



Gobierno de
México



Reporte Anual de Vivienda

2025



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**



Gobierno de
México



Reporte Anual de Vivienda

2025



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	4
INTRODUCCIÓN.....	5
1. PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR, CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DERECHOHABIENTE DEL INFONAVIT.....	7
2. LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA DESDE LA PERSPECTIVA DEL SISTEMA DE CUENTAS NACIONALES	24
3. AGRUPAR LO BÁSICO, UNA PROPUESTA DE CARACTERIZACIÓN PARA LA VIVIENDA MÍNIMA	44
RESUMEN DE INDICADORES	56

PRESENTACIÓN

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) presenta el Reporte Anual de Vivienda 2025. Este ejercicio aborda temas fundamentales para el Instituto que nos ayudan a medir el pulso del sector de la vivienda en México.

Dentro de las acciones que hemos implementado en el INFONAVIT durante esta administración, destaca nuestro firme compromiso con la instrucción de la Presidenta Claudia Sheinbaum Pardo de generar soluciones para que las y los trabajadores puedan ejercer su derecho a una vivienda adecuada, especialmente quienes perciben entre uno y dos salarios mínimos. En este contexto, hemos simplificado nuestro modelo de financiamiento para facilitar el acceso al crédito a la población más vulnerable del país.

Lo anterior es fundamental para alcanzar el objetivo de construir 1 millón 200 mil viviendas como parte del Programa de Vivienda para el Bienestar del Gobierno de México. Estas viviendas mejorarán la calidad de vida de las personas y sus familias al contar con una superficie mínima de 60 metros cuadrados, espacios de esparcimiento y una ubicación en el centro o la periferia de las poblaciones. Esto, con un costo significativamente menor a los precios de mercado.

Asimismo, hemos implementado el congelamiento de más de cinco millones de créditos que, además de evitar que se incrementen las deudas año con año, otorga una disminución en la tasa de interés y/o descuentos al saldo. Esto se suma a un importante programa de cancelación de hipotecas en beneficio de nuestras y nuestros acreditados.

En materia administrativa, combatimos la corrupción al interior del Instituto y avanzamos con paso firme hacia una operación cada vez más transparente, con el objetivo de cuidar los recursos del fondo, propiedad de las y los trabajadores.

Invito al público en general a consultar el Reporte Anual de Vivienda 2025. En esta edición se incluyen información sobre la población derechohabiente que gana entre 1 y 2 salarios mínimos, estudios sobre el impacto económico que tendrá la construcción de vivienda y un análisis de las características de la vivienda financiada por el Instituto. Los análisis presentados nos permiten realizar una mejor planeación de la política pública en materia de vivienda, para garantizar el beneficio de la población.

Ingeniero Octavio Romero Oropeza
Director general del Infonavit

INTRODUCCIÓN

En diciembre de 2024 se amplió el objetivo constitucional del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) con el fin de permitir la inversión de sus recursos en la compra de suelo y construcción de vivienda, conforme a los términos que establece su propia Ley, reformada a su vez en febrero de 2025.

Como parte del Programa de Vivienda para el Bienestar impulsado por la actual administración, se contempla que en este sexenio, el INFONAVIT construya 1.2 millones de viviendas, dando prioridad a derechohabientes que no cuentan con vivienda propia y que ganan hasta dos salarios mínimos.

La importancia de este cambio institucional radica en que representa un giro trascendental en la política de vivienda del país, al permitir que el Instituto actúe no solo como organismo de financiamiento, sino también como actor activo en la producción habitacional. Este doble papel abre nuevas oportunidades y plantea desafíos importantes para atender a la población con menores ingresos, fortalecer la cohesión social y, a su vez, detonar cadenas de valor en la economía nacional.

El Reporte Anual de Vivienda 2025 tiene como propósito analizar, desde distintas perspectivas, los factores que determinan la demanda, la oferta y la dinámica del mercado habitacional, con énfasis en el papel estratégico que desempeña el INFONAVIT en el acceso a una vivienda adecuada; para ello se estructura en cuatro capítulos que permiten abordar tanto la caracterización de la población derechohabiente, como la importancia económica del sector y las tendencias de los precios y clasificaciones de vivienda.

El primer capítulo del Reporte Anual de Vivienda 2025 dimensiona y caracteriza a la población derechohabiente que podría demandar vivienda construida por INFONAVIT, a partir de dos ejercicios complementarios. En el primero se utiliza la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024 (ENIGH 2024) para identificar a los derechohabientes del INFONAVIT que aún no cuentan con una vivienda y que se ubican dentro del umbral de ingreso de hasta 2 salarios mínimos; el análisis devela algunas características sociodemográficas (edad, sexo, entidad, condición de sus viviendas) de este grupo (8.5 millones de personas), ubicando subconjuntos de población potencialmente vulnerables, de acuerdo con estándares internacionales, lo que aporta elementos para priorizar su atención. En el segundo, se utilizan datos administrativos del INFONAVIT para identificar y caracterizar a los derechohabientes que cumplen con los requisitos para solicitar un crédito hipotecario y cuentan con los recursos suficientes, considerando su saldo en la subcuenta de vivienda, para adquirir una vivienda construida por el Instituto, considerando distintos escenarios hipotéticos de precio.

El capítulo 2 trata sobre la edificación de vivienda desde la perspectiva del Sistema de Cuentas Nacionales; se discute sobre la relevancia del sector en el agregado económico del país, así como de su desempeño en los últimos veinte años. En particular, la investigación aborda el tema en dos bloques. Por un lado, estudia la trayectoria de los principales indicadores de actividad en la edificación de vivienda entre 2003 y 2023: se identifica que tiene un peso de 3.6% sobre el valor agregado generado en el país, pero que su crecimiento ha estado restringido por la operación de las unidades económicas en el periodo posterior a la pandemia por COVID-19. El primer bloque no desarrolla un argumento sobre los mecanismos que podrían estar limitando el

crecimiento del sector. Sin embargo, se plantea la necesidad de entender sus indicadores de productividad en vista de la disminución registrada del valor agregado por puesto de trabajo y de la participación en descenso de las empresas grandes del sector.

El segundo bloque de la investigación estudia el grado de integración de la edificación residencial con las demás industrias de la economía. A partir de la información de la matriz insumo producto, se examina la capacidad del sector para impulsar la producción de sus proveedores de insumos y de generar empleos en el mercado laboral ante un aumento en su demanda final. Esto se observa debido a que la edificación residencial destaca por tener un nivel alto en la participación del consumo intermedio en su producción que se transmite hacia el resto de la cadena productiva. Esta capacidad de arrastre es incluso mayor que la de sectores, como las manufacturas o las actividades agropecuarias. Además, una mayor demanda de edificación residencial generaría más puestos de trabajo principalmente entre obreros y técnicos. Por ello, el sector se presenta como un motor con gran potencial para dinamizar la actividad económica del país.

En el capítulo 3 se describen las limitaciones en la interpretación de algunas dinámicas del mercado de vivienda que ha generado el incremento de los precios por encima de la inflación, lo que ha afectado la comparabilidad inter temporal de la clasificación estándar de la vivienda, basada en rangos de precios reales. En este sentido, se presenta una metodología, construida a partir de algoritmos de aprendizaje automático no supervisado (machine learning), para establecer una clasificación estricta de las viviendas a partir de sus características, particularmente del segmento de menor precio, lo que permitiría dar un mejor seguimiento a la producción, colocación y precios del mercado en el que opera el INFONAVIT

Finalmente, el capítulo cuarto presenta resúmenes estadísticos sobre las principales variables del sector vivienda, el mercado hipotecario y el mercado laboral, junto con otros indicadores macroeconómicos relevantes para el análisis del sector.

1. PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR, CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DERECHOHABIENTE DEL INFONAVIT

Desde 2016 la producción de vivienda ha registrado una caída generalizada, lo que ha contribuido al aumento de precios por encima del crecimiento salarial. Esta situación ha reducido la capacidad de las familias de bajos ingresos para adquirir una vivienda, sin comprometer su acceso a otros satisfactores básicos ni al ejercicio de sus derechos humanos. Con el objetivo de subsanar este déficit cuantitativo e incrementar la asequibilidad de la vivienda, en diciembre de 2024 se amplió el objetivo constitucional del INFONAVIT para permitir la inversión de sus recursos en la compra de suelo y construcción de vivienda, conforme a los términos que establece su propia Ley, reformada a su vez en febrero de 2025. Como parte del Programa de Vivienda para el Bienestar impulsado por la actual administración, se prevé que en este sexenio el INFONAVIT construya 1.2 millones de viviendas, dando prioridad a derechohabientes que no cuentan con vivienda propia y que ganan hasta dos salarios mínimos.

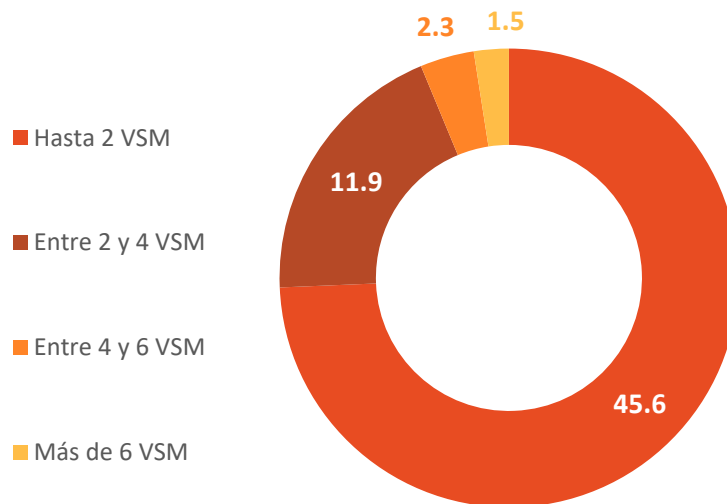
Para dimensionar y caracterizar a la población derechohabiente que podría demandar vivienda construida por INFONAVIT se realizan dos ejercicios complementarios. En el primero se utiliza la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024 (ENIGH 2024) para identificar a los derechohabientes del INFONAVIT que aún no cuentan con una vivienda y que se ubican dentro del umbral de ingreso de hasta 2 salarios mínimos; el análisis devela algunas características sociodemográficas (edad, sexo, entidad, condición de sus viviendas) de este grupo, ubicando subconjuntos de población potencialmente vulnerables, de acuerdo con estándares internacionales, lo que aporta elementos para priorizar su atención.

En el segundo ejercicio, se utilizan los datos administrativos del INFONAVIT, para identificar y caracterizar a las y los derechohabientes activos que podrían adquirir una vivienda construida por el Instituto, es decir, quienes actualmente no se encuentran pagando un crédito, cumplen con los requisitos para solicitarlo y cuentan con los recursos suficientes, incluyendo el saldo en su subcuenta de vivienda. El análisis muestra que los derechohabientes que podrían adquirir una vivienda construida por INFONAVIT presentarían una edad promedio mayor a los 30 años y un historial laboral mayor a los 10 años de cotizaciones.

1.1. CARACTERIZACIÓN A PARTIR DE LA ENCUESTA NACIONAL DE INGRESOS Y GASTOS DE LOS HOGARES

De acuerdo con la ENIGH 2024 se estima que en México hay 61.3 millones de personas que se encuentran ocupadas y perciben un salario por su trabajo. De este grupo 45.6 millones percibe hasta 2 salarios mínimos, representando el 74.3% de la población ocupada, como se muestra en la figura 1.1.

FIGURA 1.1. POBLACIÓN OCUPADA POR RANGOS DE SALARIO
Millones de personas, salario mínimo real de 2024



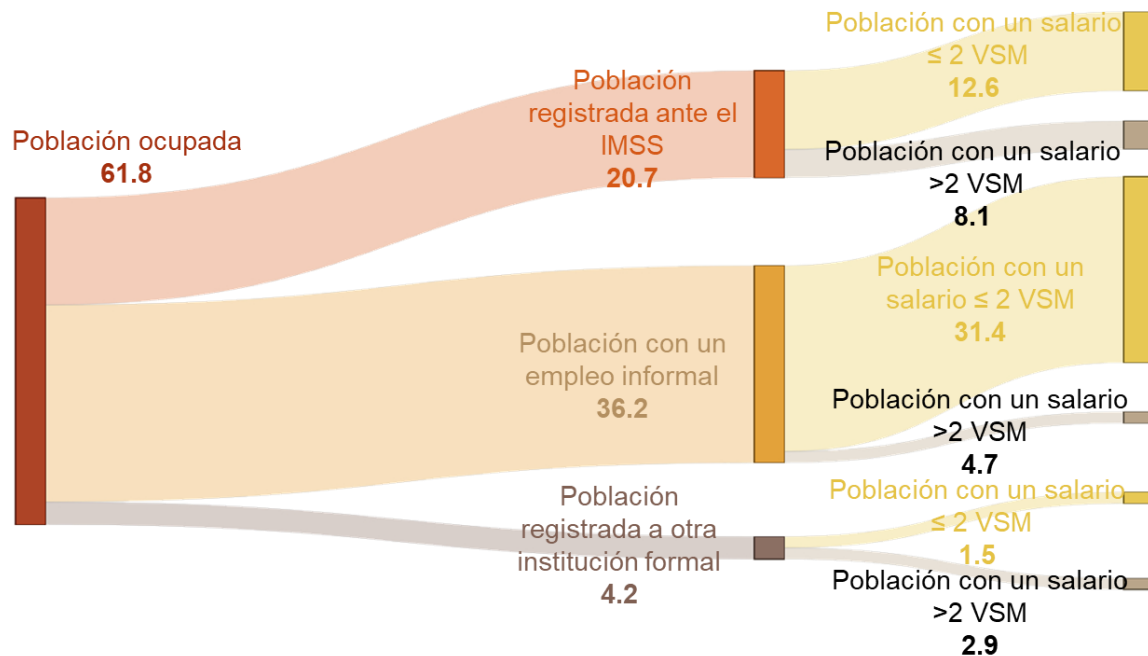
Fuente: ENIGH 2024.

