado incrementos en la participación de las mujeres en la fuerza laboral, éstos no son significativos. En la última década [entre el cuarto trimestre de 2009 y el cuarto trimestre de 2019] la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo registró un aumento de 1.7 puntos porcentuales en la tasa de participación de las mujeres.

La brecha de género observada en el mercado laboral nacional se replica en el acceso a la seguridad social, incluido el acceso al Infonavit. Por tal motivo, las diferencias que se observan entre mujeres y hombres en diversas variables asociadas al ahorro y adquisición de vivienda en el Infonavit son un reflejo de las diferencias estructurales que existen en el mercado laboral mexicano.

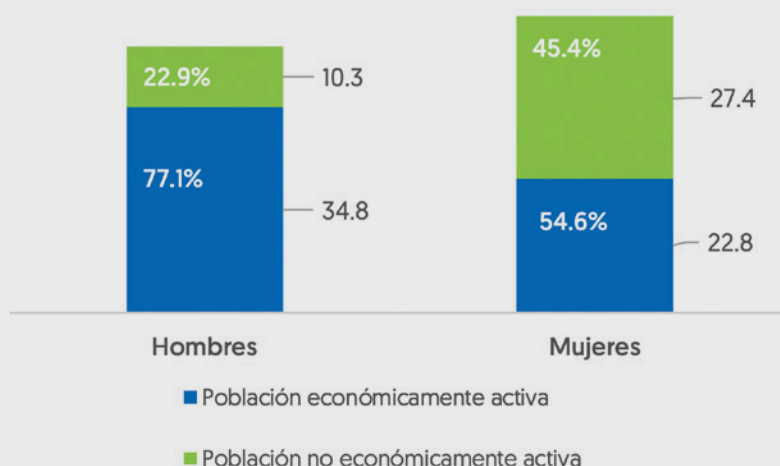
Durante el sexto bimestre de 2019, el Infonavit administró 67.5 millones de cuentas para el ahorro de la vivienda [Subcuenta de Vivienda], de las cuales 21.9 millones pertenecieron a mujeres y 31.3 millones a hombres [las cuentas restantes no cuentan con un género identificado]. En cuanto a las cuentas identificadas con relación laboral activa, 37.7% corresponden a mujeres [7.7 millones].

⁵ Diferencia entre las tasas masculina y femenina en la categoría de una variable, como la participación en el mercado laboral, el desempleo o el decil de nivel de ingreso.

⁶ La tasa de participación en la fuerza laboral de las mujeres mide el porcentaje de mujeres que se encuentran en edad de trabajar y que están empleadas o que buscan empleo activamente, con respecto del total de población de mujeres de 15 años o más.

POBLACIÓN DE 15 AÑOS O MÁS

Cifras en porcentajes y millones de personas



Fuente: ENOE, INEGI.
Cifras al cuarto trimestre de 2019.

CUENTAS ADMINISTRADAS POR EL INFONAVIT AL SEXTO BIMESTRE DE 2019

Millones de cuentas

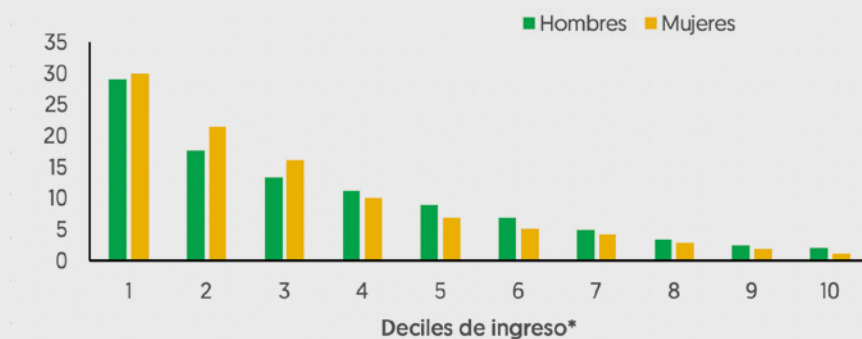


Fuente: Infonavit.
Para este cálculo no se consideran las cuentas sin registro de género.

Los problemas a los que se enfrentan las mujeres cuando participan en el mercado laboral también impactan negativamente en las aportaciones que ellas realizan a la seguridad social, incluidas las aportaciones a la Subcuenta de Vivienda. El saldo promedio de la Subcuenta de Vivienda de las mujeres fue de 31.9 miles de pesos al sexto bimestre de 2019, 7.3 miles de pesos menor que el saldo promedio en la Subcuenta de Vivienda de los hombres. Esto se explica, principalmente, debido a que 77.9% de las mujeres derechohabientes se encuentra en los primeros cuatro deciles, comparado con 71.2% de los hombres, en otras palabras, una proporción mayor de mujeres se concentra en los niveles salariales bajos.

NÚMERO DE CUENTAS ADMINISTRADAS POR EL INFONAVIT POR NIVEL DE INGRESO

Porcentaje respecto al total de mujeres y hombres,
al sexto bimestre de 2019



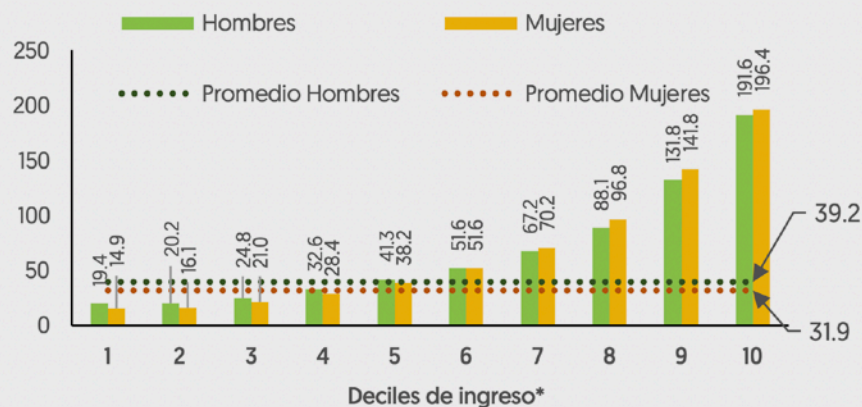
Fuente: Infonavit.

*Los deciles de ingreso fueron contruidos respecto a la población derechohabiente activa del Infonavit.

Cabe señalar que, si analizamos el saldo promedio de la Subcuenta de Vivienda por nivel de ingreso, se observa una dinámica particular que se explica por las diferencias en la carrera salarial de mujeres y hombres. Para los derechohabientes ubicados a partir del séptimo decil de la distribución de los salarios de los trabajadores aportantes del Infonavit, el saldo promedio de la Subcuenta de Vivienda de las mujeres es superior al de los hombres. Este comportamiento podría deberse a que las carreras salariales de las mujeres tardan más tiempo en alcanzar los estratos superiores de la distribución del ingreso. Cuando su nivel salarial es mayor al séptimo decil, alcanzan un mayor número de cotizaciones que los hombres, lo cual explica que cuenten con un saldo de la Subcuenta de Vivienda mayor para esos niveles salariales.

SALDO PROMEDIO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA NIVEL DE INGRESO

Miles de pesos, sexto bimestre de 2019



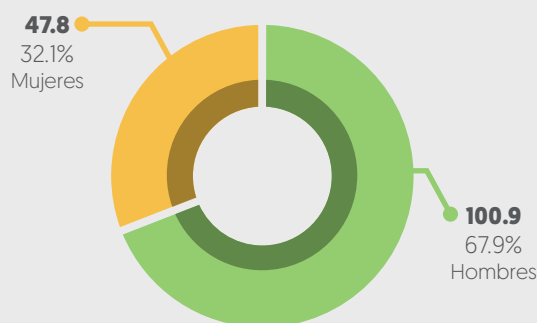
Fuente: Infonavit.

*Los deciles de ingreso fueron contruidos respecto a la población derechohabiente activa del Infonavit.

Aunque las reglas para solicitar un crédito del Infonavit (número de cotizaciones continuas, nivel salarial y edad) no diferencian por género, la inequidad en el acceso y participación en el mercado laboral a la que se enfrentan las mujeres explica que la colocación de crédito Infonavit esté sesgada. El sesgo en el acceso es observable en el número de créditos otorgados por el Infonavit. Durante 2019, otorgó 520.8 miles de créditos para la vivienda en sus distintos productos, de los cuales 34.2% (178.0 miles) fueron solicitados por mujeres y 65.8% (342.8 miles) por hombres.

MONTO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT POR GÉNERO

Miles de millones y porcentaje, año 2019

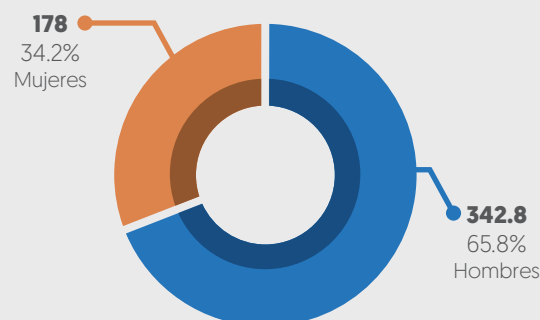


Fuente: Infonavit.

Nota: El total puede no coincidir por efecto del redondeo de cifras.

CRÉDITOS OTORGADOS POR EL INFONAVIT POR GÉNERO

Miles de créditos y porcentaje, año 2019

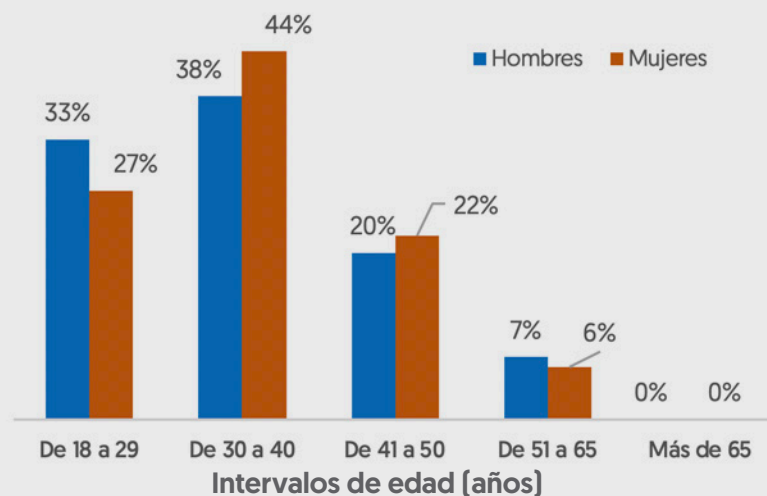


Fuente: Infonavit.

Las características de las carreras laborales de las mujeres también inducen una menor probabilidad de calificar para un crédito al inicio de su carrera laboral y se observa en la necesidad de postergar la contratación de un crédito del Infonavit. La proporción de hombres entre 18-29 años que obtiene un crédito es 6.1 puntos porcentuales mayor a la de las mujeres de esa edad, mientras que las mujeres que contratan un crédito Infonavit entre los 30 y los 40 años es 6 puntos porcentuales mayor que la de los hombres.

DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS POR EL INFONAVIT POR EDAD

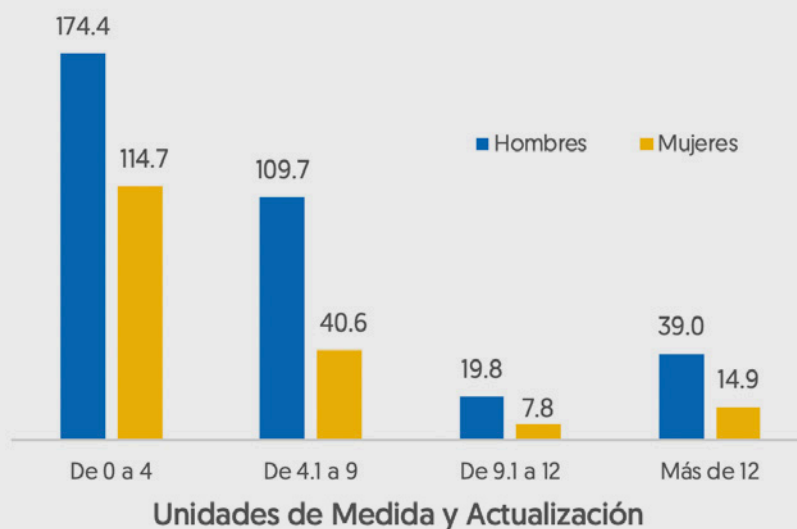
Como porcentaje del total del género, año 2019



Fuente: Infonavit.

NÚMERO DE CRÉDITOS OTORGADOS POR EL INFONAVIT POR NIVEL DE INGRESO

Miles de créditos, año 2019



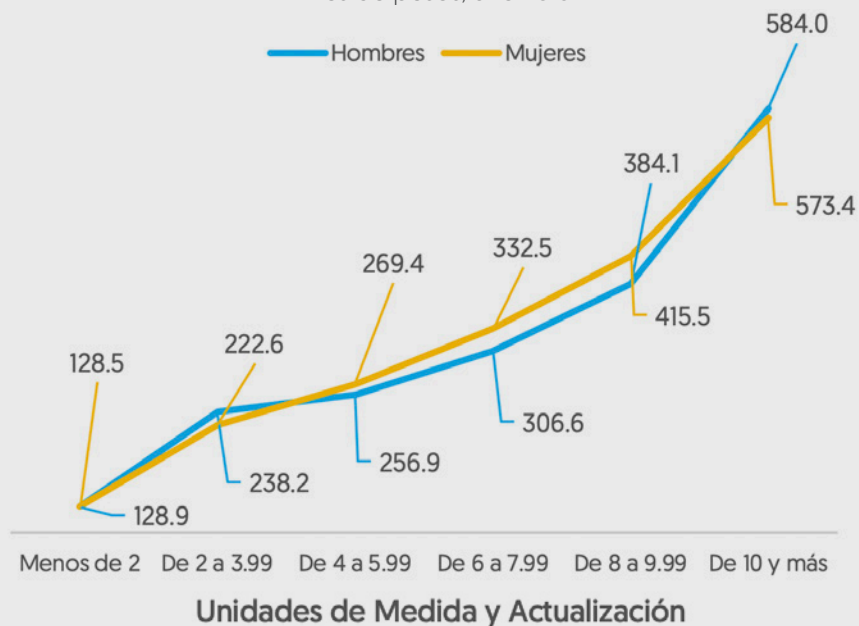
Fuente: Infonavit.

Las diferencias en la carrera laboral, el nivel de ingreso y el tiempo que transcurre entre el comienzo de la vida laboral y la solicitud de un crédito también explica la existencia de un sesgo en el monto promedio del crédito otorgado entre mujeres y hombres. Durante 2019, el monto promedio del crédito otorgado a las mujeres fue de 268 mil pesos, 8.8% menor al monto promedio otorgado a los hombres. Esta diferencia se debe a que, como ya se mencionó, una proporción mayor de las mujeres se concentra en los niveles salariales más bajos.

Sin embargo, entre el monto de crédito otorgado a mujeres y hombres por nivel de ingreso, se observa que la relación obedece a otros factores. Como se señaló anteriormente, las mujeres tardan más tiempo en alcanzar niveles de salariales más altos y esto explica que, para los grupos de salarios mayores a 6 Unidades de Medida y Actualización mensuales [15,411 pesos], el saldo de la Subcuenta de Vivienda y el número de cotizaciones sean en promedio mayor al de los hombres. Estos factores, y no el género, son considerados para determinar el monto de un crédito. Este sesgo explica que el monto de crédito promedio para las mujeres que ganan entre 4 y 9 Unidades de Medida y Actualización sea mayor al de los hombres. En resumen, cuando las mujeres toman la decisión de contratar un crédito, los montos promedio ejercidos son superiores a los de los hombres para los niveles de ingreso de entre 4 y 9 Unidades de Medida y Actualización. Esto podría deberse, entre otras causas, a que tienen carreras salariales más planas y por ello postergan por más tiempo esa decisión, cotizan durante más tiempo y generan mayor ahorro.

MONTO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT POR NIVEL DE INGRESO

Miles de pesos, año 2019



Fuente: Infonavit.

La evidencia sugiere que la falta de equidad en el acceso al mercado laboral y los problemas a los que se enfrentan las mujeres durante su carrera laboral explican las diferencias observadas en el análisis de la operación del Infonavit desde la perspectiva de género.

IV. MERCADO DE VIVIENDA

Durante 2018, según la Cuenta Satélite de Vivienda sin alquiler imputado del Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI], el Producto Interno Bruto (PIB) de la vivienda redujo su participación y su contribución al crecimiento del Producto Interno Bruto total.⁷ Además, este indicador continuó con la tendencia decreciente que venía presentando desde 2017. Cabe señalar que el crecimiento del Producto Interno Bruto total y del Producto Interno Bruto de la vivienda están correlacionados, por lo que se espera que la desaceleración del sector continúe durante el año 2019 debido a la contracción de la economía en general, cuyo crecimiento fue de -0.1% real anual en cifras desestacionalizadas. Por su parte, los datos del valor de producción reportados por la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras [ENEC] al cierre de 2019 muestran que la tendencia decreciente del sector continúa en terreno negativo, con excepción de la rama de la vivienda, que presenta crecimientos marginales. En cambio, el dato de la Inversión Fija Bruta reporta que el sector de la construcción muestra una recuperación intermensual que aún no se puede traducir en un cambio de tendencia. Para el caso de la rama de la edificación residencial, la variación porcentual acumulada entre enero y noviembre de 2019 es negativa al compararla con el mismo periodo del año anterior. Finalmente, los datos del Registro Único de Vivienda [RUV] mantienen tasas de crecimiento negativas, mientras que los precios, según la Sociedad Hipotecaria Federal [SHF], mantienen una tendencia de crecimiento por arriba de la inflación.

El **Producto Interno Bruto de la vivienda** registró un **crecimiento**

anual de **2.1%** en términos reales

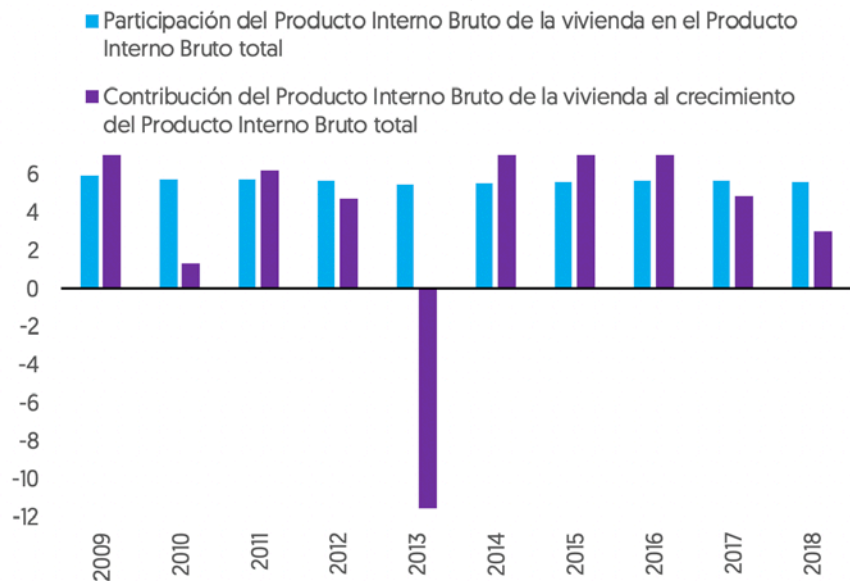


En diciembre de 2019, el Instituto Nacional de Geografía y Estadística actualizó la Cuenta Satélite de Vivienda y publicó el dato correspondiente a 2018. De la información se desprende que durante este año el Producto Interno Bruto de la vivienda registró un crecimiento de 2.1% real anual, lo que representa 5.6% del Producto Interno Bruto total. Esto implicó una reducción de la participación del Producto Interno Bruto de la vivienda de 0.1% en el Producto Interno Bruto total respecto al año anterior. Cabe destacar que en la gráfica de los crecimientos de las variables mencionadas se puede observar que existe una alta correlación entre ambos, y que en los últimos 10 años una caída del Producto Interno Bruto total está asociada a caídas del Producto Interno Bruto de la vivienda, al ser estas últimas de mayor magnitud. Por lo anterior, se estima que, en 2019, ante un crecimiento del Producto Interno Bruto de -0.1%, el crecimiento del Producto Interno Bruto de la vivienda tendrá una variación entre -1.0% y -3.0%.

⁷El Producto Interno Bruto de la vivienda es presentado por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística a precios básicos, mientras que usualmente reporta las cifras del Producto Interno Bruto total en cifras a precios de mercado. Cabe señalar que el Producto Interno Bruto a precios básicos descuenta los impuestos al Producto Interno Bruto a precios de mercado. En esta sección, la comparación se realiza entre ambos indicadores.

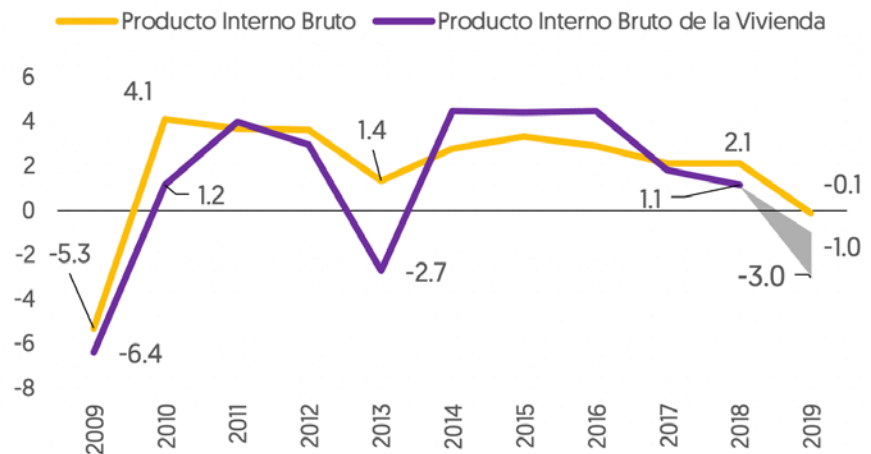
COMPORTAMIENTO DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO DE LA VIVIENDA Y DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO TOTAL

Porcentajes



CRECIMIENTO DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO DE LA VIVIENDA Y DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO TOTAL

Crecimientos anuales, porcentajes



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

La **edificación** representa **64%** del **Producto Interno Bruto de la vivienda**

La Cuenta Satélite de Vivienda divide la producción en los siguientes componentes: edificación, adquisición, uso, regulación y fomento. La edificación es el componente principal con una participación de 64.1% del Producto Interno Bruto de la vivienda. Dentro de esta categoría se destacan los conceptos referentes a la autoconstrucción y autoproducción, que representan 39.7% del Producto Interno Bruto de la vivienda. El porcentaje restante [24.4%] de la misma categoría corresponde a las actividades

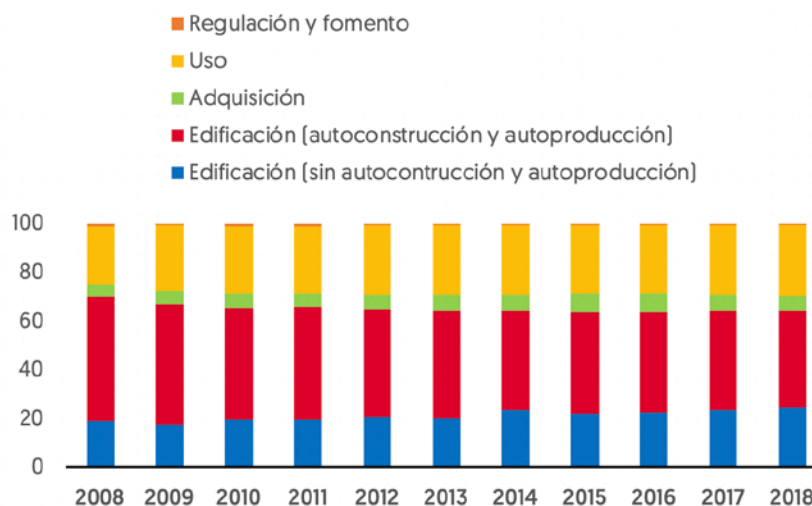
La **autoconstrucción** y **autoproducción** se **contrajeron** en la participación del **Producto Interno Bruto de la vivienda**



complementarias que genera la industria de la construcción dentro del sector de la edificación, y están compuestas por los siguientes rubros: producción de unidades económicas, supervisión e inspección, planeación y diseño, trabajos especializados y preparación de terrenos. Desde 2010 esta participación ha mostrado un crecimiento lento pero sostenido, con excepción de los años 2009 y 2013. En contraste, la autoconstrucción y autoproducción han mostrado un decrecimiento en la participación del Producto Interno Bruto de la vivienda, también lento y constante, con excepción del año 2015. Por otra parte, durante los últimos ocho años, los componentes correspondientes a la adquisición, el uso, y la regulación y fomento han mantenido estables su participación en el Producto Interno Bruto de la vivienda en torno a 6.6, 28.8 y 0.5%, respectivamente.

COMPONENTES DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO DE LA VIVIENDA

Porcentajes



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

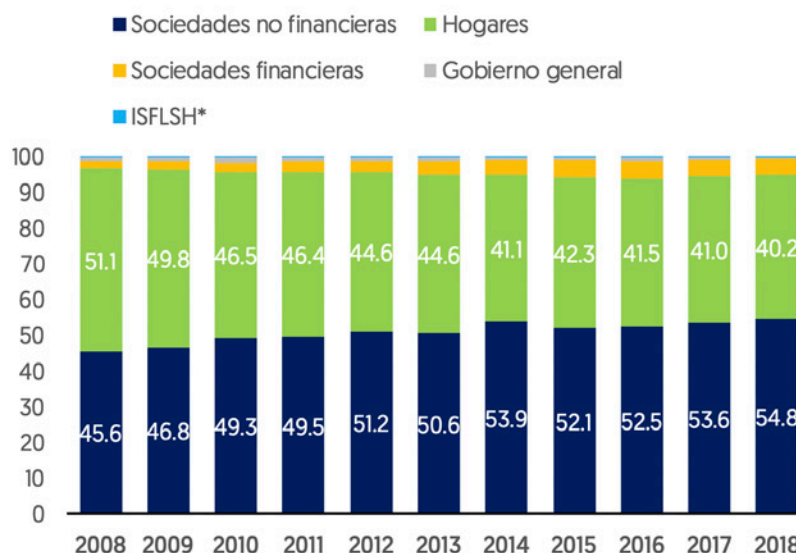
A partir de 2018 la **producción de los hogares** representó **40.2%** del **Producto Interno Bruto de la vivienda**



El análisis del Producto Interno Bruto por sectores institucionales revela que sus componentes más importantes son las sociedades no financieras y los hogares, lo que representa entre ambas 95% del Producto Interno Bruto de la vivienda. Las sociedades no financieras están conformadas por las empresas que producen bienes y servicios de mercado, tales como construcción y alquiler de vivienda, administración y servicios de albañilería. Por otra parte, el sector de los hogares produce viviendas para uso final propio y que no están destinadas al mercado. A partir de 2008 se observa que el valor de producción de los hogares ha ido perdiendo terreno de manera lenta pero sostenida frente al valor de producción de las sociedades no financieras. Mientras en aquel año, el sector de los hogares representó 51.1% de la producción total, para 2018 representó 40.2% del Producto Interno Bruto de la vivienda. En contraste, la producción de las sociedades no financieras representó 45.6% en 2008 y 54.8% en 2018. Esta información es coherente con el análisis por componentes, que muestra una tendencia decreciente en el valor de la autoconstrucción y autoproducción.

PARTICIPACIÓN DE LOS SECTORES INSTITUCIONALES EN EL PRODUCTO INTERNO BRUTO DE LA VIVIENDA

Porcentajes



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

*Instituciones Sin Fines de Lucro al Servicio de los Hogares.