No obstante, como se muestra en la figura 1.2, más de la mitad de la población ocupada (36.2 millones) se encuentra trabajando en la informalidad, es decir, no recibe prestaciones relacionadas a la seguridad social; de este grupo, la proporción que percibe hasta 2 salarios mínimos es 86.9 %, lo que refleja la preponderancia de los empleos informales entre la población de bajos ingresos. De la población que posee un empleo formal¹, 20.7 millones reportan estar afiliados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y 4.4 millones a otras instituciones públicas (ISSSTE, ISSFAM, etc.); al interior de ambos grupos, la proporción que percibe hasta 2 salarios mínimos es 60.9 % y 34.8 %, respectivamente.

¹ La ENIGH registra la prestación laboral de servicios médicos (seguro social), con la cual se clasifica a la población ocupada como formal o informal, distinguiendo entre la afiliación al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), Petróleos Mexicanos (PEMEX), Universidades, entre otros

FIGURA 1.2. POBLACIÓN OCUPADA POR COBERTURA DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Millones de personas, salario mínimo real de 2024



Fuente: ENIGH 2024.

La población derechohabiente del INFONAVIT (identificados por su afiliación al IMSS) de hasta 2 salarios mínimos que aún no cuenta con una vivienda propia, a la que se identifica como población de interés, puede aproximarse al analizar su condición de tenencia de vivienda. En la figura 1.3 se distinguen 4 posibles grupos:

- (i) Las personas que habitan una vivienda propia, siendo la cabeza del hogar (4.2 millones), por lo que se considera que ya cuentan con una vivienda (suponiendo que los jefes del hogar son los dueños)²;
- (ii) Las personas que viven dentro de una vivienda propia, pero que no son jefes de hogar (4.5 millones), por lo que se considera que no cuentan con una vivienda;
- (iii) Las personas que habitan en una vivienda ajena, rentada o prestada, ya sean jefes del hogar (2.6 millones) o no (1.4 millones).

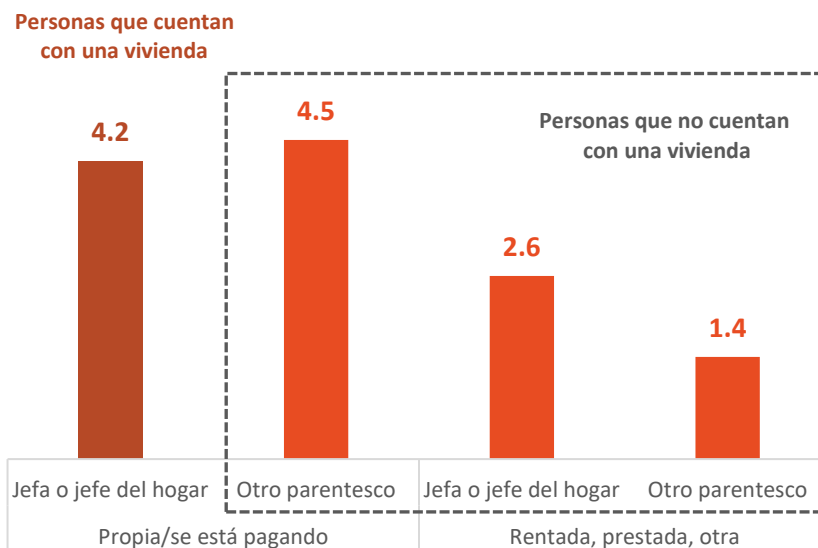
En total, se identifican 8.5 millones de personas pertenecientes a la población de interés, es decir, con empleo formal, ingresos de hasta dos salarios mínimos y sin vivienda propia.

² No fue posible identificar con certeza a la persona que declaró ser propietaria de la vivienda, se asumió, para efectos del análisis, que cada vivienda corresponde a un solo hogar y que el jefe del hogar que reportó tener una vivienda propia o en proceso de pago es quien la posee.

Cabe señalar que el no contar con una vivienda propia no significa un deseo o necesidad (presente o futura) de adquirirla. Esta estimación tampoco considera la capacidad de compra de los derechohabientes, la cual se estima en la segunda sección, a partir de los datos administrativos de INFONAVIT, considerando el saldo en la subcuenta de vivienda y la posibilidad de acceder a un crédito, variables que no proporciona la ENIGH.

FIGURA 1.3. POBLACIÓN DERECHOHABIENTE POR TIPO DE TENENCIA

Millones de personas, hasta 2 salarios mínimos

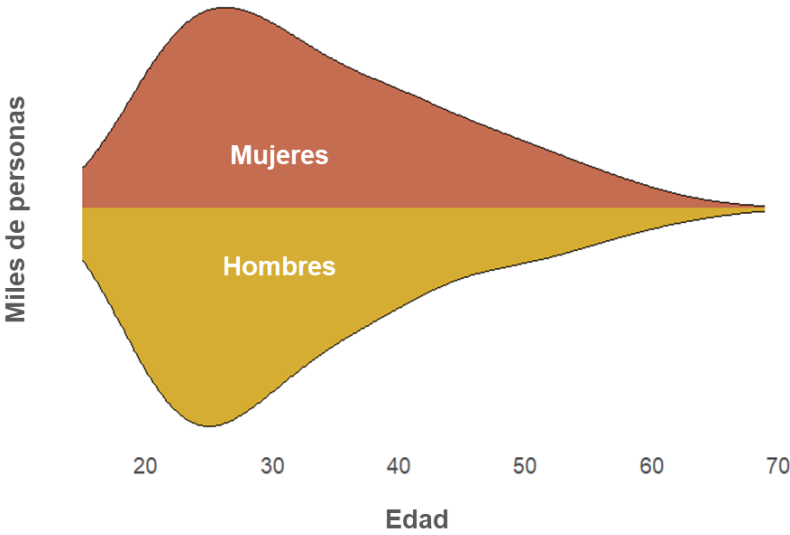


Fuente: ENIGH 2024

En la figura 1.4 se muestra la distribución por edad y sexo de la población derechohabiente con ingresos de hasta 2 salarios mínimos que no posee una vivienda. Se observa una alta concentración de la población de interés en las edades menores a 30 años, tanto en hombres como en mujeres, lo que muestra la relación que existe entre la acumulación del patrimonio -dentro del cual, la vivienda representa el principal activo- y el ciclo de vida de las personas³. Como se muestra en la segunda sección, los derechohabientes de bajos salarios que han adquirido una vivienda con un crédito INFONAVIT suelen requerir un amplio periodo (mayor a 10 años) previo de acumulación de ahorro en su subcuenta de vivienda, la cual utilizan para complementar el crédito que les otorga el Instituto, por lo que la originación de los créditos hipotecarios es menos frecuente antes de los 30 años.

³ Un análisis sobre el balance financiero de los hogares en México se encuentra en el capítulo "Riqueza total y riqueza inmobiliaria de los hogares en México: un análisis de la Encuesta Nacional sobre las Finanzas de los Hogares (ENFIH)" en el Reporte Anual de Vivienda 2022.

FIGURA 1.4. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN DERECHOHABIENTE, POR EDAD Y SEXO
Hasta 2 salarios mínimos, sin vivienda propia

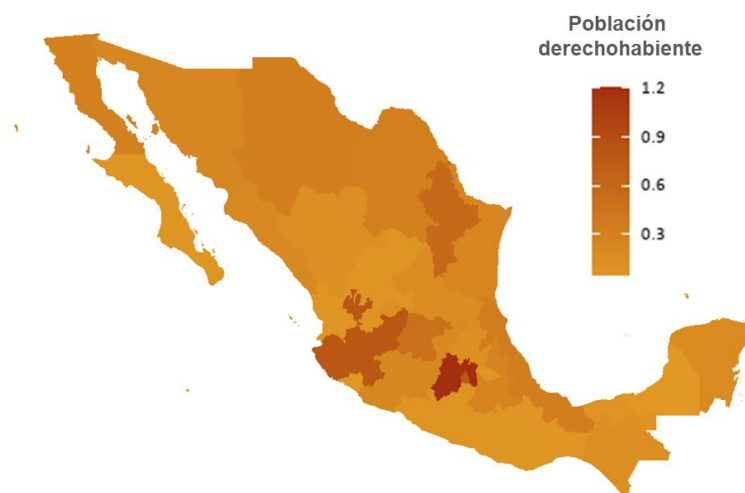


Fuente: ENIGH 2024.

La figura 1.5 representa la distribución territorial de la población de interés por entidad federativa, el mayor desglose que ofrece la ENIGH. Se observa que las entidades con mayor número de derechohabiente con ingresos de hasta 2 salarios mínimos sin vivienda propia se localizan en el centro del país y en el Bajío, destacando el Estado de México (1.2 millones), Jalisco (785 mil), Ciudad de México (752 mil), Puebla (281 mil), Veracruz (355 mil) y Guanajuato (505 mil). En total, en estas entidades se concentra 45.9 % de la población de interés.

**FIGURA 1.5. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA POBLACIÓN DERECHOHABIENTE,
POR ENTIDAD**

Millones de personas, hasta 2 salarios mínimos, sin vivienda propia



Fuente: ENIGH 2024.

La ENIGH también permite analizar las características de las viviendas que habita la población de interés, en particular, la existencia de algún tipo de rezago habitacional, derivado del uso de materiales de construcción precarios (p. ej. Techo de desechos, pisos de tierra o paredes de cartón), falta de servicios básicos (p. ej. agua potable, energía eléctrica) o condiciones de hacinamiento (más de 2.5 personas por habitación); el análisis aporta elementos para ubicar las entidades en las que la intervención del INFONAVIT podría generar un mayor impacto en términos de la calidad de vida de los derechohabientes.

A nivel nacional, 3.6 % de la población de interés (291 mil derechohabientes) vive en hacinamiento, 6.8 % (555 mil) carece de algún servicio básico y 2.2 % (179 mil) habita en viviendas construidas con materiales precarios, sin embargo, existen disparidades regionales que vale la pena analizar. Por ejemplo, Guerrero y Campeche son las entidades que presentan una mayor frecuencia de hacinamiento entre la población de interés, 15.7 % y 11.8 %, respectivamente; les siguen Baja California Sur (11.0 %) y Chiapas (8.9 %). En contraste, Tlaxcala (1.0 %), San Luis Potosí (1.1 %) e Hidalgo (1.1 %) registran los niveles más bajos de hacinamiento. Estas disparidades regionales podrían estar relacionadas a las condiciones de marginación y desarrollo desequilibrado que caracteriza a las entidades del sureste del país, particularmente ligadas al crecimiento desordenado de los principales polos turísticos.

La carencia de servicios básicos en la vivienda también es preponderante en las entidades del sureste del país, como Chiapas (29.8 %), Guerrero (29.0 %), Campeche (25.6 %), Oaxaca (25.1 %) y Yucatán (24.3 %). En contraste, entidades como Nuevo León (1.0 %), Chihuahua (1.4 %) y Aguascalientes (1.4 %) presentan proporciones significativamente menores de viviendas con carencia de servicios básicos, lo que podría reflejar una mayor cobertura de infraestructura urbana. Finalmente, el uso de materiales de construcción precarios en las viviendas de la población de interés es más frecuente en Guerrero (10.8 %), Baja California Sur (9.8 %) y Veracruz (4.7 %); en contraste, Tamaulipas (0.4 %) y Tlaxcala (0.7 %) registran los niveles más bajos. Este

panorama muestra nuevamente una posible relación con la marginación del sur del país y el crecimiento desordenado de los principales polos turísticos.

FIGURA 1.6. POBLACIÓN DERECHOHABIENTE, POR ENTIDAD Y REZAGO HABITACIONAL

Porcentaje de la población con ingresos de hasta dos salarios mínimos y sin vivienda propia, por entidad.