Para complementar el análisis anterior, los datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2018 señalan que la autoconstrucción es la vía por la cual 63.2% de los hogares adquirieron su vivienda. Esto implica que, aunque ésta es la forma más generalizada para la producción de vivienda nueva en nuestro país, el horizonte de tiempo que dura su edificación,⁸ las condiciones de informalidad en que se sigue realizando este tipo de vivienda,⁹ entre otros aspectos, provocan una baja productividad que ha tenido un impacto en el bajo desempeño del sector. En contraste, la producción de las sociedades no financieras¹⁰ ha aumentado su valor de producción debido, entre otras causas, a que se ha observado un cambio en el perfil del comprador de vivienda, que ahora está más interesado por adquirir viviendas de mayor coste, lo que favorece la producción de los segmentos medios y residenciales.¹¹

Respecto a las sociedades financieras, que generan valor a partir de los mecanismos de financiamiento y acceso a la vivienda, ocupan el tercer lugar en importancia dentro del Producto Interno Bruto de la vivienda, al representar 4.4% de la producción en 2019, 0.2% menos que el año anterior. Finalmente, la contribución del sector gobierno, dedicado a fomentar la vivienda, y de las instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares, dedicadas a acciones solidarias para abatir el rezago de la vivienda, fue marginal.

⁸ "Cuenta Satélite de vivienda de México", en *Sistema de Cuentas Nacionales de México*, Fuentes y metodologías. Año base 2013, p. 301.

⁹ "Cuentas por sectores institucionales", en *Sistema de Cuentas Nacionales de México*, Fuentes y metodologías. Año base 2013, p. 88.

¹⁰ Las sociedades no financieras son las empresas que se encargan de "los servicios notariales, profesionales, científicos, inmobiliarios y de alojamiento, y también...[...] facilita[n] la producción y comercio de materiales y herramientas para la construcción y acabados residenciales". Fuente: Ídem, p. 297.

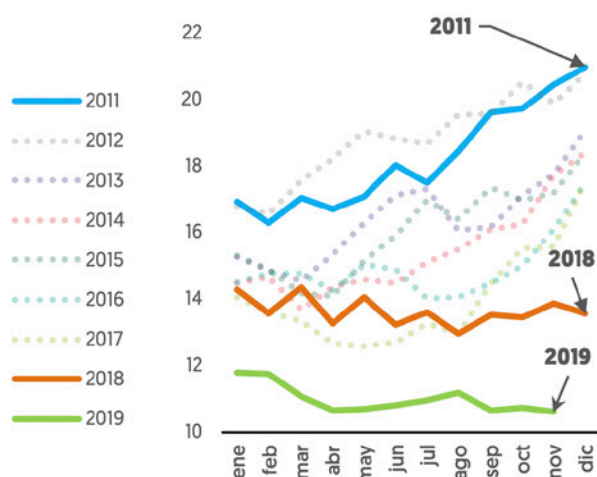
¹¹ *Estado Actual de la Vivienda en México 2018*, Fundación CIDOC/SHF, p. 67. Además, en la gráfica de la producción del Registro Único de Vivienda que aparece más abajo, se observa cómo la construcción de vivienda económica y popular ha ido perdiendo importancia desde 2015.



Ahora bien, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, el crecimiento anual del sector de la construcción durante noviembre de 2019 fue de -10.5%, acumulando así 17 meses de caídas consecutivas. Por otro lado, el crecimiento acumulado anual entre enero y noviembre fue de -7.7%. Además, para el mismo mes se reportaron variaciones negativas en todos los componentes del sector de la construcción, excepto en la rama de la vivienda, que pertenece a la edificación, la cual creció 5.8% durante el mismo mes en términos anuales, mientras que el crecimiento acumulado para el mismo periodo fue de 0.5%. Asimismo, se confirma la gravedad del desempeño adverso que ha mostrado el sector de la construcción desde inicios del año con el cambio del comportamiento anual de la serie, pues el componente estacional que iniciaba con una baja producción en los primeros meses del año, pero que seguía una tendencia al alza durante el resto del año, ha desaparecido, y en su lugar, la tendencia anual se ha vuelto decreciente. Este cambio estacional se debe, en mayor medida, a la caída en la producción de la obra pública, que en noviembre tuvo una variación anual de -23.5%, acumulando 16 meses de decrecimientos, y, en menor medida, de la obra privada, que en el mismo mes tuvo una variación anual de -0.6%, acumulando cuatro caídas consecutivas en su crecimiento. Cabe señalar que el nivel en la obra pública se coloca como el más bajo en los últimos ocho años.

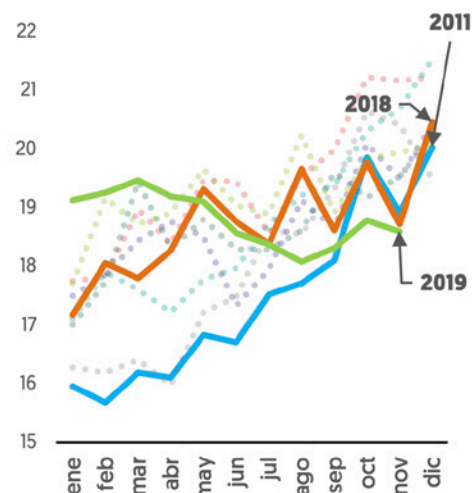
PRODUCCIÓN DE OBRA PÚBLICA

Millones de pesos constantes



PRODUCCIÓN DE OBRA PRIVADA

Millones de pesos constantes



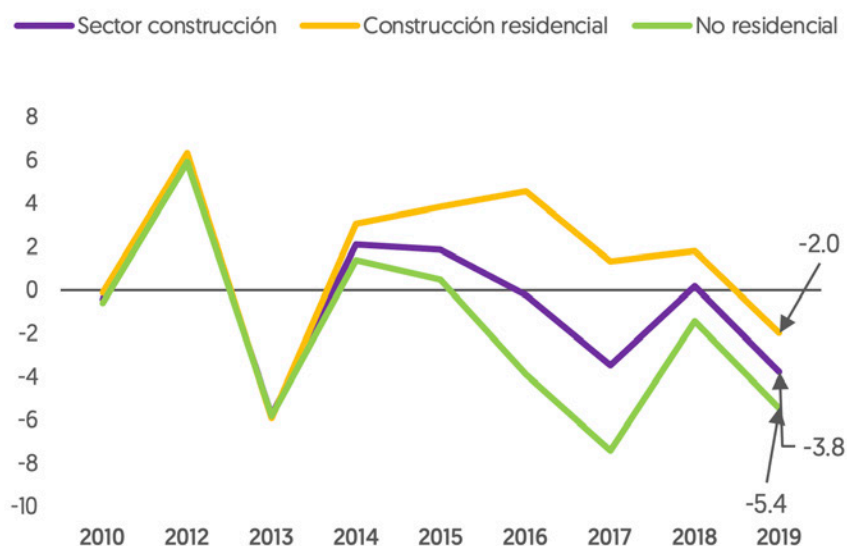
Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

Al analizar las variaciones porcentuales acumuladas, el indicador de la Inversión Fija Bruta presenta algunas similitudes cuando se compara el sector construcción y la rama de la construcción residencial. En la gráfica se observa una tendencia decreciente desde 2014 para el sector construcción y para la rama no residencial, aunque para el caso de la rama residencial esta tendencia inició en 2016. Después, en 2018, se observa una recuperación en el crecimiento del sector construcción y sus componentes, pero esta tendencia se revirtió en 2019. Entre enero y noviembre de 2019, el sector

de la construcción reportó una variación porcentual acumulada -3.8% anual respecto al mismo periodo del año anterior. Aunque durante noviembre la tendencia se mostró al alza, al reportar una variación mensual de 2.7%, no es posible señalar una recuperación de su crecimiento. Por otra parte, la inversión en la rama de la edificación residencial reportó su primera caída para el periodo de enero a noviembre de 2019, no registrada desde 2013, al reportar una variación porcentual acumulada de -2.0% en términos anuales, respecto al mismo periodo del año anterior.

INVERSIÓN FIJA BRUTA

De enero a noviembre de cada año, variación porcentual anual



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

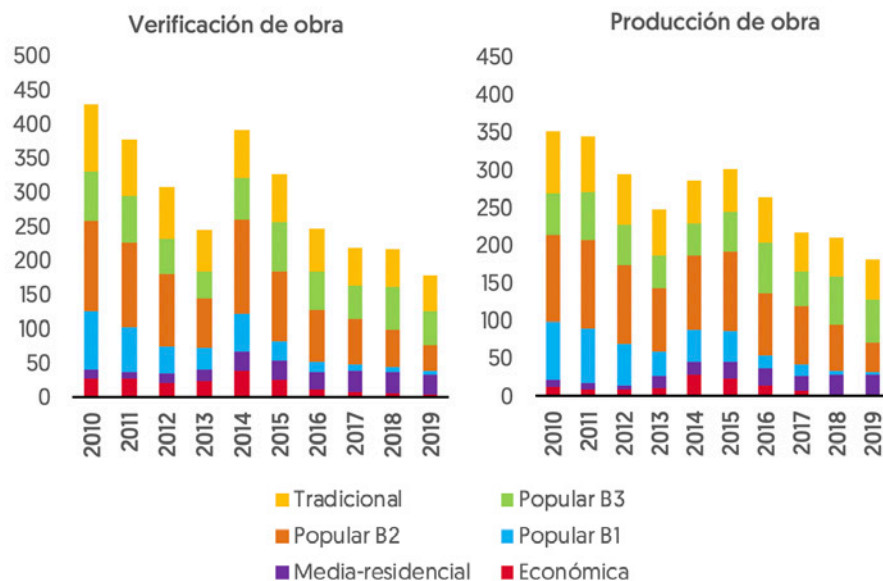
En cuanto al apalancamiento de la producción de vivienda, al mes de noviembre los saldos de los créditos puente de la banca comercial tuvieron un incremento de 2.0%, en contraste con 16.8% reportado en noviembre de 2018. Con relación al crédito de la Sociedad Hipotecaria Federal, el incremento para el mismo periodo fue de 0.1%, y en 2018 fue de 30.1%. Para el total de la cartera, el incremento fue de 0.4% anual, en contraste con el crecimiento de 5.3% reportado en 2018. Esta información es coherente con los datos que reporta la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras respecto al valor de producción de la rama de la vivienda, que ha mostrado crecimientos marginales en el año.

La producción reportada en el **Registro Único de Vivienda** tuvo una variación de **-14.0%** entre 2018 y 2019

El comportamiento de la verificación de obra del Registro Único de Vivienda reflejó una variación anual de -17.2% entre 2018 y 2019. La mayor reducción se dio en el segmento popular, con una disminución de -22.1%. Por otro lado, la producción reportada en el Registro Único de Vivienda tuvo una variación de -14.0% para el mismo periodo. En particular, la producción de vivienda popular, la cual representa 55.4% del Registro Único de Vivienda, cayó 26.6%. Por otra parte, a pesar de que la vivienda económica aumentó 41.1%, su baja representatividad [1.6%] no pudo contrarrestar las caídas en las otras categorías.

COMPOSICIÓN DEL REGISTRO ÚNICO DE VIVIENDA

Miles de viviendas



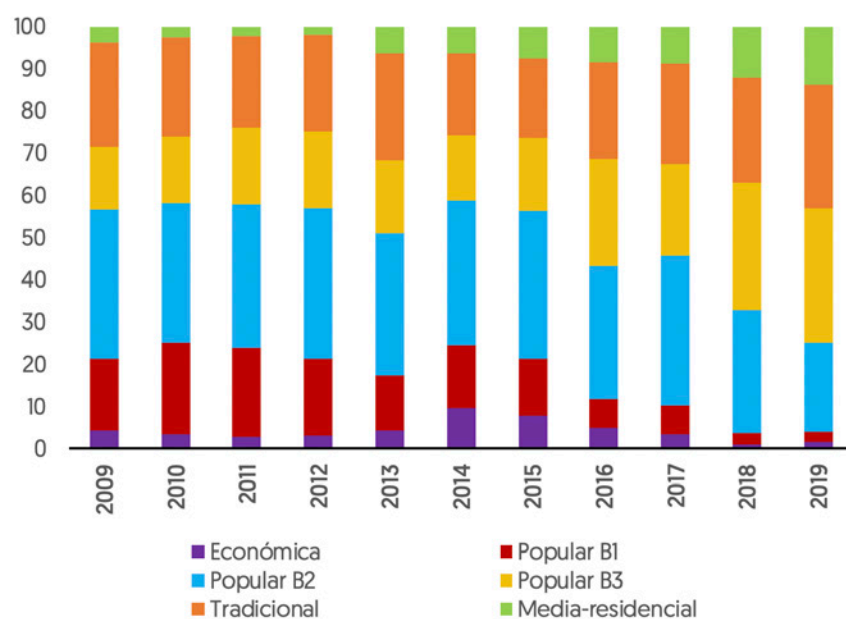
Fuente: RUV.

La participación de la **producción de vivienda económica** y de la **popular** se ha ido reduciendo en el **Registro Único de Vivienda**

Con respecto a la constitución del padrón del Registro Único de Vivienda, se puede observar que la participación de la producción de vivienda económica y de la popular se ha ido reduciendo, mientras que la de la vivienda tradicional, media y residencial ha ido ganando terreno. Sin embargo, en 2019 se puede observar una ligera recuperación de la participación de la vivienda económica y popular B1, a pesar de la eliminación de los subsidios que estaban destinados a la adquisición de este tipo de vivienda.

PRODUCCIÓN DEL REGISTRO ÚNICO DE VIVIENDA

Porcentaje



Fuente: RUV.



El crecimiento anual del **Índice Nacional de Precios al Consumidor** y el del **Índice Nacional de Precios al Productor** del sector de la construcción fueron de **3.3%** y **3.6%**, respectivamente

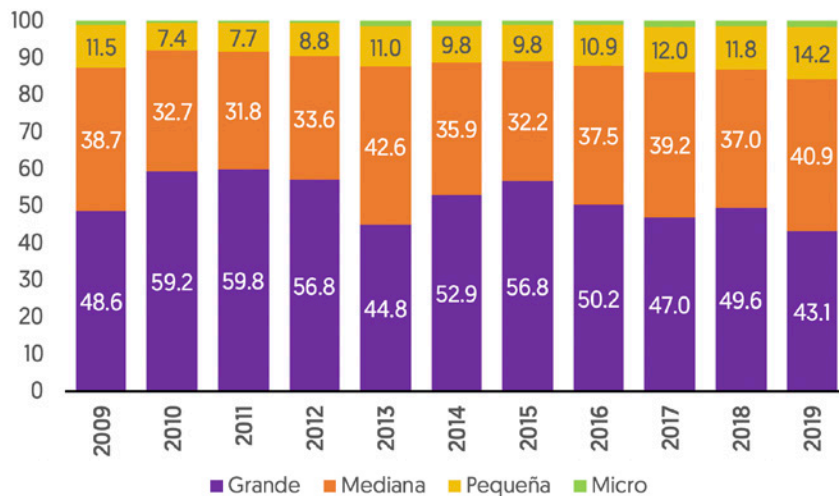


El **precio promedio** de la **vivienda colocada** para el cuarto trimestre de 2019 fue de **719 mil pesos**

En el análisis de la segmentación por el tamaño de las empresas constructoras a nivel nacional se observa que durante 2019¹² las empresas grandes produjeron 36.6% de las viviendas del Registro Único de Vivienda, las medianas y pequeñas, 61.2%, y las microempresas produjeron 2.2%.¹³ Con relación a años anteriores, se observa que las empresas grandes registraron la menor participación de los últimos 10 años.

DISTRIBUCIÓN DEL REGISTRO ÚNICO DE VIVIENDA POR TAMAÑO DE EMPRESA

Porcentaje



Fuente: RUV.

Respecto a los precios de la vivienda, de acuerdo con el índice publicado por la Sociedad Hipotecaria Federal, durante el cuarto trimestre de 2019 se reportó un crecimiento de 7.7% anual, en cambio, la comparación anual entre 2018 y 2019 reporta una variación de 8.6%. Este índice sigue mostrando tasas de crecimiento por arriba de la inflación reportada en el Índice Nacional de Precios al Consumidor y en el Índice de Precios de la Construcción Residencial, los cuales han crecido 3.6% y 3.3%, respectivamente, en términos anuales respecto a 2018. Por su parte, los datos administrativos del Infonavit muestran que el precio promedio de la vivienda colocada, deflactado con el Índice Nacional de Precios al Consumidor,¹⁴ para el cuarto trimestre de 2019 fue de 719 mil pesos, lo que significó un incremento real anual de 4.5%. Al comparar 2018 y 2019 por deciles de ingreso, se observa que los primeros adquirieron viviendas de mayor valor, en comparación con los últimos dos.

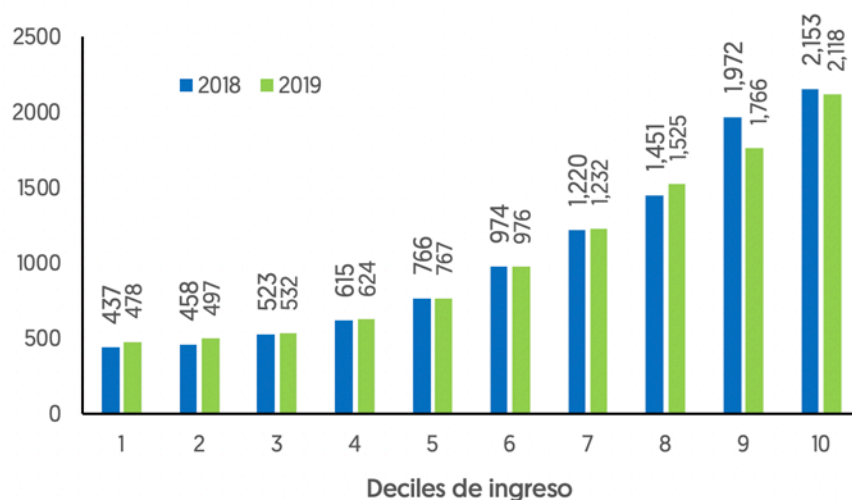
¹² Datos disponibles a septiembre de 2019.

¹³ Las empresas grandes son aquellas que produjeron más de 1,000 casas en el año; las medianas, más de 100 y hasta 1,000; las pequeñas, más de 10 y hasta 100, y las micro, entre 1 y 10 viviendas.

¹⁴ Base segunda quincena de agosto de 2018.

PRECIOS PROMEDIO DE LA VIVIENDA NIVEL DE INGRESO

Miles de pesos



Fuente: Infonavit.

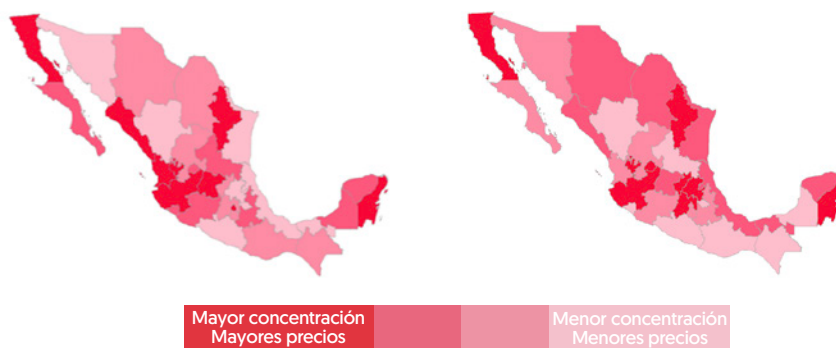
Al dividir por cuartiles los precios proporcionados por la Sociedad Hipotecaria Federal y el grado de concentración de la producción de la vivienda registrada en el Registro Único de Vivienda a nivel entidad federativa, se puede establecer una correlación entre ambas variables, con excepción de la Ciudad de México. En los mapas se observa que los mayores precios y la mayor concentración de la producción se localizan en los estados de Baja California, Jalisco, Nuevo León y Quintana Roo. Por su parte, los menores precios y la menor participación en la producción de las empresas grandes se encuentran en los estados de Durango, Guerrero y Tlaxcala.

PRECIOS DE LA VIVIENDA POR ESTADO

Cuartiles

CONCENTRACIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA

Cuartiles



Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF y el RUV.

El **aumento en el salario real** de los trabajadores influye en la generación del ahorro y de la decisión de la **adquisición de una vivienda**



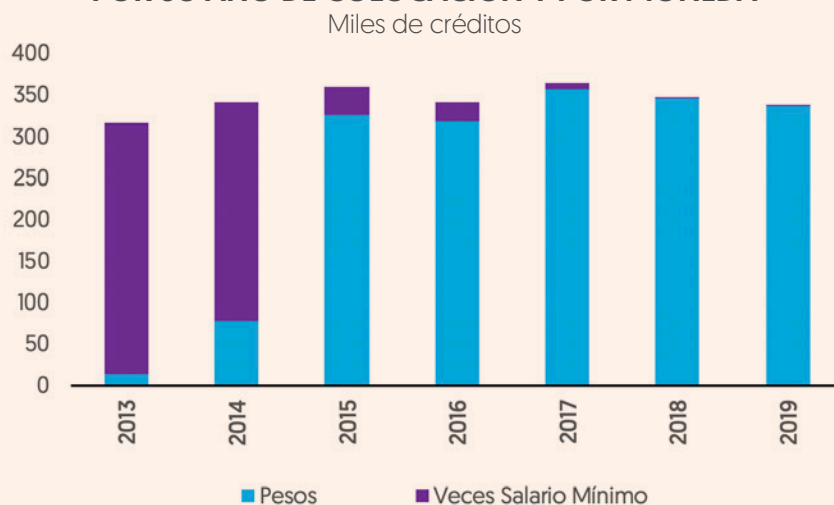
Por último, la perspectiva del sector vivienda se encuentra en función de la dinámica económica nacional. Es decir, que el aumento en el salario real de los trabajadores, el control de la inflación y las bajas tasas de interés incentivarán la adquisición de un crédito hipotecario y por ende incrementarán la producción de vivienda en el país. Sin embargo, las bajas expectativas de crecimiento para 2020, el bajo nivel de inversión privada y la revisión de los permisos de construcción por parte de algunos gobiernos locales podrían generar efectos negativos en el sector vivienda. Por lo tanto, se estima que este sector continuará manteniendo crecimientos moderados durante 2020.

RECUADRO 2. TASA ANUAL EQUIVALENTE DE COLOCACIÓN (TAEC)

La Tasa Anual Equivalente de Colocación del Infonavit determina la tasa de interés que realmente pagará un derechohabiente del Infonavit que haya contratado un crédito hipotecario. Aunque la tasa de interés contractual de los créditos hipotecarios que otorga el Infonavit está establecida en 12% anual,¹⁵ como institución social y dado su carácter mutualista, el Infonavit lleva a cabo una compensación a la amortización de crédito, a la que se le denomina Complemento de Pago, en favor de los derechohabientes con bajos ingresos. Lo anterior tiene como efecto que la tasa efectiva que pagan los derechohabientes de más bajos ingresos sea menor a la tasa contractual, lo que garantiza que la tasa de interés efectiva sea la mejor del mercado para quienes tienen menores ingresos. El Complemento de Pago permite a estos trabajadores, que hoy no tienen acceso a crédito en la banca comercial, contratar un crédito hipotecario con mejores condiciones financieras para poder adquirir una vivienda. Esto es posible gracias a la mutualidad que brinda el Infonavit, la cual, a través del ahorro de los trabajadores y el pago de los acreditados vigentes, puede seguir brindando soluciones financieras para la vivienda a sus derechohabientes.

Es importante hacer notar que el Complemento de Pago es destinado únicamente a los créditos que son generados en pesos,¹⁶ los cuales comenzaron a otorgarse en el año 2012.

DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS EN ADMINISTRACIÓN POR SU AÑO DE COLOCACIÓN Y POR MONEDA



Fuente: Infonavit.
Créditos en cartera a diciembre de 2019.

¹⁵ No aplica para Cofinavit, Tu Segundo Crédito, Tu Propia Obra y Mejoravit.

¹⁶ Los créditos en pesos se otorgaron a una tasa fija, mientras que los créditos en Unidades de Medida y Actualización se otorgaban a una tasa fija dependiendo del nivel de ingreso más una sobretasa equivalente al incremento del salario mínimo.

Componentes del crédito para el cálculo de la Tasa Anual Equivalente de Colocación

Antes de presentar el cálculo de la Tasa Anual Equivalente de Colocación se describirán los elementos más relevantes del crédito para poder entender el cálculo de este indicador.

La Cuota Mensual de Amortización del Crédito [**CMAC**] es el pago mensual necesario para amortizar el monto de crédito otorgado a una tasa y un plazo dado. La Cuota Mensual de Amortización del Crédito está dada por la siguiente expresión:

$$CMAC = \frac{MC}{\left[\frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} \right]}$$

la cual se deriva de igualar el Monto de Crédito [**MC**] con el valor presente de los pagos mensuales futuros¹⁷ y donde:

CMAC es la Cuota Mensual de Amortización del Crédito.

MC es el Monto de Crédito otorgado por el Infonavit.

i es la tasa de interés efectiva mensual.

n es el número de periodos mensuales de amortización.

Hay que recordar que la tasa de interés simple que cobra el Infonavit es de 12% anual, por lo que la tasa mensual [**i**] es de 1%. Por su parte, para determinar la Cuota Mensual de Amortización del Crédito en los créditos del Infonavit se usa un periodo de 26 años,¹⁸ por lo que el número de periodos mensuales es:

$$n = 26 * 12 = 312$$

Cabe señalar que la Cuota Mensual de Amortización del Crédito es usada para cubrir las dos partes que componen un crédito, es decir, el Interés devengado en cada periodo [**I_t**] y el capital para amortizar el saldo insoluto [**C_t**].

El Interés devengado [**I_t**] es la parte de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito [**CMAC**] que cubre los intereses del crédito. Para calcular el monto de intereses en cada periodo **I_t** se multiplica la tasa de interés **i** por el saldo final del periodo anterior **S_{t-1}**, esto es:

$$I_t = S_{t-1} * i$$

Para **t = 1, ..., n**, el saldo inicial es el Monto de Crédito otorgado [**S₀ = MC**].

¹⁷ Esta expresión es la solución cerrada de $MC = \sum_{t=1}^n \frac{CMAC}{(1+i)^t}$

¹⁸ Dado que el Infonavit dentro de su normativa puede conceder hasta 24 bimestres por concepto de prórrogas durante la vida del crédito, en el cálculo de la TAEC el plazo de amortización total se toma como el mínimo entre el plazo contractual [máximo 30 años] y 26 años.

El Capital para amortizar el saldo insoluto [C_t] es la parte de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito [$CMAC$] que corresponde al pago del capital para amortizar el crédito y se obtiene de la diferencia entre la Cuota Mensual de Amortización del Crédito y el monto de Interés devengado, esto es:

$$C_t = CMAC - I_t$$

Por su parte, el Saldo final del periodo [S_t] se calcula como la diferencia entre el saldo final del periodo anterior y el capital amortizado, esto es:

$$S_t = S_{t-1} - C_t$$

Aunque la Cuota Mensual de Amortización del Crédito es fija, la composición de ésta en términos de interés y capital cambia a lo largo del tiempo. Al inicio de la vida del crédito, la mayor parte de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito se destina a cubrir el Interés devengado. En contraste, en la medida en que pasa el tiempo y el saldo disminuye, esta composición se invierte. Este comportamiento no es exclusivo de los créditos del Infonavit, sino es una característica general en cualquier crédito hipotecario.

La Suma de Pago Personal [SPP] es el pago que efectivamente deroga el trabajador para la amortización de su crédito hipotecario. Cabe destacar que la Suma de Pago Personal al inicio del crédito del trabajador representa a lo más 33% de su salario mensual. La Suma de Pago Personal se compone de dos elementos. El primero es la Aportación Patronal [AP] que equivale a 5% del salario mensual del trabajador, el segundo componente es la Retención Mensual [RM] que es el monto adicional que se descuenta de forma directa al trabajador para el pago de las amortizaciones del crédito.¹⁹

El Complemento de Pago [CP] es el concepto principal que explica las diferentes tasas de interés efectivas que pagan los trabajadores por su crédito hipotecario. El Complemento de Pago es el apoyo que otorga la mutualidad del Infonavit a los trabajadores que ejercen un crédito en pesos y que ganan un salario equivalente hasta 6.5 Unidades de Medida y Actualización.²⁰ Este apoyo se da a través de una ayuda directa en la Suma de Pago Personal con la finalidad de saldar mes con mes la Cuota Mensual de Amortización del Crédito. Esta ayuda garantiza que la tasa de interés efectiva sea la mejor del mercado para quienes menos ganan, y permite a los trabajadores de bajo ingreso tener acceso a un crédito hipotecario que en otras circunstancias no les sería posible adquirir; esta parte de la población no tiene un acceso completo al crédito hipotecario en la banca comercial, por lo que los productos del Infonavit son un mecanismo relevante de inclusión financiera y que permiten la adquisición de vivienda para esta población.