Entidad	Población de hasta 2 VSM sin vivienda propia	Población en condición de hacinamiento		Población con carencia de servicios en su vivienda		Población con carencia de materiales en su vivienda	
		Población	Porcentaje	Población	Porcentaje	Población	Porcentaje
México	1,165,512	38,688	3.3	88,726	7.6	33,179	2.8
Jalisco	768,380	16,358	2.1	36,189	4.7	8,677	1.1
Ciudad de México	726,491	25,632	3.5	17,417	2.4	7,629	1.1
Nuevo León	570,904	13,259	2.3	5,797	1.0	4,065	0.7
Guanajuato	494,976	10,509	2.1	20,902	4.2	5,511	1.1
Veracruz	340,965	14,138	4.1	48,815	14.3	16,121	4.7
Chihuahua	333,363	9,958	3.0	4,594	1.4	4,203	1.3
Coahuila	323,213	6,031	1.9	4,795	1.5	5,480	1.7
Baja California	291,154	10,763	3.7	9,271	3.2	13,745	4.7
Puebla	268,584	12,653	4.7	28,336	10.6	3,113	1.2
Tamaulipas	252,770	3,944	1.6	8,509	3.4	1,128	0.4
Sonora	234,970	14,526	6.2	14,657	6.2	7,222	3.1
Michoacán	229,760	8,496	3.7	26,205	11.4	10,730	4.7
Sinaloa	208,786	7,569	3.6	8,047	3.9	6,185	3.0
Querétaro	201,684	13,547	6.7	11,398	5.7	2,138	1.1
San Luis Potosí	174,866	1,885	1.1	17,365	9.9	3,846	2.2
Quintana Roo	168,400	14,623	8.7	16,069	9.5	2,161	1.3
Yucatán	160,405	8,490	5.3	38,940	24.3	4,416	2.8
Aguascalientes	135,738	5,893	4.3	1,872	1.4	2,145	1.6
Durango	134,707	2,898	2.2	5,421	4.0	2,599	1.9
Hidalgo	128,870	1,475	1.1	7,239	5.6	4,016	3.1
Chiapas	126,290	11,297	8.9	37,590	29.8	1,996	1.6
Morelos	104,778	2,719	2.6	10,437	10.0	2,746	2.6
Tabasco	88,414	3,440	3.9	20,213	22.9	3,410	3.9
Zacatecas	82,733	1,245	1.5	1,829	2.2	562	0.7
Tlaxcala	75,822	787	1.0	4,264	5.6	510	0.7
Guerrero	72,979	11,426	15.7	21,160	29.0	7,918	10.8
Oaxaca	67,284	3,746	5.6	16,876	25.1	2,620	3.9
Baja California Su	66,536	7,350	11.0	5,716	8.6	6,531	9.8
Nayarit	65,921	1,147	1.7	3,438	5.2	2,554	3.9
Colima	52,758	1,911	3.6	1,786	3.4	1,247	2.4
Campeche	41,511	4,884	11.8	10,627	25.6	914	2.2
Nacional	8,159,524	291,287	3.6	554,500	6.8	179,317	2.2

Fuente: ENIGH 2024.

Nota: En este caso, algunas personas no respondieron las preguntas relacionadas con la carencia en servicios de vivienda y en materiales de construcción. Como consecuencia, el número de derechohabientes considerados se redujo de 8.5 millones a 8.2 millones.

Diversas instituciones, tanto nacionales como internacionales, coinciden en definir a la población vulnerable como aquella que enfrenta condiciones estructurales de desventaja que limitan su capacidad de respuesta ante

situaciones adversas. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)⁴ y el Banco Mundial (BM)⁵, por ejemplo, destacan que esta población se caracteriza por una mayor exposición al riesgo de exclusión, empobrecimiento o pérdida de bienestar ante eventos imprevistos. En el ámbito nacional, el CONEVAL⁶ y la Comisión de Grupos Vulnerables de la Cámara de Diputados⁷ también reconocen que estas condiciones pueden estar asociadas a carencias sociales, ingresos insuficientes o factores como la edad, el sexo, el estado civil, el origen étnico y la discapacidad.

En este sentido, retomando la caracterización de la población de interés, se identifican algunos grupos que podrían considerarse vulnerables, como son los derechohabientes de hasta 29 años, madres solteras, población con alguna discapacidad y población indígena. En la figura 1.7 se presenta la población derechohabiente con ingresos de hasta dos salarios mínimos, que no cuentan con una vivienda propia, desglosada por entidad federativa y por grupo vulnerable. A nivel nacional, 4.0 millones de personas pertenecen al grupo de personas jóvenes (47.2 % del total), 1.5 millones son madres solteras (17.3 %), 262.9 mil personas tienen alguna discapacidad (3.1 %) y 174.4 mil se identifican como población indígena (2.1 %).

Las entidades cuya población de interés presenta una mayor proporción de jóvenes menores a 30 años son Chihuahua (57.8 %) y Aguascalientes (56.4 %), mientras que Ciudad de México (32.8 %) y Oaxaca (35.9 %) son las entidades con menor proporción; en general, se observa que la población derechohabiente con ingresos menores a 2 salarios mínimos, sin vivienda propia, es preponderante en la región central y norte del país, lo que coincide con un mayor dinamismo económico que atrae flujos migratorios (jóvenes que no poseen una vivienda propia en el lugar al que llegan). Por su parte, las entidades cuya población de interés presenta una mayor proporción de madres solteras son Morelos (23.8 %) y Nayarit (22.4 %), mientras que Chiapas (11.5 %) y Campeche (12.6 %) son las entidades con menor proporción.

En el caso de la población de interés con alguna discapacidad, las entidades con mayor proporción son Ciudad de México (4.8 %), Durango (4.6 %) y Morelos (4.4 %), mientras que Chiapas (1.1 %) y Colima (1.5 %) son las entidades con menor proporción. Por último, la mayor proporción de derechohabientes que se identifican como personas indígenas se da en las entidades del sureste del país, donde Yucatán (11.1 %) y Oaxaca (9.7 %) encabezan la lista.

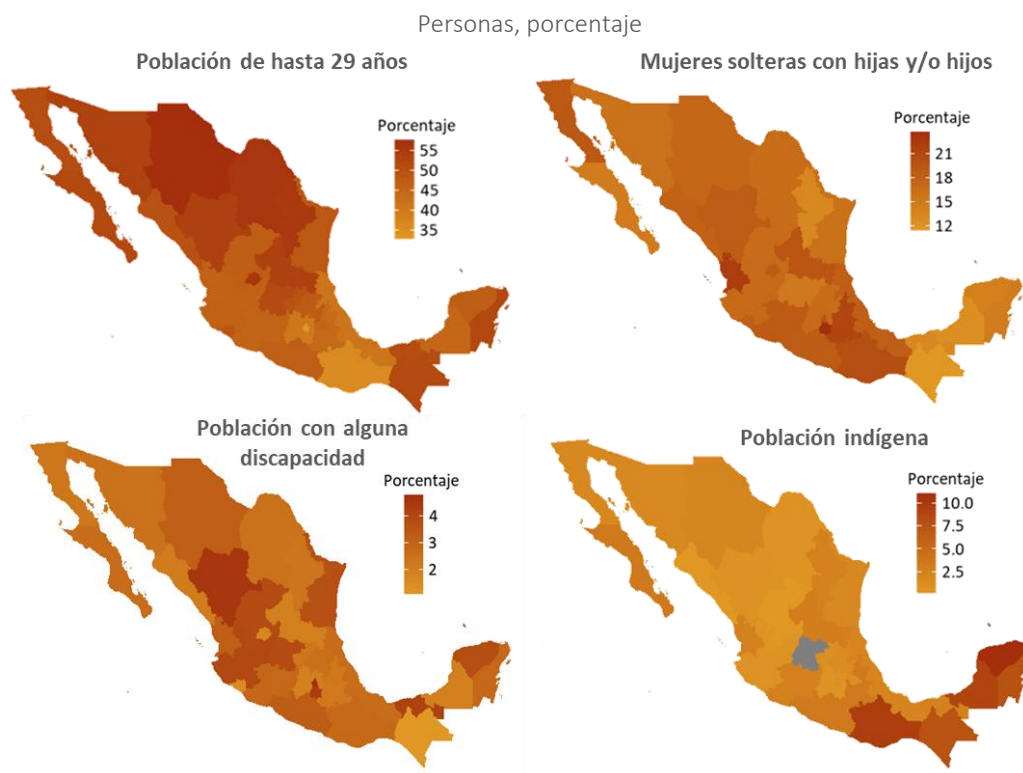
⁴ Pizarro, R. (2001). La vulnerabilidad social y sus desafíos: una mirada desde América Latina. División de Estadística y Proyecciones Económicas, CEPAL. Santiago de Chile. ISBN 92-1-321790-0.

⁵ Banco Mundial. LAC Equity Lab: Pobreza.

⁶ En Glosario, Medición de la Pobreza, Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL).

⁷ Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (CESOP). Grupos Vulnerables. Comisiones Unidas de Educación y Atención a Grupos Vulnerables. Gaceta Parlamentaria, Cámara de Diputados.

**FIGURA 1.7. POBLACIÓN DERECHOHABIENTE CON UN SALARIO DE HASTA 2 VSM
Y CON NECESIDAD DE VIVIENDA POR GRUPOS PRIORITARIOS**



Fuente: ENIGH 2024.

Nota Se considera que una persona tiene alguna discapacidad cuando no puede o realizar con mucha dificultad una actividad debido a limitaciones para ver, hablar, oír, caminar, vestirse, mover los brazos o aprender.

En resumen, de acuerdo con la ENIGH 2024, se estima que 8.5 millones de derechohabientes ganan hasta 2 salarios mínimos y no poseen aún una vivienda propia, por lo que podrían demandar alguna de las viviendas construidas por INFONAVIT. La mayor parte de esta población es joven, menor a 35 años y se encuentra en los principales centros urbanos del país, ubicados en la CDMX, Estado de México, Nuevo León y Jalisco.

Al interior de esta población de interés existen algunos grupos que enfrentan carencias en las viviendas que habitan (materiales precarios, carencia de servicios básicos o hacinamiento), o presentan condiciones particulares (son jóvenes, madres solteras, discapacitados o indígenas) que los definen como población vulnerable. La presencia de estos grupos es preponderante en distintas regiones, particularmente en los mercados laborales más grandes, en la región sur y en los principales polos turísticos del país.

1.2. CARACTERIZACIÓN A PARTIR DE LOS DATOS ADMINISTRATIVOS DE INFONAVIT

De acuerdo con la información del INFONAVIT, al cierre del segundo bimestre de 2025, 23.0 millones de derechohabientes mantienen un empleo formal, de los cuales, 68.0 % (15.6 millones) se ubica en el rango de 1 a 2 salarios mínimos, esto es, ganan entre 8,365 - 16,730 pesos mensuales. El empleo formal se concentra en las zonas urbanas del país, en particular, en sus 92 metrópolis⁸, donde trabaja 81.5 % de la derechohabiencia⁹. La distribución salarial en cada ciudad es distinta, por lo que la proporción de derechohabientes que se ubica en el rango de 1 a 2 salarios mínimos varía entre 39.8 y 87.2 %, siendo mayor en las ciudades más pequeñas (p. ej. en el conjunto de ciudades con menos de 10 mil empleos formales, el porcentaje es 80.2 %) y menor en la Zona Libre de la Frontera Norte (ZLFN)¹⁰, donde se aplica un salario mínimo diferenciado, equivalente (en 2025) a 150.6 % del salario mínimo general (en este conjunto de ciudades el porcentaje es de 53.2 %).

De los 15.6 millones de derechohabientes que ganan entre 1 y 2 salarios mínimos, 2.2 millones de derechohabientes se encuentran pagando un crédito otorgado por INFONAVIT, por lo que se les excluye de este análisis; se excluye también a 1.9 millones de derechohabientes que no cuentan con al menos 3 bimestres continuos de cotización, por lo que no cumplen el requisito para solicitar un crédito; por último, se excluye a 39.9 mil derechohabientes activos que rebasan la edad límite (mayores a 75 años, en caso de ser mujeres o 70 si son hombres) para obtener un crédito. El panel A de la figura 1.8 muestra la proporción de derechohabientes que se excluye en cada rango de ingreso por cada uno de los motivos señalados, lo que revela: (i) una mayor frecuencia en el uso del crédito por parte de los derechohabientes de mayores ingresos, por ejemplo, mientras 11.2 % de los derechohabientes que ganan hasta 1.2 salarios mínimos se encuentran pagando un crédito, este porcentaje es el doble entre los derechohabientes que ganan entre 1.8 – 2.0 salarios mínimos; (ii) un sesgo hacia la informalidad entre los derechohabientes de menores salarios, esto es, en promedio, pasan una menor proporción de su vida laboral en un empleo formal (sus intervalos de cotización son más esporádicos, por periodos más cortos); esto se refleja en el hecho de que 16.2% de los derechohabientes que ganan hasta 1.2 salarios mínimos aún no acumulan 3 bimestres seguidos de cotización, mientras que este porcentaje es de 4.4 % entre los derechohabientes que ganan entre 1.8 – 2.0 salarios mínimos.

Como resultado, hasta 11.4 millones de derechohabientes entre 1 y 2 salarios mínimos podrían solicitar un crédito para adquirir viviendas construidas por INFONAVIT; para fines de este análisis, a este conjunto de personas se les denomina población de interés. Como se observa en el panel B, la distribución de ingresos de

⁸ En 2020, SEDATU, CONAPO e INEGI actualizaron la metodología para identificar y delimitar el fenómeno metropolitano en México, bajo criterios relacionados al tamaño de la población y su densidad, a la continuidad física entre las localidades y al volumen de traslados al empleo.

El sistema metropolitano se conforma por 48 zonas metropolitanas, definidas como un conjunto de municipios, integrados física y funcionalmente, cuya población es mayor a 200 mil habitantes; 22 metrópolis municipales, correspondientes a una capital política estatal o a un municipio con más de 300 mil habitantes; 22 zonas conurbadas, correspondientes a un conjunto de municipios, integrados física y funcionalmente, cuya población se ubica entre 50 y 200 mil habitantes.

El documento puede consultarse en <https://www.gob.mx/conapo/documentos/las-metropolis-de-mexico-2020>.

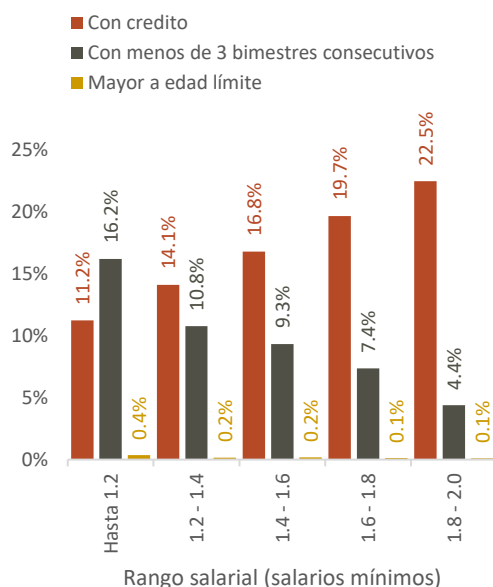
⁹ Considerando el municipio de la empresa que paga sus contribuciones.

¹⁰ La ZLFN incluye a Tijuana, Ensenada, Mexicali, Piedras Negras, Nogales, Caborca, Reynosa, Matamoros y Nuevo Laredo.

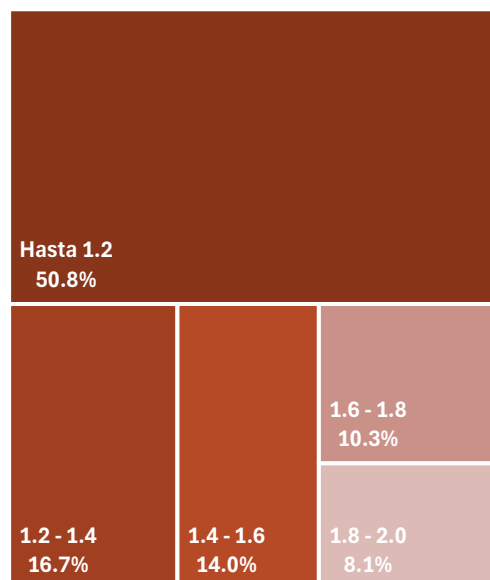
la población de interés presenta un sesgo hacia los bajos salarios, ya que la mitad de estos derechohabientes gana hasta 1.2 salarios mínimos.

FIGURA 1.8. DELIMITACIÓN DE LA POBLACIÓN DE INTERÉS

Panel A. Proporción de derechohabientes que no cumplen con algún requisito^{1/}, por rango salarial



Panel B. Distribución de derechohabientes que cumplen con requisitos, por rango salarial



Fuente: INFONAVIT.

1/ Se requiere que el derechohabiente no se encuentre pagando un crédito, tenga al menos 3 bimestres continuos cotizando y no supere la edad límite (70 años para hombre y 75 para mujer).

Adicional a cumplir los requisitos, las personas derechohabientes que deseen adquirir una vivienda deberán contar con los recursos suficientes, para lo cual podrán utilizar el saldo en su subcuenta de vivienda (SCV) como enganche, más el crédito que les otorga el Instituto. El saldo promedio de la subcuenta de vivienda de la población de interés es de 45.4 mil pesos, si bien, el saldo acumulado es creciente con el salario de cotización, como se muestra en el panel A de la figura 1.9¹¹; mientras que las personas que ganan hasta 1.4 salarios mínimos cuentan en promedio con 40.6 mil pesos en la subcuenta de vivienda, los derechohabientes que ganan entre 1.8 – 2.0 salarios mínimos cuentan en promedio con 64.2 mil pesos.

Al momento de solicitar un crédito hipotecario, el Instituto calcula el monto máximo que puede otorgarle al derechohabiente en función de su salario (lo que define la tasa de interés que le cobra)¹², considerando que la amortización del préstamo no debe exceder del 30 % del mismo (20 %, en caso de los derechohabientes que

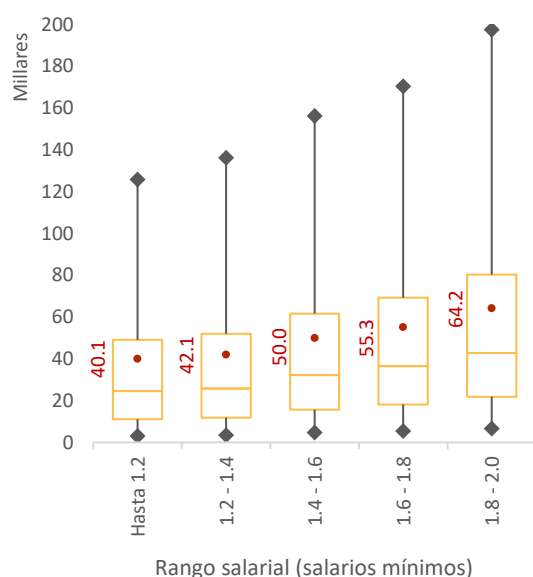
¹¹ En las gráficas, las cajas se construyen a partir de los percentiles 25, 50 y 75, mientras que los brazos muestran los percentiles 5 y 95. Los promedios aparecen como un punto, cuyo valor se muestra en la etiqueta.

¹² Se aplica una estructura de tasas creciente que va de 3.5 % para 2.5 Unidades de Medida y Actualización (UMA), equivalente a 1.0 salario mínimo, a 10.45 % para 6.6 UMA en adelante.

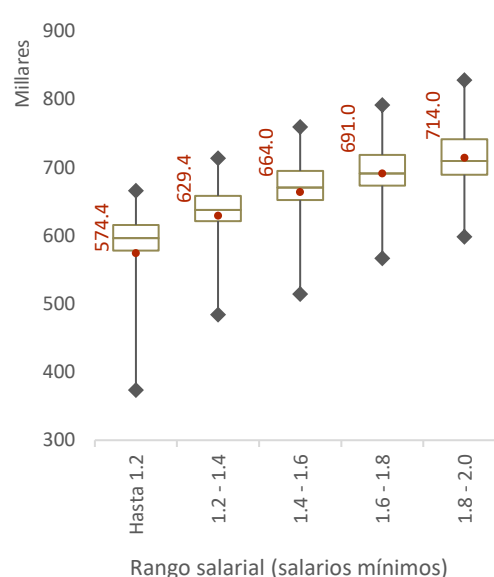
ganan justo un salario mínimo), así como de su edad y sexo (ambas variables definen el plazo máximo)¹³. Si bien, el monto del crédito otorgado depende de otras variables relacionadas al modelo de crédito del Instituto (como el tipo de empresa en la que trabaja el derechohabiente), por simplicidad, en este análisis se considera el monto máximo para estimar los recursos totales (subcuenta de vivienda más crédito) con los que podría contar cada derechohabiente para adquirir una vivienda. En promedio, la población de interés podría disponer de 619.6 mil pesos para adquirir una vivienda; la distribución de estos recursos por rango salarial aparece en el panel B, donde se observa también la relación positiva que existe entre los recursos disponibles y el salario de los derechohabientes. Los menores montos corresponden a derechohabientes mayores a 40 años (su plazo para amortizar un crédito tiende a reducirse a partir de ese umbral), que han acumulado muy poco saldo en la subcuenta de vivienda (por su baja densidad de cotización y bajos salarios) y que actualmente ganan justo 1 salario mínimo, por lo que su amortización no puede ser mayor al 20 % de su salario (el monto de su crédito se restringe).

FIGURA 1.9. RECURSOS DISPONIBLES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

Panel A. Distribución del saldo (miles de pesos) en la subcuenta de vivienda, por rango salarial



Panel B. Distribución de los recursos disponibles (miles de pesos), por rango salarial



Fuente: INFONAVIT.

Los recursos disponibles de los derechohabientes deberán ser suficientes para adquirir las viviendas que construya el INFONAVIT, cuyo precio dependerá de los costos de construcción y gastos operativos en los que incurra, considerando que el Instituto debe cuidar su deber fiduciario de administrar el ahorro previsional de

¹³ La suma de la edad y del plazo no debe ser mayor a 75, en el caso de las mujeres y 70 en el caso de los hombres.

los derechohabientes¹⁴. Los costos de construcción pueden variar regionalmente, entre muchos otros factores, por el prototipo de vivienda que se desarrolle, la escasez de suelo urbanizado, los materiales y la mano de obra que se contrate.

Para mostrar como varían regionalmente los precios, dentro del segmento más económico de vivienda, se construye, para cada metrópoli del país, distribuciones de precios de viviendas nuevas, de hasta 60 metros cuadrados de construcción, adquiridas con un crédito INFONAVIT durante 2024¹⁵. La gráfica del panel A de la figura 1.10 señala en el eje horizontal el precio promedio del primer cuartil de la distribución de precios de cada ciudad, mientras que en el eje vertical aparece el (logaritmo) número de viviendas adquiridas durante 2024, para dimensionar la relevancia de cada mercado local. Los datos muestran que en 7 de cada 10 ciudades de la muestra se comercializaron viviendas por debajo de los 650 mil pesos en 2024, sin embargo, en algunas de las ciudades más importantes (en términos de la demanda de créditos), como Tijuana (2,550 viviendas de este tipo fueron adquiridas en 2024) o Playa del Carmen (1,610 viviendas), los precios promedio de las viviendas más económicas ofertadas se ubicaron por arriba de los 800 mil pesos.

El gráfico del panel B muestra distintos umbrales como referencia de posibles precios de las viviendas, con la intención solamente de determinar la proporción de la población de interés que tendría recursos suficientes (subcuenta de vivienda más el crédito hipotecario) para adquirirlas. Por ejemplo, si las viviendas que construya el INFONAVIT se vendieran en 600 mil pesos, 67.8 % de la población de interés (8.0 millones de derechohabientes) tendría suficientes recursos para adquirirlas; si el precio fuese en cambio de 700 mil pesos, la proporción se reduciría a 16.7 % (2.0 millones de derechohabientes). La proporción de la población de interés que alcanzaría a adquirir viviendas de valor equivalente a cada umbral es distinta, dependiendo de la distribución de salarios que presenta cada mercado laboral. Por ejemplo, en las tres metrópolis más grandes del país (Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara), 34.8 % de la población de interés podría financiar una vivienda de 650 mil pesos; en cambio, en la ZLFN, donde la población de interés no incluye a ningún derechohabiente que gane menos de 1.5 salarios mínimos¹⁶, 83.6 % de los derechohabientes que conforman la población de interés podría financiar viviendas de ese precio.

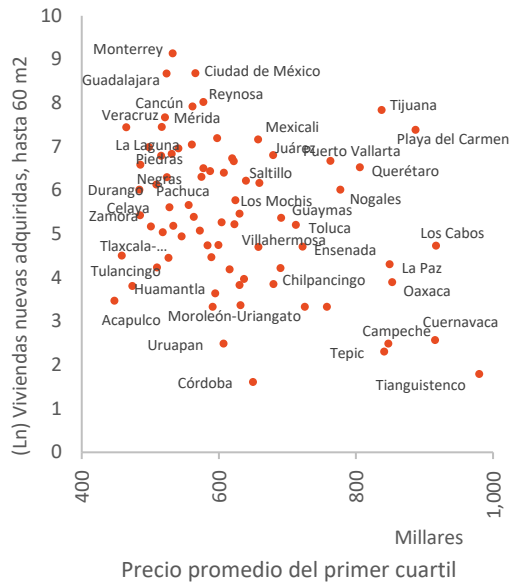
¹⁴ El artículo 41-Bis de la Ley del INFONAVIT establece que “Las erogaciones destinadas a la inversión en edificios, terrenos, instalaciones, construcción y mantenimiento de vivienda, ... deberán generar valor económico y rentabilidad para el Instituto y el Fondo Nacional de la Vivienda.”

¹⁵ Del universo de 165 mil viviendas nuevas adquiridas en 2024 con un crédito hipotecario del INFONAVIT, 58,950 viviendas cumplen con tener hasta 60 metros cuadrados de construcción, haber sido adquiridas con un crédito Tradicional (financiado solamente por el Instituto) y ubicarse en alguna de las 92 metrópolis del país.

¹⁶ Dado que el salario mínimo de la ZLFN es equivalente a 150.6 % del salario mínimo general.