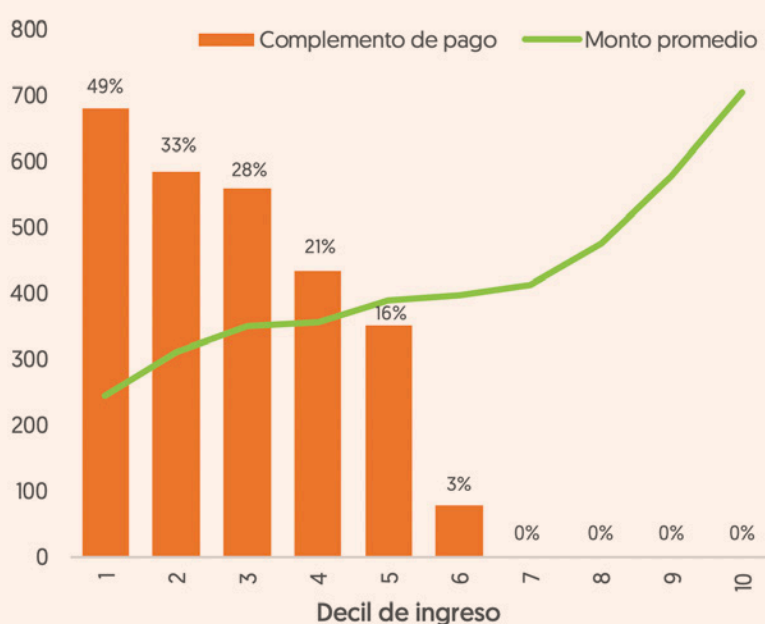
¹⁹ Para el caso de los trabajadores que ganen 1 Vezes Salario Mínimo este descuento no deberá exceder 20% del salario y debe haber sido aceptado libremente por el trabajador [Ley Federal del Trabajo, artículo 97, numeral III; última reforma DOF 02-07-2019].

²⁰ 17,167.50 pesos mensuales. La Unidad de Medida y Actualización en 2020 es igual a 2,641.15 pesos mensuales. Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI].

En la siguiente gráfica se observa el Complemento de Pago total que recibirán los derechohabientes acreditados a lo largo de la vida de su crédito hipotecario, como proporción del monto de crédito otorgado, donde los derechohabientes del decil de menores ingresos reciben en promedio hasta 49% del valor del monto de crédito como apoyo del Infonavit. El gasto de Complemento de Pago que otorgó la mutualidad en 2019 fue de 11,163 millones de pesos. Esta cifra correspondería al beneficio otorgado al portafolio en pesos originado a partir de 2014 hasta 2019 [aproximadamente 1.5 millones de acreditados].

COMPLEMENTO DE PAGO TOTAL* COMO PROPORCIÓN DEL MONTO DE CRÉDITO INFONAVIT** OTORGADO

Monto de crédito en miles de pesos, cifras de 2019



Fuente: Infonavit.

Nota: Deciles de ingreso contruidos con el salario diario integrado observado en 2019 línea 2.

* Para el complemento de pago se sumaron los flujos como porcentaje del monto de crédito, el complemento es estimado y se calculó con el salario, plazo y monto promedio de cada decil y se considera un incremento salarial del 2% anual.

** Monto de crédito promedio en cada decil, colocado en 2019, línea 2.

El Instituto determina el monto de Complemento de Pago necesario para que, en conjunto con la Suma de Pago Personal, se cubra la Cuota Mensual de Amortización del Crédito y así el pago que realice un trabajador de bajos ingresos no sea desproporcionado en relación con su salario. Es decir, el Complemento de Pago es la diferencia entre la Cuota Mensual de Amortización del Crédito y la Suma de Pago Personal.

$$CP = CMAC - SPP$$

El Complemento de Pago se diseñó para ser un apoyo temporal y decreciente en el tiempo hasta convertirse en cero. Esto es, el Infonavit determina que la Suma de Pago Personal del trabajador se incrementa cada inicio de año conforme a un Factor de Actualización (**FA**) diferenciado

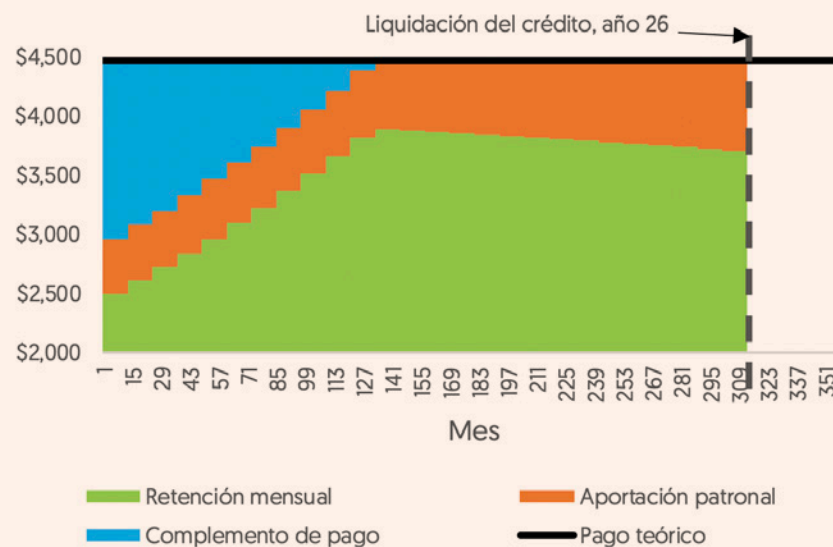
por intervalos salariales. Para los créditos colocados en 2019, el Factor de Actualización para los acreditados con un ingreso hasta 2.8 Unidades de Medida y Actualización fue de 4.5% y para los acreditados con ingreso mayor a 2.8 y hasta 6.5 Unidades de Medida y Actualización fue de 4.0%. Para este conjunto de acreditados, ésta se da hasta que la Cuota Mensual de Amortización del Crédito sea igual a la Suma de Pago Personal sin importar si la carrera salarial del trabajador es mayor o menor a este nivel de actualización. Esto quiere decir que el Complemento de Pago decrece conforme pasa el tiempo y la Suma de Pago Personal incrementa. Cabe destacar que para acreditados con ingresos mayores a 6.5 Unidades de Medida y Actualización, el Factor de Actualización es 0.65%, pero esto se mantiene durante toda la vida del crédito.

La siguiente gráfica muestra un ejemplo genérico de la evolución de los pagos de un crédito hipotecario para un derechohabiente con un salario equivalente a 3.6 Unidades de Medida y Actualización²¹ al momento de la contratación del crédito. En particular, presenta la desagregación de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito en tres componentes: el Complemento de Pago, la Aportación Patronal y la Retención Mensual.

La proporción que representa la Retención Mensual de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito depende de la carrera salarial del trabajador a lo largo del plazo del crédito, que en este ejercicio se asume de 26 años, y se hacen los supuestos de un crecimiento salarial de 2.0% anual en términos nominales, y que el trabajador solicita el monto máximo de crédito que tiene disponible. Por lo tanto, y con las condiciones anteriores, cuando la Suma de Pago Personal y la Cuota Mensual de Amortización del Crédito son iguales, la Retención Mensual disminuye porque la Aportación Patronal aumenta a razón del incremento en el ingreso.

COMPORTAMIENTO DE LA AMORTIZACIÓN PARA UN CRÉDITO INFONAVIT A LO LARGO DEL TIEMPO

Derechohabiente con ingreso igual a 3.6 Unidades de Medida y Actualización, pesos



Fuente: Infonavit.

²¹ 17,167.50 pesos mensuales en 2020.

Los acreditados del Infonavit pagan una Cuota de Administración del Crédito,²² la cual está establecida en 0% para trabajadores con ingresos de hasta 2.6 Unidades de Medida y Actualización, 0.3% para acreditados cuyo salario es mayor a 2.6 y hasta 6.5 Unidades de Medida y Actualización, y 1.0% para los salarios mayores a 6.5 Unidades de Medida y Actualización. Estos porcentajes de comisión se aplican sobre el saldo del crédito al cierre de cada año y el resultado se divide entre 12 para obtener la comisión de administración que se pagará mensualmente durante el año, la cual es fija.

Cálculo de la Tasa Anual Equivalente de Colocación

La Tasa Anual Equivalente de Colocación mensual para cada periodo [$TAEC_t$] se determina al restar del Interés de cada periodo [I_t] el Complemento de Pago [CP_t] y sumar la Comisión de Administración [CA_t]. El resultado se divide entre el saldo final del periodo anterior [S_{t-1}] y se anualiza al multiplicar por 12, esto es:

$$TAEC_t = 12 \left[\frac{I_t - CP_t + CA_t}{S_{t-1}} \right]$$

La Tasa Anual Equivalente de Colocación mensual no es constante en toda la vida del crédito, aumenta conforme pasa el tiempo. Esto debido al crecimiento de la Suma de Pago Personal, provocado por el Factor de Actualización, lo cual induce a una disminución del Complemento de Pago. La Tasa Anual Equivalente de Colocación total del crédito se obtiene como el promedio ponderado de cada $TAEC_t$ mensual en la vida del crédito. La fórmula es la siguiente:

$$TAEC = \sum_{t=1}^n TAEC_t * w_t$$

donde:

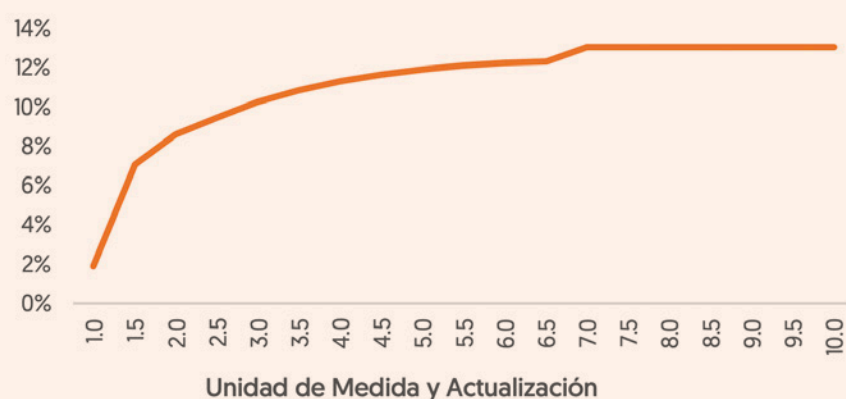
$$w_t = \frac{S_{t-1}}{\sum_{t=1}^n S_{t-1}}$$

Cabe destacar que la Tasa Anual Equivalente de Colocación es una tasa progresiva en relación con el salario del acreditado, pues entre mayor sea su salario mayor es la Tasa Anual Equivalente de Colocación, ya que el Complemento de Pago es menor.

²² Las comisiones son tasas anuales. Para su cálculo mensual este porcentaje se divide entre 12.

TASA ANUAL EQUIVALENTE DE COLOCACIÓN*

Porcentaje



Fuente: Infonavit.

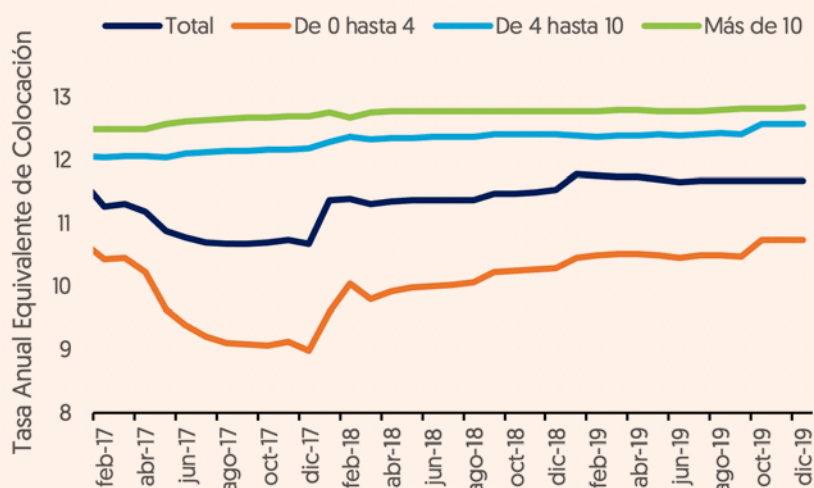
* El cálculo considera las condiciones de un Crédito Tradicional.

Información estadística de la Tasa Anual Equivalente de Colocación

La Tasa Anual Equivalente de Colocación de los créditos originados entre enero de 2017 y diciembre de 2019, en promedio, fue de 11.3% con una variación anual promedio de 38 puntos base. Ahora bien, si se distingue por nivel de ingreso, para acreditados de 0 hasta 4, de 4 hasta 10, y más de 10 Unidades de Medida y Actualización, la Tasa Anual Equivalente de Colocación registrada en este mismo periodo fue de 10.1, 12.3 y 12.7%, mientras que las variaciones anuales promedio fueron de 46, 17 y 10 puntos base, respectivamente.

TASA ANUAL EQUIVALENTE DE COLOCACIÓN

Porcentaje



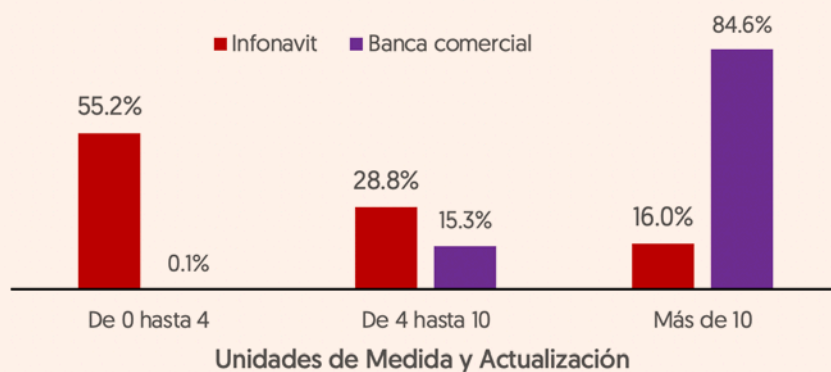
Fuente: Infonavit.

A continuación, se realizará la comparación entre la Tasa Anual Equivalente de Colocación y la tasa de interés hipotecaria promedio ponderada que cobra la banca comercial. A diciembre de 2019, la Tasa Anual Equivalente de Colocación del Infonavit fue de 11.67%, por su parte la banca comercial ofreció una tasa de interés promedio de 10.39%, aunque su tasa CAT [Costo Anual Total] promedio fue de 12.98%.

Ahora bien, al hacer la comparación por intervalo de ingreso entre estos actores de mercado, es importante notar que los niveles de concentración en la colocación hipotecaria por número de créditos de cada uno son diferentes. La colocación del Infonavit en los acreditados con ingresos hasta 4 Unidades de Medida y Actualización [10,564.6 pesos mensuales] es de 55.2% de su colocación total. En cambio, la banca comercial, en el intervalo de más de 10 Unidades de Medida y Actualización [26,411.5 pesos mensuales], concentra 84.6% de su colocación total.

DISTRIBUCIÓN DE LA OTORGACIÓN DE CRÉDITO POR NIVEL DE INGRESO

Porcentaje del total de acreditados

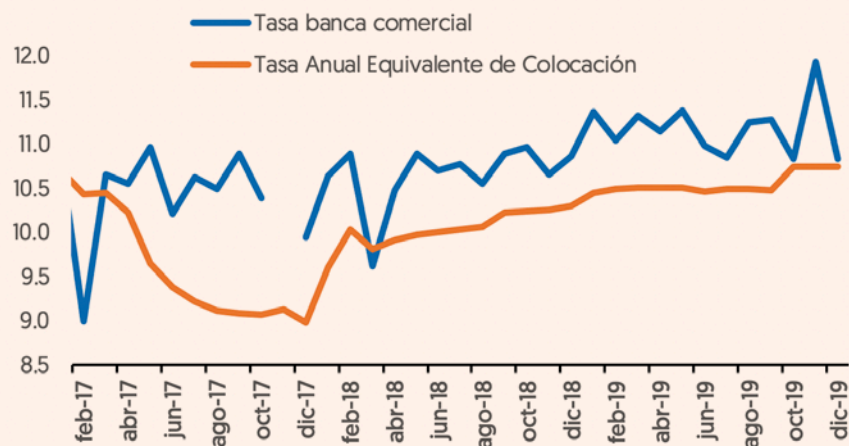


Fuente: Infonavit y banca comercial.
Promedio de la colocación de 2017 y 2018.

La siguiente gráfica muestra que en el intervalo de ingreso de 0 hasta 4 Unidades de Medida y Actualización, la Tasa Anual Equivalente de Colocación está en promedio 39 puntos porcentuales por debajo de la tasa promedio ponderada de la banca comercial. Por su parte, esta relación se invierte para los acreditados con ingresos de 4 hasta 10, y más de 10 Unidades de Medida y Actualización, donde la Tasa Anual Equivalente de Colocación es, en promedio, 187 y 239 puntos base mayor que la tasa que cobra la banca comercial, respectivamente. Cabe precisar que la Tasa Anual Equivalente de Colocación, en comparación con la tasa de interés hipotecaria, tiene integrado el costo de administración, y para ingresos superiores a 6.5 Unidades de Medida y Actualización, 100 puntos de la diferencia antes mostrada corresponde a estos costos.

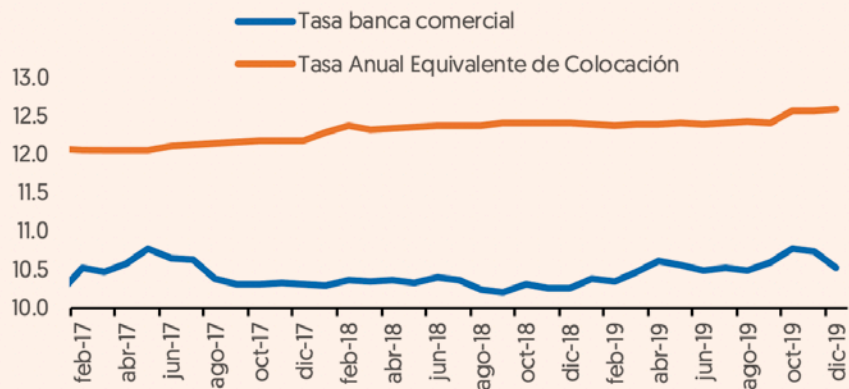
TASAS DE INTERÉS PARA INGRESOS DE 0 HASTA 4 UNIDADES DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN

Porcentaje



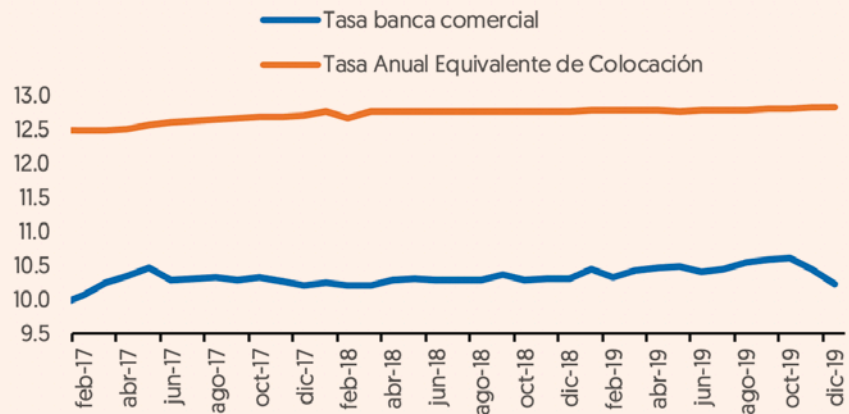
TASAS DE INTERÉS PARA INGRESOS DE 4 HASTA 10 UNIDADES DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN

Porcentaje



TASAS DE INTERES PARA INGRESOS MAYORES A 10 UNIDADES DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN

Porcentaje



Fuente: Infonavit y Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Por último, por entidad federativa, a diciembre de 2019, los estados con mayor Tasa Anual Equivalente de Colocación están en el centro del país. Estas entidades fueron Morelos [12.38%], Querétaro [12.43%] y Estado de México [12.46%]. En cambio, Durango registró la Tasa Anual Equivalente de Colocación más baja [11.08%], seguida de Zacatecas [11.17%] y Michoacán [11.20%]. Cabe destacar que, en su mayoría, las entidades reportan una Tasa Anual Equivalente de Colocación que está en un intervalo entre 11.50% a 11.75%.

TASA ANUAL EQUIVALENTE DE COLOCACIÓN POR ENTIDAD FEDERATIVA A DICIEMBRE DE 2019

Porcentaje



Fuente: Infonavit.

V. MERCADO HIPOTECARIO



Durante 2019, el comportamiento del sector hipotecario fue mixto. Aunque el desempeño de la banca comercial fue positivo tanto en el monto de colocación como en el número de acciones registradas, las dos instituciones públicas de crédito hipotecario más grandes de México (Infonavit y Fovissste) registraron una reducción en el desempeño del número de acciones. En relación a los montos de colocación medidos en términos reales, el Fovissste registró un aumento y el Infonavit una baja. Al revisar el desempeño del resto de los organismos que otorgan créditos hipotecarios,²³ se observa una contracción en el número de acciones así como en el monto colocado, es decir, su participación en el monto total de colocación pasó de 5.4% en los primeros 11 meses de 2018 a 2.5% en el mismo periodo de 2019. Por otra parte, el monto de cofinanciamiento de la banca comercial del Infonavit y el Fovissste está creciendo, al igual que el saldo de la cartera hipotecaria. Finalmente, las tasas de interés hipotecarias empiezan a presentar un descenso en línea con las disminuciones de la tasa objetivo.

De enero a noviembre de 2019, el monto de colocación de crédito hipotecario fue de 330.5 miles de millones de pesos, lo que representó un decremento anual de 1.1% en términos reales y cuya tendencia a la baja se mantiene desde 2016. Aunado a esto, la banca comercial y el Fovissste aumentaron su colocación, en términos reales, en 7.0% y 0.3% alcanzando montos de colocación por 169.7 y 33.0 miles de millones de pesos, respectivamente. Este aumento puede estar asociado al crecimiento de la masa salarial real del mercado formal, impulsado específicamente por el buen desempeño del salario real de los trabajadores. Por el contrario, el monto de colocación del Infonavit decreció en 3.5% anual real y el resto de los participantes del mercado cayeron en conjunto 55.2% anual real, principalmente, por parte del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas (ISSFAM) y de Petróleos Mexicanos (Pemex).

Por nivel de ingreso,²⁴ la mayor tasa de variación en el monto de colocación se presentó en el intervalo de acreditados de altos ingresos con un incremento real anual de 7.6%; seguido de los ingresos medios, al crecer 2.5% real anual, por último, el de ingresos bajos, que tuvo una contracción de 15.9% real anual. Por actores del mercado, la banca comercial tuvo un crecimiento real anual en el monto de colocación en los salarios medios y

²³ El resto de los organismos u otros organismos incluye al Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM), Hábitat de México, Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito), Comisión Federal de Electricidad (CFE), Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Sociedad Hipotecaria Federal y Petróleos Mexicanos (Pemex).

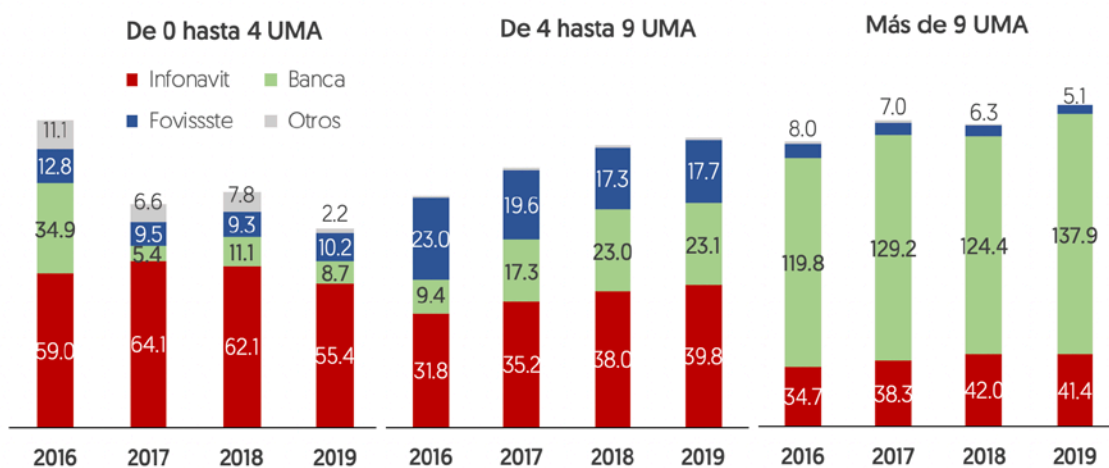
²⁴ Ingresos bajos se refiere al intervalo de 0 hasta 4 Unidades de Medida y Actualización, ingresos medios de 4 hasta 9 Unidades de Medida y Actualización, e ingresos altos considera a los trabajadores que ganan más de 9 Unidades de Medida y Actualización.

altos [0.1% y 10.9%, respectivamente] y un descenso de 21.6% en los salarios bajos. En cuanto al Infonavit, se observa una variación anual negativa en los ingresos bajos y en los altos [-11.5% real y -0.2% real, respectivamente] y un incremento en el segmento medio [5.0%]. La caída en la colocación del segmento de bajos ingresos pudo haber sido inducida por la reducción en el monto del subsidio otorgado por la Conavi, que dificultó en este intervalo de ingreso la colocación de vivienda adecuada a través de créditos hipotecarios y por la disminución de la oferta de vivienda económica y popular observada a través del Registro Único de Vivienda. Cabe señalar que, durante el segundo trimestre de 2019, el Infonavit incrementó el monto máximo de crédito para trabajadores con ingresos inferiores a las 2.8 Unidades de Medida y Actualización, para brindar la posibilidad a los derechohabientes de bajos ingresos de adquirir una vivienda adecuada. Además, el Instituto se encuentra analizando el portafolio de opciones de financiamiento con el objetivo de priorizar las soluciones que aumenten el valor patrimonial de los trabajadores y que permitan la adquisición de viviendas que cumplan con criterios de calidad.

Por último, el monto de colocación de crédito del Fovissste se contrajo en los ingresos altos [-19.9% anual real], aunque registró un crecimiento en ingresos medios y bajos de 2.6% y 9.8% anual, respectivamente. La caída en la colocación en altos ingresos puede deberse a las recientes modificaciones en los tabuladores de los salarios de los servidores públicos, que tuvieron una reducción promedio de 5.0%.

MONTO DE CRÉDITO OTORGADO POR INSTITUCIÓN POR NIVEL DE INGRESO

Enero a noviembre de cada año, miles de millones de pesos a precios de noviembre de 2019



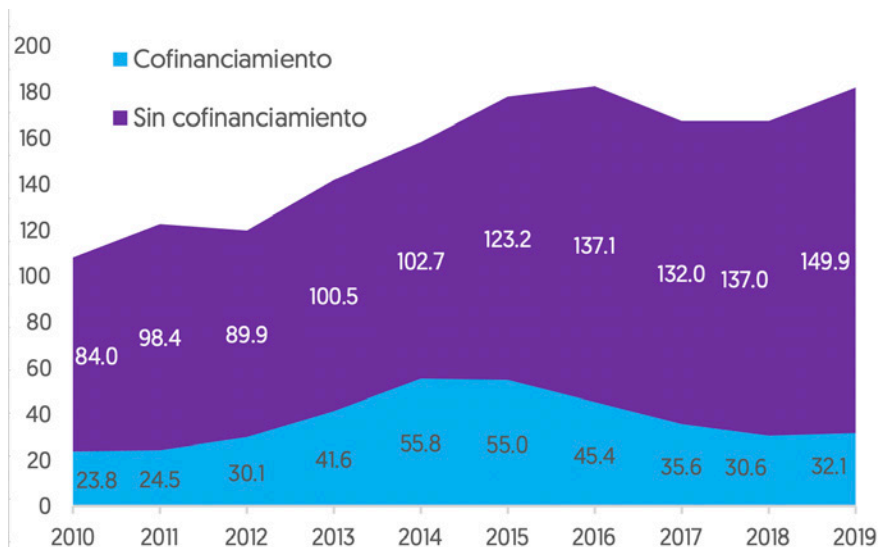
Fuente: Comisión Nacional de Vivienda - Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (CONAVI-SNII).
UMA: Unidad de Medida y Actualización.