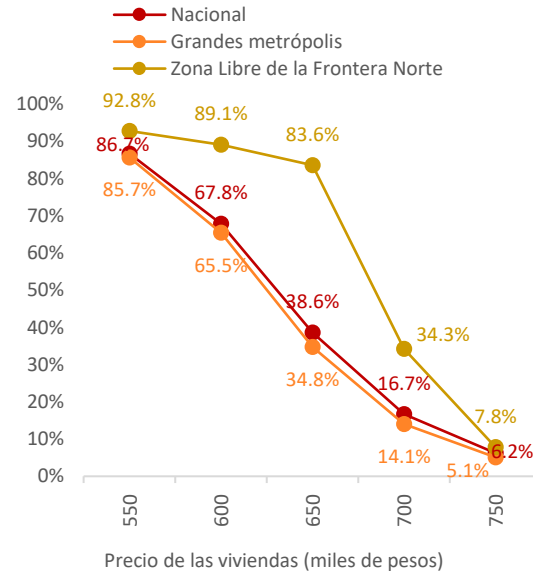
FIGURA 1.10. PRECIOS DE LAS VIVIENDAS Y PROPORCIÓN LA POBLACIÓN DE INTERÉS QUE PODRÍA FINANCIARLAS

Panel A. Precio promedio en el primer cuartil de la distribución de precios, por metrópoli (viviendas nuevas de hasta 60 m²).



Fuente: INFONAVIT.

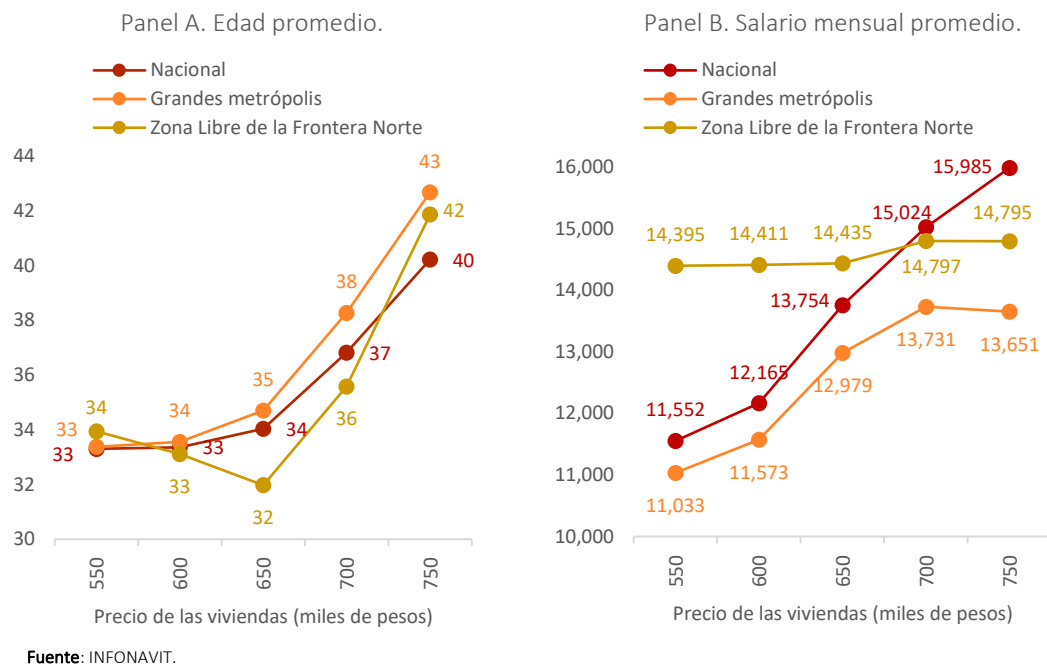
Panel B. Proporción de derechohabientes con recursos suficientes para adquirir vivienda, por nivel de precios.



Las características de los derechohabientes que cuentan con los recursos suficientes para adquirir una vivienda son distintos para cada nivel de precios de la vivienda. Por ejemplo, en el panel A de la figura 1.11 se muestra en el eje vertical la edad promedio de los derechohabientes que cuentan con los recursos suficientes para adquirir las viviendas cuyo precio se señala en el eje horizontal; la edad promedio se muestra tanto a nivel nacional como para los dos tipos de mercados locales destacados arriba, las grandes metrópolis y las ciudades fronterizas. Se observa que, conforme el precio de las viviendas se incrementa, también lo haría la edad promedio de los derechohabientes que alcanzarían a adquirirlas, sobre todo en las grandes metrópolis, donde los derechohabientes que alcanzarían montos superiores tendrían que acumular un saldo relevante en la subcuenta de vivienda, para compensar su menor nivel salarial (que limita el monto del crédito).

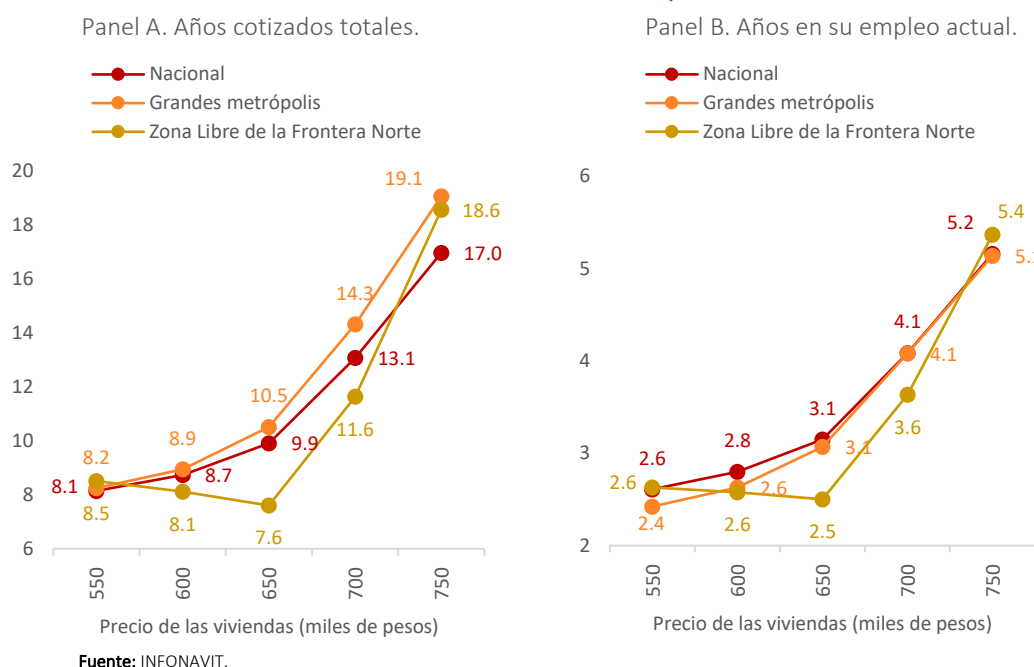
Una dinámica similar se observa en el panel B, donde se muestra que, conforme aumenta el precio de las viviendas también se incrementa el salario promedio de los derechohabientes que cuentan con los recursos suficientes para adquirirlas; en las grandes metrópolis la dinámica se revierte en los rangos superiores de precio, donde el subconjunto de la población de interés que alcanzaría estos montos no provendría de rangos salariales más altos (dado que la población de interés se encuentra topada a 2 salarios mínimos), sino de historias laborales más amplias, con mayores saldos acumulados.

**FIGURA 1.11. CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOHABIENTES
CON RECURSOS SUFICIENTES PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA**



Un par de indicadores adicionales relacionados a la estabilidad laboral de los derechohabientes que contarían con los recursos suficientes para adquirir vivienda aparece en la figura 1.12. El panel A muestra los años promedio que han cotizado en la formalidad, mientras que el panel B muestra los años que llevan trabajando ininterrumpidamente en la empresa que los emplea actualmente. Conforme el precio de la vivienda se incrementa, los derechohabientes que podrían adquirirlas presentarían carreras laborales más largas y estables, es decir, habrían cotizado un mayor tiempo en empleos formales, lo que les permitiría acumular un mayor saldo en su subcuenta de vivienda, y habrían permanecido un mayor tiempo en su último empleo (el actual).

**FIGURA 1.12. CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOHABIENTES
CON RECURSOS SUFICIENTES PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA**



Los datos administrativos muestran que los acreditados históricos del INFONAVIT se caracterizan por presentar una mayor estabilidad laboral respecto a los derechohabientes sin crédito. Esta mayor estabilidad se explica en parte por un proceso de autoselección, donde las personas de bajos ingresos requieren acumular un mayor saldo (en proporción del costo de la vivienda) en sus subcuentas de vivienda para alcanzar, en conjunto con su crédito hipotecario, el valor de una vivienda. Entre 2005 – 2024, los acreditados que han adquirido una vivienda con un crédito INFONAVIT, cuyo salario se ubicaba (al momento de originar el crédito) por debajo del percentil 68 de la distribución, equivalente al nivel que hoy representan los 2 salarios mínimos, adquirieron en promedio su vivienda a los 33 años, después de cotizar 10 años y presentando una antigüedad en su relación laboral vigente (al momento de originar el crédito) de 2.6 años; estos parámetros están en línea con las características promedio de la población de interés identificada en este análisis.

En resumen, 11.4 millones de derechohabientes entre 1 y 2 salarios mínimos podrían solicitar un crédito para adquirir viviendas construidas por INFONAVIT. La dimensión de esta población se reduciría conforme el precio de venta de las viviendas sea mayor, dado que no todos los derechohabientes tendrían los recursos suficientes para adquirirlas, considerando su ahorro acumulado en la subcuenta de vivienda y el crédito que les podría otorgar el INFONAVIT. De igual forma, conforme el precio de venta sea mayor su historia laboral (edad, años cotizados) tendería a ser más amplia; incluso para un precio de 600 mil pesos, 25.0 % por debajo del precio

promedio de mercado de las viviendas adquiridas con crédito INFONAVIT en 2025 (enero – junio)¹⁷, se estima que los solicitantes tendrían una edad promedio de 33 años y casi 9 años de cotización.

¹⁷ El precio promedio de las viviendas nuevas, de hasta 60 metros cuadrados de construcción, adquiridas con un crédito tradicional de INFONAVIT entre enero y junio de 2025 es de 799,700 pesos.

2. LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA DESDE LA PERSPECTIVA DEL SISTEMA DE CUENTAS NACIONALES

En el marco del programa Vivienda para el Bienestar, impulsado por el gobierno federal, el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) implementó en 2025 un proyecto de edificación de vivienda de gran alcance. Este implica su participación directa en el sector mediante la unidad económica “Infonavit Constructora”, constituida legalmente en marzo del 2025.¹⁸ A propósito de lo anterior, se identifican dos grandes necesidades de análisis, que atiende la presente investigación. Primero, se revisan las tendencias recientes de la edificación de vivienda y, segundo, se examina su interdependencia con sus industrias proveedoras. La hipótesis central del texto es que, si bien la edificación de vivienda por parte de las unidades económicas ha permanecido rezagada en los últimos años, tiene un gran potencial de impulsar el crecimiento del país.¹⁹

2.1. TENDENCIAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

La vivienda constituye un sector de gran relevancia en la economía nacional, tanto por su peso en el patrimonio de los hogares como por su capacidad para dinamizar la actividad productiva. En términos patrimoniales, la vivienda representa el principal componente de los activos que poseen los hogares: al cierre de 2023, las cuentas por sectores institucionales del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) indican que las viviendas concentraban el 55.9% del total de sus activos, mientras que la tierra sobre la que se asientan sumaba otro 7.3%. Esta dimensión patrimonial se complementa con una importante contribución sobre la actividad económica corriente. Con datos de la Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVN), el sector vivienda generó el 5.3% del valor agregado bruto (VAB) del país en 2023 a precios corrientes. Este aporte se desagrega en distintas actividades: la edificación de vivienda representó el 3.6% del VAB; su uso, el 1.3%; la adquisición, el 0.4%; y las funciones de regulación y fomento, el 0.01%. Estos datos reflejan la importancia de la vivienda también como motor económico para el país.

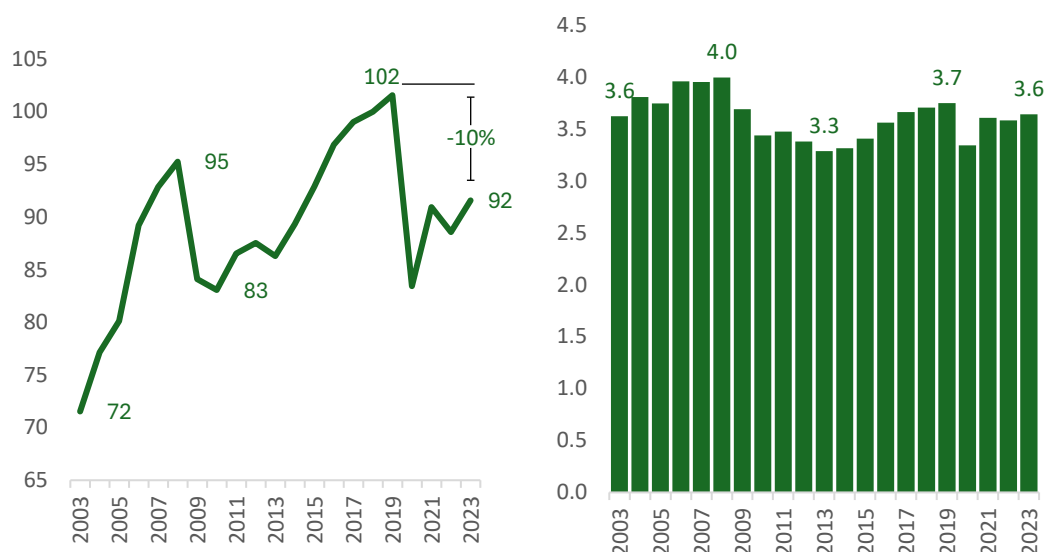
La edificación constituye el componente de mayor peso en el sector vivienda y se refiere a la actividad que se dedica a construir “total o parcialmente, edificios destinados a proporcionar alojamiento, ya sea de forma temporal o permanente” a través de tres grandes etapas: la gestión y preparación del terreno, la construcción propiamente dicha y los trabajos de mejoramiento. La evolución reciente de esta actividad, representada en la

¹⁸ Para más información, refiérase a Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) (2025) Plan Estratégico y Financiero.

¹⁹ En el transcurso del texto, se emplean los términos “sector”, “actividad”, “rama de actividad” e “industria” de manera indistinta para facilitar la lectura, a pesar de que “sector” corresponda al primer nivel en la Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN) y “rama”, al tercer nivel.

Figura 2.1, permite observar tanto su volumen real en términos de valor agregado como su participación respecto de la economía mexicana, en precios corrientes.

FIGURA 2.1. VALOR AGREGADO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MÉXICO
Índice (2018=100), precios constantes Participación % del VAB a precios corrientes¹



1/ Respecto del Valor Agregado Bruto Nacional a precios básicos.
Fuente: INEGI, CVSM Año Base 2018.

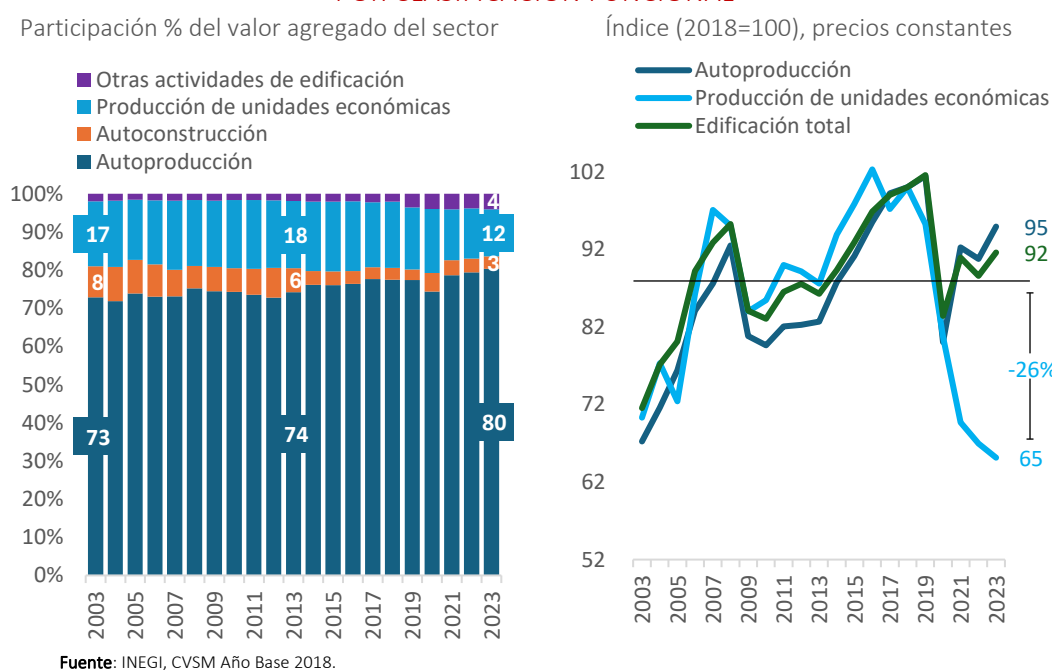
Dos hechos destacan de la Figura 2.1. En primer lugar, al cierre de 2023, la edificación de vivienda no había recuperado el nivel de actividad real previo a la pandemia por COVID-19; su nivel estaba 10% por debajo del observado en 2019. Esta tendencia se mantiene si se sigue la trayectoria de un indicador asociado, pero que se aproxima por el lado de la demanda: la formación bruta de capital fijo destinada a la construcción residencial. Al primer semestre de 2025, dicho indicador permanece 2.9% por debajo de su nivel promedio en 2019. Con este dato, se infiere que la edificación de vivienda, de acuerdo con el concepto medido en la CSVM, estaría aún en 2025 por debajo de su nivel previo a la pandemia. En segundo lugar, se observa una caída sostenida en la participación de la edificación de vivienda en el valor agregado bruto nacional: de representar el 4.0% en 2008, su participación se redujo a 3.6% en 2023, lo que da cuenta de un menor peso del sector en el conjunto de la economía. Este par de hechos motivan un examen más profundo de los factores que han impulsado su rezago.

Para entender los componentes que agrupa la edificación de vivienda, es útil distinguir dos grupos definidos por el sector institucional que dirige el proceso y la finalidad con la que lo realiza. Por un lado, se encuentran los hogares, que generan la mayor parte del valor agregado de la edificación de vivienda mediante formas de autoproducción y autoconstrucción. En estas modalidades, los hogares “controlan todo el proceso de producción [...] o lo llevan a cabo desarrollando las actividades que corresponden, o se apoyan empleando

trabajadores para realizar alguna parte de la edificación”²⁰, con el objetivo de destinar la vivienda resultante a su propio uso. Por otro lado, está la producción de unidades económicas, que agrupa las actividades realizadas “por la industria de la construcción de vivienda como parte de la producción de mercado”.²¹ A estos dos componentes se suma un grupo auxiliar conformado por actividades complementarias a la construcción, tales como la preparación de terrenos, planeación y diseño, trabajos especializados y servicios de supervisión e inspección, que son parte del proceso edificatorio.

Las tendencias recientes en los componentes de la edificación de vivienda revelan la marcada preponderancia de los hogares en este sector, como se aprecia en la Figura 2.2. Con datos de 2023, los hogares aportaron el 80% del valor agregado del sector mediante la autoproducción y un 3% adicional a través de la autoconstrucción. En contraste, las unidades económicas aportaron el 12% del total, lo que refleja su menor participación; su presencia ha disminuido con el paso del tiempo. Entre 2003 y 2023, el peso de las unidades económicas descendió en 5 puntos porcentuales (pp), acompañada por una caída en términos absolutos del volumen de producción real. Aunque tanto la autoproducción como la producción de unidades económicas se mantuvieron en 2023 por debajo de sus niveles previos a la pandemia por COVID-19, esta última mostró una trayectoria consistente de caídas a partir de 2019 y se ubicó 26% por debajo del nivel de 2013. Es decir, su nivel de actividad fue alrededor de una cuarta parte más baja que la de una década atrás.

**FIGURA 2.2. VALOR AGREGADO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MÉXICO
POR CLASIFICACIÓN FUNCIONAL**



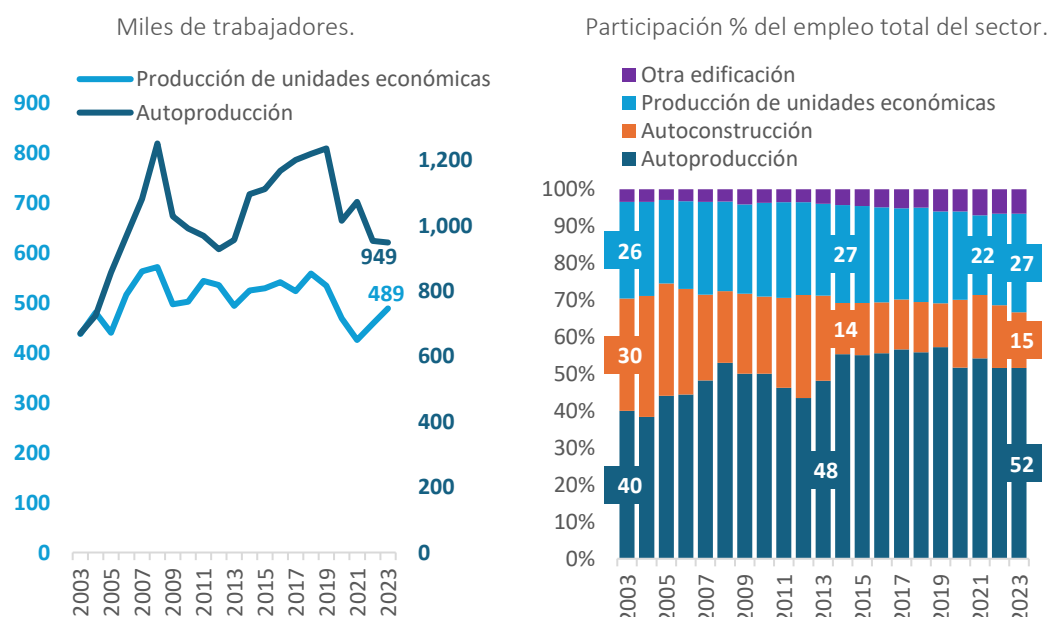
²⁰ INEGI (2023) Manual de Cuentas Nacionales 2018, pág. 512.

²¹ CANADEVI e INEGI (2021) Conociendo la industria de la vivienda, pág. 7.

El comportamiento observado en la Figura 2.2 plantea la hipótesis de que la debilidad en la producción de vivienda de unidades económicas ha contribuido al rezago general en la edificación de vivienda en los últimos años. Para analizar su evolución reciente, pueden consultarse los indicadores de actividad de las empresas constructoras, que reflejan parcialmente la dinámica de las unidades económicas. Si bien el indicador de producción real según la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC) ha mostrado tasas de crecimiento superiores a las del conjunto de unidades económicas, continúa 22.4% por debajo de su nivel de 2019 con datos al primer semestre de 2025.²² Todo lo anterior sugiere que el valor agregado de la edificación de vivienda probablemente se mantenga en niveles bajos de crecimiento durante lo que resta del año.

En el ámbito del mercado laboral, la Figura 2.3 muestra un rezago en la recuperación del empleo vinculado a la edificación de vivienda respecto al periodo previo a la pandemia por COVID-19, en línea con lo reportado para el valor agregado del sector. El análisis se centra en los puestos de trabajo ocupados remunerados y que son dependientes de una razón social; es decir, se estudia el personal que labora bajo la dirección y control de otro agente a cambio de una remuneración. Esta categoría excluye a propietarios, familiares u otros trabajadores no remunerados.²³ En 2023, este grupo sumó 1,837,334 puestos de trabajo, lo que representa una disminución de 14.8% frente a los 2,157,564 puestos registrados en 2019.

FIGURA 2.3. EMPLEO REMUNERADO Y DEPENDIENTE DE LA RAZÓN SOCIAL DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MÉXICO POR CLASIFICACIÓN FUNCIONAL



Fuente: INEGI, CVSM Año Base 2018.

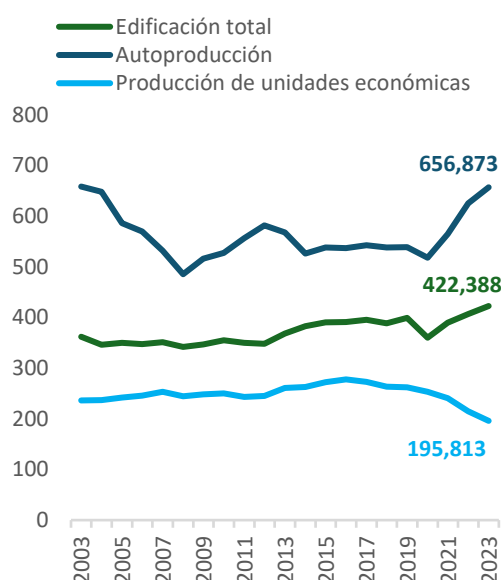
²² De acuerdo con el valor de la edificación residencial por empresas constructoras deflactado con el Índice Nacional de Precios al Constructor del Sector 23 – Construcción. Se anualizó el valor de producción acumulado entre enero y junio de 2025.

²³ INEGI (2023) Manual de Cuentas Nacionales 2018, pág. 608.

A propósito de la Figura 2.3 y en contraste con lo descrito en términos del valor agregado, la participación del empleo de las unidades económicas ha permanecido estable y con un menor rezago respecto de 2019. Del empleo remunerado dependiente de la razón social en la edificación de vivienda, la autoproducción concentró el 52% (948,780 puestos); la autoconstrucción, el 15%, (277,489 puestos); y las unidades económicas, el 27% (489,080 puestos). Hay dos hechos que destacan en cuanto a su dinámica temporal. Por un lado, la cifra correspondiente a las unidades económicas ha oscilado entre el 22% y el 27% sin una tendencia clara de aumento o disminución. Por otro lado, en cifras absolutas de 2023, el empleo de la autoproducción se encuentra 23.3% por debajo de su nivel en 2019, mientras que el de las unidades económicas acumula una disminución de 8.5%. Es decir, si bien el mercado laboral está dominado por las obras encabezadas por los hogares, el empleo asociado a las unidades económicas ha disminuido en menor magnitud que el correspondiente a la autoproducción.