4.7%
incremento anual
real en el monto
cofinanciado

Por su parte, en 2019, el monto de cofinanciamientos creció y se ha recuperado de la contracción observada en años previos. De enero a diciembre de 2019 este tipo de crédito se ubicó en 32.1 miles de millones de pesos, con un crecimiento de 4.7% anual en términos reales, contrarrestando las caídas observadas en el mismo periodo de los últimos cinco años.

MONTO DE CRÉDITO HIPOTECARIO OTORGADO POR LA BANCA PRIVADA

Enero a diciembre de cada año,
miles de millones de pesos a precios de diciembre 2019



Fuente: Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

En cuanto al número de financiamientos, de acuerdo con cifras de la Comisión Nacional de Vivienda, entre enero y noviembre de 2019, el número de acciones ascendió a 898.3 miles, de las cuales más de la mitad corresponde al Infonavit (53.3%), 32.4% a la banca comercial y 5.0% al Fovissste. En contraste con el monto de colocación, el número total de acciones registró una contracción de 21.2% anual. La banca comercial fue el único participante que registró crecimientos, en los primeros 11 meses de 2019, al colocar 291.2 mil créditos, 5.3% más que en el mismo periodo de 2018. Por su parte, en el mismo periodo, el número de financiamientos del Infonavit fue de 478.7 miles de créditos, cayendo 3.3% con respecto al mismo periodo del año anterior. Por último, el Fovissste decreció de 0.3% anual y el resto de los actores de mercado cayeron 73.9% anual.

3.3%
crecimiento
anual real del
saldo de la cartera
hipotecaria del Infonavit

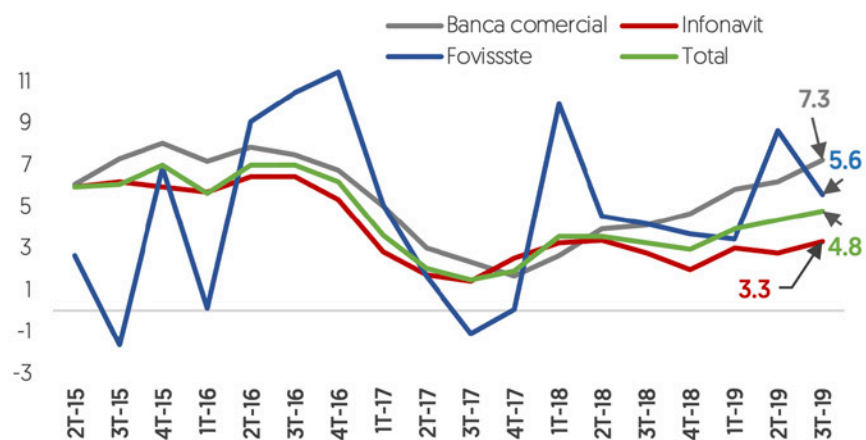
El saldo de la cartera hipotecaria al tercer trimestre de 2019 se colocó en 2,601.8 miles de millones de pesos y mostró un crecimiento de 4.8% anual real, el mayor incremento registrado desde 2016. Por participantes del mercado, el mayor incremento anual lo registró la banca comercial con 7.3% real, seguido del Fovissste con 5.6% real y por último el Infonavit que creció 3.3% real. Este aumento en el saldo del Infonavit se debe al crecimiento de colocación sumado con el aumento en la cartera vencida, que más adelante se detallará. Ahora bien, la mayor concentración del saldo hipotecario lo mantiene el Infonavit con 56.2% de participación, seguida de la banca comercial con 34.9%.



11.67%
Tasa Anual
Equivalente de
Colocación del
Infonavit

SALDO EN LA CARTERA HIPOTECARIA

Variación real porcentual anual

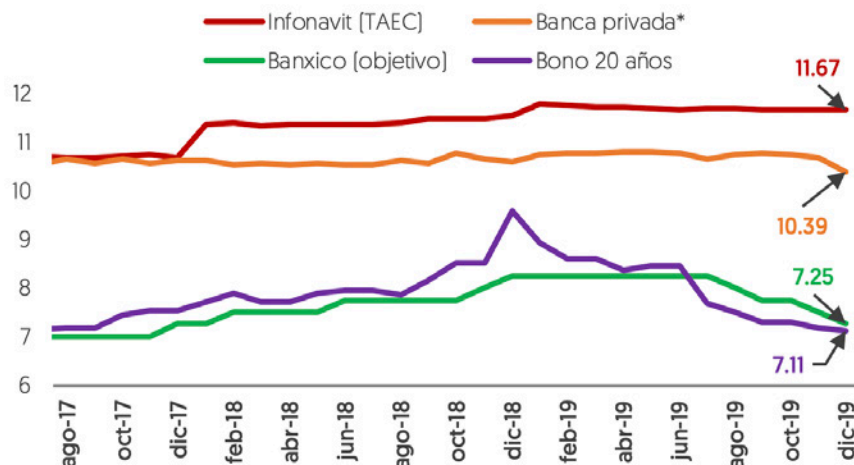


Fuente: Banco de México (Banxico).

En los últimos dos trimestres de 2019, la tasa de interés hipotecario comenzó a mostrar movimientos a la baja. A diciembre de 2019, la tasa hipotecaria bancaria promedio ponderada fue de 10.39%, 20 puntos base menor a la reportada en diciembre de 2018 y 34 puntos menor a la de enero de 2019. Por su parte, la Tasa Anual Equivalente de Colocación [TAEC] del Infonavit se mantuvo en 11.67%, incrementando 15 puntos base respecto a diciembre de 2018, pero con una disminución de 10 puntos desde enero de 2019. Por nivel de ingreso, la Tasa Anual Equivalente de Colocación del Infonavit se colocó en 10.7% para el intervalo de 0 hasta 5 Unidades de Medida y Actualización; 12.6% para el intervalo de 5 hasta 10 Unidades de Medida y Actualización, y 12.8% para ingresos mayores a 10 Unidades de Medida y Actualización. Estos movimientos en la tasa del mercado hipotecario pueden deberse a un aumento en la competencia en el mercado hipotecario, a los recientes movimientos de la tasa de referencia del Banco de México [Banxico] y a la disminución en las tasas de largo plazo. A saber, la tasa de referencia cerró en diciembre de 2019 en 7.25%, registrando una variación -100 puntos base con respecto a diciembre de 2018; mientras que la tasa de rendimiento del bono a 20 años se colocó en 7.11% al cierre de 2019, presentando una caída anual de 248 puntos base y sumando seis meses consecutivos con esta tendencia.

TASAS DEL MERCADO HIPOTECARIO POR INSTITUCIÓN

Porcentaje



Fuente: Infonavit, CNBV y Banxico.

* Promedio ponderado.

Referente al monto de aportaciones a la Subcuenta de Vivienda al sexto bimestre de 2019, éste ascendió a 20.8 miles de millones de pesos, con una variación real anual de -4.9%, menor a las variaciones anuales promedio del año [4.7%]; esta caída pudo ser causada por el comportamiento del mercado laboral.

1.2
billones de pesos son
los recursos de la
Subcuenta de Vivienda
que administra el
Infonavit

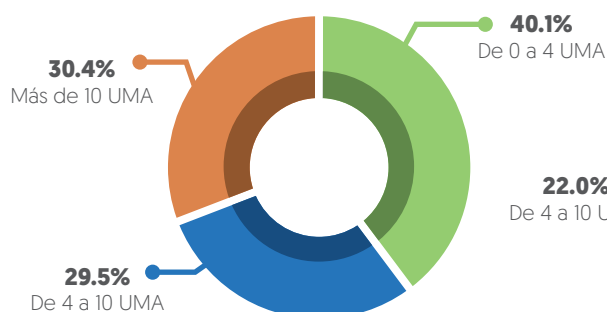
El saldo de la Subcuenta de Vivienda administrado por el Infonavit al sexto bimestre de 2019 es de 1.2 billones de pesos, registrando un crecimiento de 9.5% en comparación con enero de 2019 y 11.0% con respecto al mismo bimestre del año anterior. El número de registros de Subcuenta de Vivienda se colocó en 67.5 millones, con una variación anual de 4.5%.

Por intervalo salarial, al sexto bimestre de 2019, el mayor saldo en la Subcuenta de Vivienda lo registró el intervalo de 0 hasta 4 Unidades de Medida y Actualización, con un monto de 304.5 miles de millones de pesos y un crecimiento anual nominal de 10.3%; seguido del intervalo de más de 10 Unidades de Medida y Actualización, con un saldo de 229.0 miles de millones de pesos y un aumento de 8.6% anual, y por último los derechohabientes que ganan de 4 hasta 10 Unidades de Medida y Actualización, con una cantidad de 227.4 miles de millones de pesos y un incremento anual nominal de 11.2%, el mayor crecimiento entre los tres grupos antes mencionados. Cabe destacar que el intervalo de menores ingresos concentra 69.1% de los derechohabientes activos, pero sólo 40.0% del saldo. Por el contrario, el intervalo de más alto salario tiene 8.5% de los derechohabientes activos, aunque reporta 30.1% del saldo total.

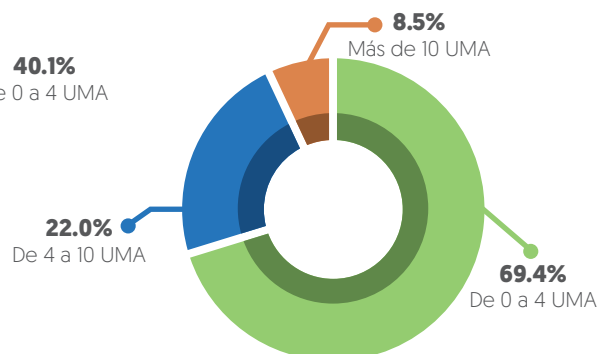
DISTRIBUCIÓN DE LOS DERECHOHABIENTES DEL INFONAVIT CON RELACIÓN LABORAL ACTIVA POR NIVEL DE INGRESO

Porcentaje del total

Saldo de la Subcuenta de Vivienda



Número de trabajadores activos



Fuente: Infonavit.

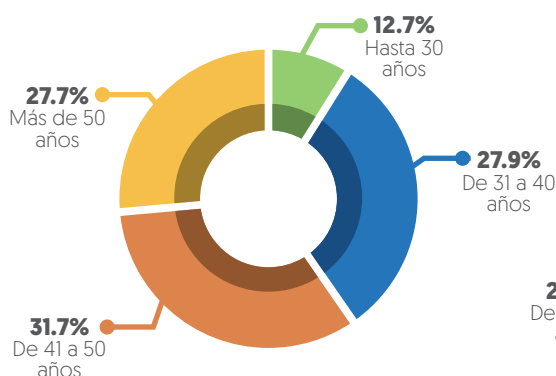
UMA: Unidad de Medida y Actualización.

Por edad, los derechohabientes activos entre los 41 y 50 años concentran 31.6% del saldo de la Subcuenta de Vivienda, lo que hace que representen al grupo que concentra el mayor saldo, pero sólo corresponden a 21.1% del total de trabajadores activos. En contraste, los derechohabientes hasta 30 años acumulan 13.8% a pesar de que en número de derechohabientes concentran 37.4% del total. Esto se debe a que, usualmente, mientras menor edad registren los derechohabientes, menor tiempo de cotización acumulan y, por ende, poseen menor saldo en sus Subcuentas de Vivienda.

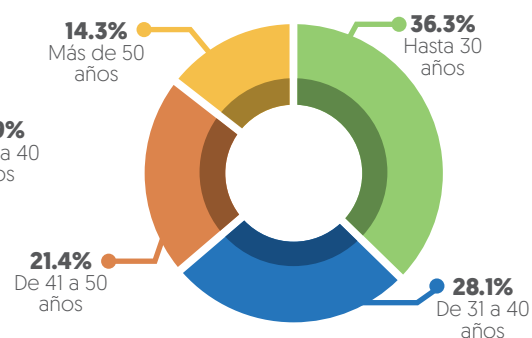
DISTRIBUCIÓN DE LOS DERECHOHABIENTES DEL INFONAVIT CON RELACIÓN LABORAL ACTIVA POR EDAD

Porcentaje del total

Saldo de la Subcuenta de Vivienda



Número de trabajadores activos

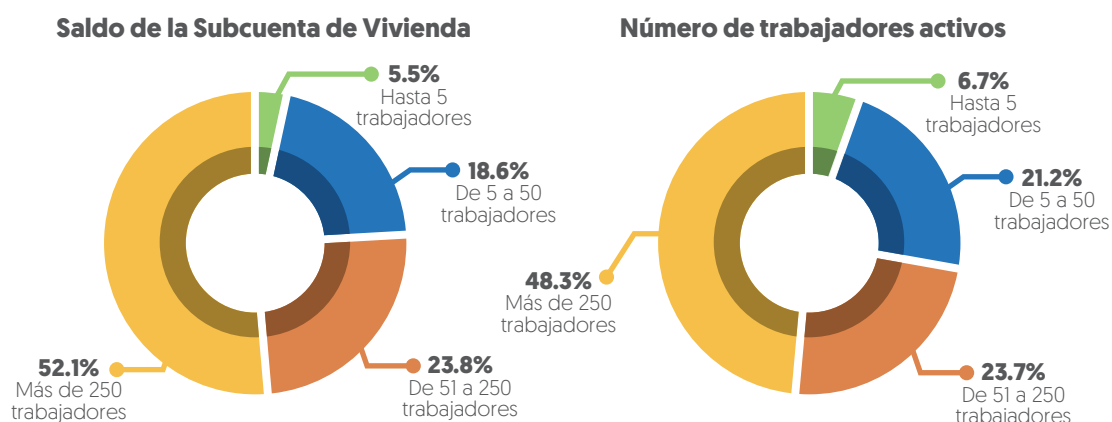


Fuente: Infonavit.