FIGURA 2.4. EL FACTOR TRABAJO EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

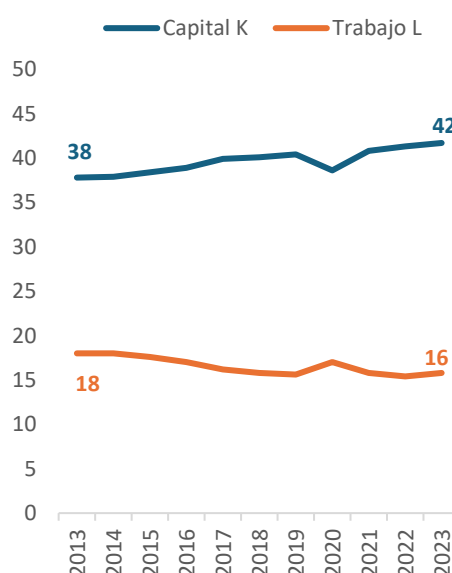
Valor agregado (pesos) por puesto de trabajo remunerado y dependiente de la razón social.



Notas: Se calculó directamente como el cociente del valor agregado en precios constantes (2018) entre el número de puestos de trabajo remunerados y dependientes de la razón social de cada modalidad.

Fuente: INEGI, CVSM Año Base 2018.

Participaciones anuales de los factores en el valor de producción según modelo KLEMS.



Notas: Las series están disponibles desde 2003, mas permanecen constantes a partir de ese año y hasta 2013. Por ello, la gráfica presenta un rango temporal más acotado que el usado en las figuras anteriores.

Fuente: INEGI, Productividad Total de los Factores - modelo KLEMS (PTF). Año base 2018.

Lo expuesto hasta este punto motiva la hipótesis de que existen restricciones tecnológicas que limitan la capacidad productiva de las unidades económicas. Para discutir sobre esta posibilidad, se presenta información más detallada respecto de la tecnología del sector en el marco del Sistema de Cuentas Nacionales. Con los mismos datos de la CSVSM que se han abordado en los párrafos anteriores, el panel izquierdo de la Figura 2.4 muestra una primera aproximación: el valor agregado por puesto de trabajo en la autoproducción y en la actividad desarrollada por unidades económicas. Este indicador puede interpretarse como un cálculo simple de la productividad del trabajo, centrada en puestos de trabajo remunerados y dependientes de una razón social.

En términos de nivel, la autoproducción reporta un mayor volumen de actividad por puesto de trabajo que las unidades económicas: al 2023, el primero es de 656.9 mil pesos por puesto, mientras el segundo es de 195.8 mil pesos (a precios de 2018). Esta diferencia podría reflejar una menor utilización relativa de trabajo remunerado y dependiente de la razón social en la autoproducción, compensada probablemente por una mayor participación del autoempleo y del trabajo no remunerado. Por su parte, en cuanto a la dinámica temporal, se observan tendencias opuestas entre los tipos de producción. El valor agregado de las unidades económicas ha caído más que proporcionalmente respecto del número de puestos de trabajo que emplean: el valor agregado por puesto ocupado remunerado y dependiente de la razón social disminuyó 25.2% real entre 2019 y 2023. En contraste, la cifra correspondiente a la autoproducción aumentó 21.9% real en el mismo periodo. En la edificación de vivienda total, predomina el efecto positivo de la autoproducción.

La caída en el indicador de valor agregado por puesto de trabajo en las unidades económicas refuerza la hipótesis de que su productividad ha disminuido, aunque asume implícitamente que la participación del trabajo en el proceso productivo se ha mantenido constante. Bien podría ocurrir que dicha participación aumentara y eso explicaría esta reducción. Sin embargo, al revisar los datos, se infiere que ese no es el caso. El panel derecho de la Figura 2.4 explora los cambios tecnológicos que ha tenido la edificación residencial²⁴ en su conjunto a través del uso de sus dos factores típicos: capital físico (K) y trabajo (L). Para este propósito, se toma como referencia la metodología “KLEMS”, implementada por el INEGI para exponer la estructura productiva de las distintas industrias que conforman la economía. Se presentan las participaciones anuales de los factores, calculadas por el INEGI. En términos intuitivos, estas cifras se pueden interpretar como la sensibilidad de la producción ante el incremento marginal de sus factores. Es decir, con los datos de la gráfica a 2023, un incremento de 1% en el uso del trabajo se correspondería con un cambio aproximado de 0.16% en la producción.

Dado ese contexto, hay tres aspectos que resaltan. Primero, la edificación residencial es más intensiva en capital que en trabajo. Esto lo revela el hecho de que, a 2023, la contribución del primero sea de 42, mientras el segundo tenga una cifra de 16. Segundo, la participación del trabajo ha disminuido marginalmente en la última década: de un nivel de 18 en 2013, alcanzó uno de 16 en 2023. En contraparte, la correspondiente al capital aumentó de 38 a 42 en el mismo periodo. Tercero, vale la pena mencionar que KLEMS distribuye también las participaciones del consumo intermedio en la producción: energía (E), materiales (M) y servicios (S). El agregado de estos tres términos suma 43 y disminuyó 1 punto entre 2013 y 2023: su cambio ha sido mínimo. Sin tener datos adicionales, se asume que estos tres fenómenos son compartidos entre la autoproducción y la producción de unidades económicas.

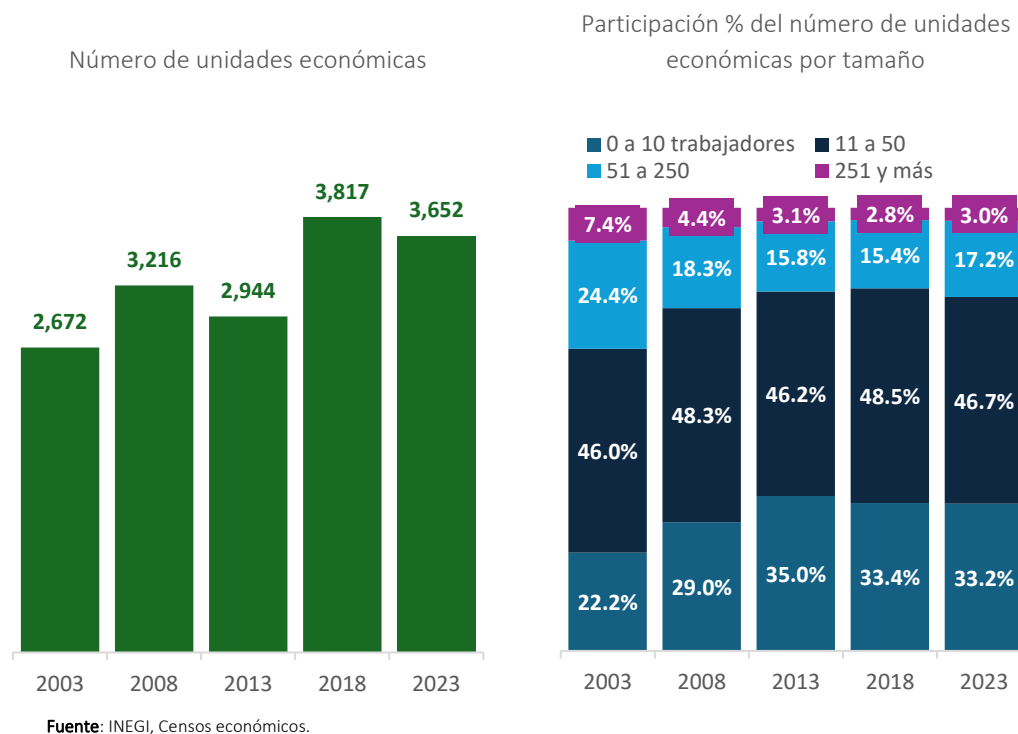
Hasta este punto, se mantiene la hipótesis sobre una menor productividad por parte de las unidades económicas en la edificación de vivienda. Sin embargo, con los datos disponibles, no es posible atribuir ese fenómeno a un deterioro tecnológico del sector en su conjunto. Queda cuestionar si más bien es un fenómeno explicado por la mezcla de unidades económicas que participan en la actividad, más que por cambios en la

²⁴ En este caso, así como en la información de los Censos Económicos, se utiliza el término “edificación residencial” en lugar de “edificación de vivienda”, ya que es bajo el primero que el INEGI presenta información en el modelo KLEMS. De acuerdo con la clasificación SCIAN, la rama “edificación residencial” abarca un subconjunto de actividades dentro del concepto más amplio de “edificación de vivienda”.

manera de producir. Es decir, falta examinar un argumento en el que haya una salida de unidades económicas “productivas” a costa de la permanencia de otras “improductivas”.

A propósito del argumento sobre la salida de unidades económicas productivas, conviene hacer referencia a los datos de los Censos Económicos provistos por el INEGI y que se muestran en la Figura 2.5. Se identifica que, efectivamente, en la edificación residencial²⁵ habría un menor número de unidades productivas en 2023 que en 2018: de 3,817, habrían disminuido a 3,562 (-4.3%). Sin embargo, queda analizar el tipo de unidades económicas que salieron del mercado. Con ese objetivo, el panel derecho muestra la distribución de las unidades económicas y encuentra que hay un fenómeno de disminución relativa de las que emplean a más de 250 trabajadores: pasaron de representar 7.4% a 3.0% en un lapso de 20 años. Su relevancia es clara, ya que a pesar de sumar 3.0% del total en 2023, su producción explicaba casi una tercera parte (30.6%) del valor agregado censal bruto. Un análisis superficial de los datos censales no confirma que estas sean las más productivas o las más rentables, pero su disminución persistente motiva un examen más profundo que rebasa el alcance de este trabajo.

FIGURA 2.5. LAS UNIDADES ECONÓMICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MÉXICO



Esta primera sección revisó de manera retrospectiva las tendencias recientes del sector de la edificación de vivienda, pero no ahondó en su conexión con el resto de la economía. A propósito de esto, es previsible que el programa Vivienda para el Bienestar impulse un aumento en la actividad del sector a partir de 2025, por lo que

²⁵ Ver nota 24.

es razonable anticipar efectos positivos sobre la actividad global del sector y el empleo. En este contexto, cobra relevancia examinar las implicaciones de un aumento en la demanda final del sector sobre el mercado laboral y sobre la actividad de otras industrias que participan como proveedoras de insumos. La segunda sección del escrito aborda esta cuestión desde la perspectiva que ofrece la matriz insumo producto de México.

2.2. LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL Y SU INTERDEPENDENCIA CON LOS SECTORES DE LA ECONOMÍA

La segunda parte de esta investigación aborda la conexión entre la edificación residencial y otras industrias. El propósito del análisis es revelar la capacidad que tiene este sector para incrementar el nivel de actividad en la economía a través del consumo intermedio y una mayor demanda de empleo. En los párrafos que siguen, se explican las definiciones del modelo de cantidades de Leontief, sus supuestos y las ecuaciones con las que representa a la economía. Más adelante, se describen los datos estudiados y que provienen de la Matriz Insumo Producto de México. Para concluir, se muestran los resultados del análisis en términos de la producción y el empleo, así como una discusión sobre las limitaciones metodológicas que se hallaron en el proceso de la investigación.

Definiciones ²⁶

Para ahondar en los canales a través de los que un impulso en la demanda final de la edificación residencial puede afectar a otras industrias, resulta pertinente establecer primero el marco conceptual que subyace al equilibrio de los mercados en una economía. Este enfoque permite analizar cómo la producción de una industria arbitraria, que puede denotarse como “industria j ” para no nombrar un sector en específico, se integra al sistema productivo nacional. Esta definición se extiende para describir a la totalidad de N industrias que participan en la economía: $j = 1, \dots, N$.

La producción de j , representada como x_j , corresponde al conjunto de bienes y servicios generados a partir de la combinación de insumos intermedios provenientes de otras industrias, así como del uso de trabajo y de capital. Esta producción se cuantifica en términos monetarios, de modo que x_j refleja el valor de mercado de todos los bienes y servicios producidos por la industria j . Los usos que tiene esa producción se pueden caracterizar en dos grupos: primero, funcionar a otras industrias como insumo para sus propias actividades productivas (z_j) y, segundo, satisfacer una demanda de usos finales distribuida entre el consumo final privado, el consumo final de gobierno, la acumulación en inventarios, la formación de capital y las exportaciones. Para fines de la notación, la suma de todos los usos finales de la producción de j se denota como f_j .

Ahora bien, el valor de la producción de j refleja el proceso que tuvo lugar para transformar los insumos intermedios que empleó para su actividad. Se destacan cuatro conceptos básicos. Primero, está el valor de todos los bienes y servicios que j adquirió de las demás industrias (y_j). Segundo, se cuenta el valor de los insumos que no fueron producidos en el ámbito doméstico: el consumo intermedio importado (m_j). Tercero, existe un valor agregado que genera j y que le permite comercializar su producción por un precio superior al costo de los insumos utilizados. Este término se denota va_j . Finalmente cuarto, hay un término que representa los impuestos y subsidios no deducibles que el gobierno aplica sobre el valor de los bienes y servicios producidos

²⁶ En el transcurso del segundo bloque, se toma como referencia la notación del apartado “1.2 Matriz de Insumo-Producto” en INEGI (2023) Manual de Cuentas Nacionales 2018, pág. 26. Se hacen modificaciones según la conveniencia para presentar la información específica de esta investigación de manera didáctica.

para su uso final (t_j^C). Este último componente transforma, en términos más técnicos, el valor de la producción a “precios comprador”.²⁷ Para resumir, x_j refleja la suma de los componentes que intervinieron en su generación, de modo que $y_j + m_j + va_j + t_j^C = x_j = z_j + f_j$ (1).