Los saldos de los derechohabientes que laboran en empresas pequeñas, medianas y grandes van en línea con el tamaño de éstas, es decir, los trabajadores que se encuentran en empresas de mayor tamaño agrupan el mayor saldo de la Subcuenta de Vivienda y los que laboran en empresas de menor tamaño acumulan menor saldo. De la misma forma, la concentración en el número de trabajadores activos es mayor mientras más grandes sean las empresas.

DISTRIBUCIÓN DE LOS DERECHOHABIENTES DEL INFONAVIT CON RELACIÓN LABORAL ACTIVA POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA QUE LABORAN

Porcentaje del total



Fuente: Infonavit.

Por último, la perspectiva de crecimiento en el mercado hipotecario para 2020 es similar a lo observado en 2019. Lo anterior por un conjunto de eventos que tendrán efectos tanto positivos como negativos. Entre los eventos positivos se encuentran: i) la disminución en las tasas de mercado podría impulsar una reducción en las tasas hipotecarias, lo que abre la posibilidad de aumentar la colocación crediticia y ii) la creación de nuevos productos por parte del Infonavit, tales como los Créditos Solidarios, Crédito Infonavit-Fovissste para adquisición de vivienda, Movilidad Hipotecaria, Autoproducción de Vivienda, Aportaciones Extraordinarias y programa para migrantes, que ayudarán a incrementar la colocación crediticia. Por otro lado, los eventos que podrían generar un efecto negativo en el mercado hipotecario son: i) una baja erogación de gasto en subsidios a la vivienda por parte del gobierno federal, la cual provocará, de nueva cuenta, una reducción en la colocación crediticia para los individuos de bajos ingresos y ii) un entorno de incertidumbre en el mercado interno que perjudicará la inversión en construcción residencial, lo que limitará la oferta de vivienda y aumentará los precios de estos activos.

RESUMEN DE INDICADORES

Subcuenta de Vivienda Infonavit

| | Periodo | Última cifra | Cifra anterior ¹ |
|---|--------------|----------------|-----------------------------|
| Rendimiento | | | |
| Rendimiento anual [%] | 2019 | 7.32% | 6.38% ² |
| Rendimiento [mdp] | ene-dic 2019 | 85,038 | 66,747 |
| Saldo Subcuenta de Vivienda (mmdp) | | | |
| Saldo Subcuenta de Vivienda | dic-19 | 1,215.7 | 1,197.1 |
| De 0 a 4 UMA ³ | dic-19 | 304.4 | 303.9 |
| De 4 a 9 UMA | dic-19 | 204.3 | 200.8 |
| De 9 a 12 UMA | dic-19 | 58.7 | 58.1 |
| Más de 12 UMA | dic-19 | 193.5 | 190.9 |
| Sin relación laboral | dic-19 | 454.8 | 443.4 |
| Recaudación y fiscalización (mdp) | | | |
| Captación | ene-dic 2019 | 247,046 | 229,668 |
| Aportaciones | ene-dic 2019 | 127,651 | 117,848 |
| Sin crédito | ene-dic 2019 | 94,434 | 86,287 |
| Con crédito | ene-dic 2019 | 33,217 | 31,562 |
| Amortizaciones | ene-dic 2019 | 116,125 | 110,760 |
| Accesorios | ene-dic 2019 | 3,270 | 1,060 |
| Cobranza por fiscalización | ene-dic 2019 | 10,257 | 9,809 |

Mercado de vivienda

| [Número de viviendas] ⁴ | Periodo | Última cifra | Cifra anterior ¹ |
|------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------|
| Vivienda con inicio de obra | ene-dic 2019 | 178,600 | 215,839 |
| Vivienda terminada | ene-dic 2019 | 181,236 | 210,799 |
| Económica | ene-dic 2019 | 2,941 | 2,085 |
| Popular | ene-dic 2019 | 100,387 | 130,696 |
| Tradicional | ene-dic 2019 | 52,794 | 52,050 |
| Media-residencial | ene-dic 2019 | 25,114 | 25,968 |
| Inventario de vivienda | dic-19 | 80,290 | 110,494 |
| Económica | dic-19 | 1,868 | 2,538 |
| Popular | dic-19 | 23,052 | 38,837 |
| Tradicional | dic-19 | 32,613 | 43,609 |
| Media-residencial | dic-19 | 22,757 | 25,510 |

Precios

| [Variación % anual] | Periodo | Última cifra | Cifra anterior ¹ |
|------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|
| Inflación anual INPC | 31-ene-20 | 3.2 | 2.8 |
| Índice de rentas | ene-20 | 2.9 | 2.8 |
| Vivienda SHF | Trim 4-2019 | 7.7 | 8.4 |
| Vivienda SHF-Infonavit | Trim 3-2019 | 8.7 | 8.8 |

Fuente: Infonavit.

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

¹ Para rendimientos, 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 Rendimiento observado en 2018.

³ UMA: Unidad de Medida y Actualización

⁴ La vivienda terminada significa que la vivienda cuenta con el Dictamen Técnico Único emitido y se considera vivienda económica a aquella 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.

Mercado hipotecario

| | Periodo | Última cifra | Cifra anterior ¹ |
|---|---------------------|----------------|-----------------------------|
| Número de financiamientos⁵ | | | |
| Infonavit ⁶ | ene-dic 2019 | 522,040 | 538,622 |
| Fovissste | ene-dic 2019 | 49,298 | 49,313 |
| Banca comercial | ene-dic 2019 | 317,643 | 300,026 |
| SHF [fondeo] | ene-dic 2019 | 54,946 | 73,432 |
| Otros organismos | ene-dic 2019 | 37,333 | 121,090 |
| Monto de crédito otorgado (mdp)⁵ | | | |
| Infonavit ⁷ | ene-dic 2019 | 131,010 | 128,175 |
| Fovissste | ene-dic 2019 | 35,430 | 34,081 |
| Banca comercial | ene-dic 2019 | 182,385 | 166,008 |
| SHF [fondeo] | ene-dic 2019 | 3,207 | 4,633 |
| Otros organismos | ene-dic 2019 | 6,009 | 13,875 |
| Monto total de crédito otorgado | ene-dic 2019 | 355,107 | 346,772 |
| Saldo cartera hipotecaria (mmdp) | | | |
| Infonavit | dic-19 | 1,421.6 | 1,461.1 |
| Fovissste | dic-19 | 218.3 | 218.1 |
| Banca comercial | dic-19 | 930.8 | 907.2 |
| Otros organismos | dic-19 | 15.2 | 15.3 |
| Cartera hipotecaria Infonavit (miles de cuentas)⁸ | | | |
| Total | dic-19 | 5,230 | 5,207 |
| Extensión | dic-19 | 185 | 236 |
| ROA vigente | dic-19 | 3,682 | 3,643 |
| ROA vencido | dic-19 | 55 | 39 |
| REA vigente | dic-19 | 900 | 974 |
| REA vencido | dic-19 | 408 | 316 |
| Índice de morosidad [% de la cartera] | | | |
| Infonavit | dic-19 | 11.69 | 9.23 |
| Fovissste | nov-19 | 6.53 | 6.35 |
| Banca comercial | dic-19 | 2.88 | 2.77 |
| Tasas de interés [%] | | | |
| Bancaria hipotecaria ⁹ | dic-19 | 10.35 | 10.41 |
| Bancaria hipotecaria ponderada ¹⁰ | dic-19 | 10.68 | 10.68 |
| Bancaria hipotecaria CAT ¹¹ | dic-19 | 12.98 | 13.06 |
| Promedio Infonavit ¹² | dic-19 | 11.67 | 11.67 |
| Crédito puente (mmdp) | | | |
| Saldo total crédito Puente SHF | nov-19 | 28.9 | 28.9 |
| Saldo crédito puente BC ¹³ | nov-19 | 82.9 | 80.9 |

Fuente: Infonavit.

⁵ Para el Infonavit se publican los datos observados. Dado que Conavi no ha publicado los datos de diciembre de 2019, se consideró para Fovissste, banca comercial, SHF y otros organismos, tanto en montos como en acciones, el dato de diciembre como el promedio de enero a noviembre.

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

⁷ Incluye únicamente el crédito que financia el Infonavit sin incluir Subcuenta de Vivienda ni ahorro voluntario.

⁸ 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.

⁹ Promedio simple.

¹⁰ Tasa promedio ponderada.

¹¹ CAT: Costo Anual Total.

¹² TAEC: Tasa Anual Equivalente de Colocación.

¹³ BC: Banca comercial.

Información nacional

| | Periodo | Última cifra | Cifra anterior ¹ |
|--|--------------|--------------|-----------------------------|
| PIB real ² [Variación % anual] | Trim 4-2019 | -0.4 | -0.2 |
| IGAE ^{2, 3} [Variación % anual] | dic-19 | 0.1 | -0.8 |
| Consumo privado ² [Variación % anual] | nov-19 | 1.1 | 1.5 |
| Consumo privado bienes duraderos [Variación % anual] | nov-19 | 11.1 | -0.1 |
| Inversión fija bruta ² [Variación % anual] | nov-19 | -2.8 | -8.6 |
| Inversión en construcción residencial ^{2, 4} [Variación % anual] | nov-19 | 4.2 | -5.7 |
| Balanza comercial ² (mdd) | ene-dic 2019 | 6.1 | -13.3 |
| Balance público [% del PIB] ⁵ | ene-dic 2019 | -2.1 | -2.6 |
| Producción industrial ² [Variación % anual] | dic-19 | -1.0 | -1.8 |
| Producción industrial construcción ² [Variación % anual] | dic-19 | -4.9 | -3.2 |
| Confianza del consumidor ² (diferencia anual) | ene-20 | -1.9 | -1.0 |
| Confianza del consumidor vivienda ² (diferencia anual) | ene-20 | 1.3 | -2.0 |
| Confianza empresarial construcción ² [Variación % anual] | ene-20 | -2.4 | -2.1 |
| Remesas (mdd) | dic-19 | 3,083 | 2,898 |
| Desempleo ² [% de la PEA] | dic-19 | 3.1 | 3.5 |
| Informalidad ² [% de la población ocupada] | dic-19 | 56.1 | 56.1 |
| Empleados IMSS [Variación anual en miles de trabajadores] | ene-20 | 316 | 342 |
| Empleados IMSS construcción [Variación anual en miles de trabajadores] | ene-20 | -23 | -13 |
| Salario promedio IMSS [Variación % anual] | ene-20 | 6.4 | 6.7 |
| Tasa objetivo Banxico [%] | feb-20 | 7.00 | 7.25 |
| Tasa de Cetes ⁶ [%] | ene-20 | 7.1 | 7.1 |
| Tasa bono 10 años ⁶ [%] | ene-20 | 6.8 | 7.1 |

Fuente: Infonavit.

Notas: mdd: Miles de millones de dólares.

¹ Para balance público y balanza comercial se refiere al acumulado del mismo periodo, pero del año anterior.

² Series desestacionalizadas.

³ IGAE: Indicador Global de la Actividad Económica.

⁴ Construcción residencial.

⁵ Calculado con respecto al PIB del cuarto trimestre del año correspondiente.

⁶ Dato promedio mensual.

Información internacional

| | Periodo | Última cifra | Cifra anterior |
|--|-------------|--------------|----------------|
| Crecimiento PIB (%) | | | |
| Mundo ⁷ | Trim 4-2019 | 2.0 | 2.3 |
| Estados Unidos | Trim 4-2019 | 2.3 | 2.1 |
| China | Trim 4-2019 | 6.0 | 6.0 |
| Zona Euro | Trim 4-2019 | 0.9 | 1.2 |
| PMI manufacturas⁸ (índice) | | | |
| Mundo | ene-20 | 50.4 | 50.1 |
| Estados Unidos | ene-20 | 51.9 | 52.4 |
| China | ene-20 | 51.1 | 51.5 |
| Unión europea | ene-20 | 47.9 | 46.3 |
| Estados Unidos | | | |
| Producción industrial (Índice) | ene-20 | 109.2 | 109.5 |
| Desempleo (%) | ene-20 | 3.6 | 3.5 |
| Inflación anual (CPI) (%) | dic-19 | 2.3 | 2.1 |
| Tasa objetivo FED (%) | feb-20 | 1.75 | 1.75 |
| Consumo personal (Variación real % anual) | dic-19 | 3.3 | 2.4 |
| Balanza comercial (mmdd) | dic-19 | -48.9 | -43.7 |
| Balance federal ⁹ (mmdd) | dic-19 | -13.3 | -208.8 |
| Confianza del consumidor ¹⁰ (Variación % anual) | ene-20 | 9.4 | 1.0 |
| Petróleo⁶ (dls / b) | | | |
| Brent | ene-20 | 63.4 | 65.7 |
| WTI | ene-20 | 57.5 | 59.6 |

Fuente: Infonavit.

⁷ Crecimiento trimestral anualizado. Fuente: Bloomberg Economics.

⁸ Fuente: Markit Economics.

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

¹⁰ Fuente: Universidad de Michigan.

Este reporte ha sido elaborado por:

Hugo Alejandro Garduño Arredondo

Gerente Senior de Estudios Económicos
hgarduno@infonavit.org.mx

Gabriel Darío Ramírez Sierra

gramirez@infonavit.org.mx

Juan Mateo Lartigue Mendoza

jlartigue@infonavit.org.mx

Alayn Alejandro González Martínez

aagonzalez@infonavit.org.mx

Rodrigo Pérez López Cueto

rperezl@infonavit.org.mx

Mitzi Yael Camba Almonaci

mcamba@infonavit.org.mx

Miguel Ángel Monroy Cruz

mmonroyc@infonavit.org.mx

Francisco Felipe Villegas Rojas

fvillegas@externo.infonavit.org.mx

AVISO LEGAL

Es indispensable que 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 el usuario no estuviera de acuerdo total o parcialmente con el presente documento, deberá abstenerse de utilizar la información en cualquiera de sus partes o secciones.

Términos y condiciones

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

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 la ausencia 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 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 del usuario de los mismos.

El Infonavit se reserva el derecho a negar o retirar el acceso a la información en cualquier momento y sin de previo aviso, por iniciativa propia o a petición de cualquier persona, a cualquier usuario por cualquier motivo, incluyendo sin limitación a 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.

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

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. El usuario se obliga 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. 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 el usuario haga de los resultados obtenidos a través del uso de la información, por lo que 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 Gerencia de Estudios Económicos, y no debe de 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 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.