Dicho lo anterior, es de interés calcular la producción agregada de todas las industrias. Para cuantificar así el tamaño de la economía en su conjunto, se suma la producción (x_j) de todos los sectores productivos $j = 1, \dots, N$ y se obtiene un agregado nacional: $\sum_j x_j$. Por el valor de la producción, se tiene que $\sum_j x_j = \sum_j y_j + \sum_j m_j + \sum_j va_j + \sum_j t_j^C$; por el lado de los usos, $\sum_j x_j = \sum_j z_j + \sum_j f_j$. Al agregar el consumo intermedio de toda la economía, es cierto que $\sum_j y_j = \sum_j z_j$, pues de manera intuitiva, es un término que refleja todas las transacciones bilaterales que tuvieron los sectores domésticos entre ellos mismos. Es indistinto agregarlos desde la perspectiva de la industria proveedora o desde la perspectiva de la industria demandante. En adelante, se ocupa el término $\sum_j z_j$ para referirse al consumo intermedio de toda la economía y se asume la identidad $\sum_j z_j + \sum_j m_j + \sum_j va_j + \sum_j t_j^C = \sum_j x_j = \sum_j z_j + \sum_j f_j$ (2).

Es relevante hacer hincapié en que la producción x_j tiene dos usos: el consumo intermedio y la demanda final. Esta doble función implica que ciertos bienes o servicios pueden contabilizarse más de una vez dentro de $\sum_j x_j$. Por ejemplo, en una economía simplificada con dos industrias, cerrada, sin acumulación de inventarios ni un gobierno, se producen dos bienes, x_1 y x_2 . Si la segunda industria adquiere todo lo que generó la primera, entonces $x_1 = y_2$. El valor de x_2 sería entonces igual a $x_1 + va_2$. Esta situación implica que la producción nacional es $\sum_j x_j = x_1 + x_2 = x_1 + x_1 + va_2$. Es decir, se cuenta dos veces x_1 . Esta lógica, aunque ilustrada con un ejemplo básico, se extiende a economías complejas, en las que los bienes y servicios transitan entre múltiples sectores como insumos intermedios. Por lo tanto, la producción agregada $\sum_j x_j$ incorpora múltiples contabilizaciones del mismo valor económico, un aspecto clave que debe tenerse en cuenta al interpretar los resultados que se presentan más adelante.

Metodología y datos

Las definiciones anteriormente descritas son muy relevantes para ilustrar los cambios que tienen lugar ante una variación exógena en algún componente de la demanda final, tal como se plantea en el marco analítico del “modelo de cantidades de Leontief”. Se considera, en un primer momento, que el mercado incrementa su demanda para consumo final del sector j en una unidad. Desde la perspectiva de los usos, esto implica un incremento unitario tanto en f_j , como en el agregado, $\sum_j f_j$. Por el lado de la producción, el cambio genera un ingreso neto adicional que se distribuye entre los distintos agentes económicos: hacia el exterior mediante un mayor volumen de importaciones, hacia el sector público a través de impuestos indirectos netos de subsidios,

²⁷ De acuerdo con la definición de INEGI, el precio comprador “se compone por el precio básico más los costos de transporte que la o el comprador paga para llevar el bien hasta el lugar de producción, más el margen comercial que se acumula al pasar por toda la cadena distributiva, más los impuestos no deducibles netos de subsidios pagados sobre el bien o el servicio, en este último caso”. En el marco del análisis insumo producto, tanto los costos de transporte como el comercio al por mayor y al por menor (margen comercial) se agregan como parte del consumo intermedio que los sectores de transporte y comercio proveen al resto de la economía.

y hacia los factores productivos mediante un incremento en el valor agregado que remunera a trabajadores y propietarios del capital.

No obstante, los cambios en la demanda final afectan también el consumo intermedio. De manera intuitiva, el sector j deberá aumentar su demanda de insumos para expandir su producción, lo que conlleva un incremento directo en z_j . A su vez, los sectores que proveen dichos insumos también se verán forzados a elevar sus niveles de actividad para atender la mayor demanda, lo que generará, bajo la misma lógica, una necesidad adicional de insumos por su parte. Esta dinámica iterativa se propaga a lo largo de la red productiva, aumenta $\sum_j z_j$ y, en el neto, $\sum_j x_j$ crece más de una unidad, pues suma tanto los usos intermedios como los finales.

En este punto es importante recordar que $\sum_j x_j$ incorpora múltiples contabilizaciones del mismo valor económico, dado que incluye bienes que son intercambiados entre sectores antes de alcanzar su destino final. Aunque la producción crece más que el cambio inicial en la demanda final, el ingreso neto que reciben los agentes económicos —reflejado en el valor agregado, las importaciones y los impuestos netos— aumenta exactamente en la misma magnitud que el choque. Por su parte, el aumento en la demanda de insumos se traduce en un mayor número de transacciones entre los agentes económicos que integran la red productiva. En este sentido, el multiplicador derivado del modelo de cantidades de Leontief se distingue conceptualmente del multiplicador keynesiano, el cual parte del supuesto de que la demanda final es endógena al ingreso de la economía. El multiplicador de Leontief modela más bien la relación que guardan la producción total en la economía, $\sum_j x_j$, y el volumen del consumo intermedio, $\sum_j z_j$.

Sobre el vínculo que guardan la demanda intermedia y la producción, el modelo de Leontief supone que guardan una relación lineal. En términos técnicos, se emplea una notación matricial en la que x, z y f son vectores de dimensión $N \times 1$ y que capturan en sus entradas la producción, la demanda intermedia y la demanda final de cada una de las N industrias que conforman la economía. En esos términos, se define una matriz A de dimensión $N \times N$ que resume la relación entre z y x . Así, la entrada a_{ik} captura el valor de los insumos que requiere el sector k del sector i para generar una unidad de x_k . A esta matriz se le conoce como “de coeficientes técnicos” y permite formalizar el supuesto de que $z = Ax$ (3). Es decir, establece que x y z guardan una relación de proporcionalidad estricta en la que se requiere una mezcla de insumos tal que siempre guarden una proporción fija con la producción.

Las implicaciones del supuesto de proporcionalidad estricta son especialmente restrictivas cuando se plantea su uso para estudiar dinámicas de largo plazo o en entornos en los que existen cambios tecnológicos que impliquen ganancias de productividad. Si bien dichas restricciones se discuten con mayor profundidad al final del capítulo, se considera que el análisis presentado a continuación constituye, en todo caso, una cota inferior sobre el impacto que tiene la edificación residencial sobre el resto de la economía.

Finalmente, resta clarificar la expresión que vincula la demanda final, f , así como sus variaciones, con el nivel de producción esperado, x . Para ello, es importante notar que, al representar la ecuación (1) en forma matricial y para todos los sectores de la economía, se tiene que $x = z + f$. Si se agrega el supuesto de proporcionalidad estricta, (3), a esta representación, entonces es cierto que $x = Ax + f$. Con ello, la relación entre x y f queda expresada como $x = (I - A)^{-1}f$ (4), con I como la matriz de identidad de dimensión $N \times N$.

En la ecuación (4), la matriz $R = (I - A)^{-1}$ se conoce como “matriz inversa de Leontief” o “matriz de coeficientes directos e indirectos”, ya que resume el nivel de producción requerido para satisfacer la demanda

final. Esta matriz captura tanto los insumos que cada industria necesita de forma directa como aquellos niveles de producción adicionales que se inducen en sus proveedores, reflejando así el efecto completo de un cambio exógeno en f sobre la red productiva. Por ejemplo, si se analiza el sector q , las entradas de la columna q en R muestran cómo un aumento unitario en la demanda final de los bienes y servicios producidos por q genera un incremento en la producción de la industria i equivalente a r_{iq} . Por ello, R constituye una herramienta clave para sintetizar los efectos de un choque sobre la actividad de todos los sectores económicos.

Finalmente, este marco puede extenderse al análisis de otras variables asociadas con la producción, como el empleo. En este caso, utilizar la matriz inversa de Leontief para estimar los puestos de trabajo adicionales implica asumir que el número de trabajadores varía de manera proporcional con el nivel de producción. Más formalmente, se utiliza una matriz E , de dimensión $4 \times N$ y que captura las clases de empleo requeridas para la producción de cada industria: (i) obreros y técnicos, (ii) empleados, (iii) propietarios, familiares y otros trabajadores no remunerados y (iv) personal no dependiente de la razón social, por honorarios o comisiones sin sueldo. Así, se calcula ER para medir los requerimientos de empleo finales en cada industria ante variaciones exógenas de la demanda final. La información se presenta para fines del análisis en unidades de puestos de trabajo por cada 50 mil millones de pesos de producción.²⁸

Para esta investigación se emplea la Matriz Insumo-Producto (MIP) producto por producto publicada por el INEGI, la cual describe la estructura productiva de la economía mexicana con base en el año 2018. Esta matriz, construida conforme a la Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN), permite un análisis desagregado según los productos correspondientes a cada rama de actividad e identifica las necesidades de insumos de la edificación residencial. Existen dos consideraciones que conviene señalar desde el inicio.

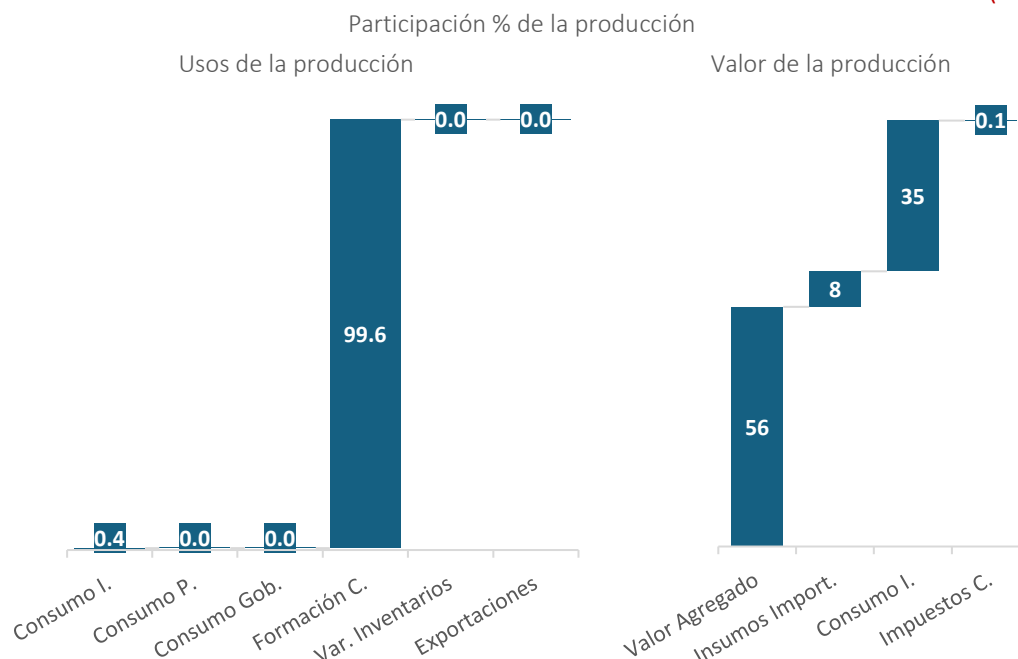
En primer lugar, el uso de una matriz con año base 2018 implica una brecha temporal de siete años con 2025, lo que representa una limitación metodológica importante. En segundo lugar, la información capturada por la MIP corresponde a la edificación residencial de manera agregada, sin diferenciar entre las modalidades productivas encabezadas por los hogares y las unidades económicas formales e informales. A la luz de estas consideraciones, se estima que los efectos cuantificados tenderían a subestimar el impacto real de las empresas constructoras en la producción y en el empleo, por lo que los resultados deben interpretarse con cautela. Las implicaciones de estas y otras restricciones se abordan con mayor detalle en la sección final del documento.

La MIP ofrece una representación detallada de la edificación residencial, tanto desde la perspectiva de los usos de su producción como del valor que esta genera, como se ilustra en la Figura 2.6. Por el lado de la demanda final, los datos muestran que la edificación residencial se destina casi exclusivamente a un solo uso: la formación bruta de capital fijo. Esta concentración es coherente con la naturaleza del sector, cuya función principal es la construcción de inmuebles con fines habitacionales, es decir, activos físicos que no se consumen en el periodo, sino que se acumulan como parte del patrimonio. Por otra parte, existe un componente marginal correspondiente al consumo intermedio, que representa apenas el 0.4% de los usos totales. Este consumo se

²⁸ A precios de diciembre de 2024. Para hacer el ejercicio sobre la MIP del año 2018, se deflactó el monto correspondiente a 50,000 millones de pesos en diciembre de 2024 para llevarlo a precios de diciembre de 2018.

dirige enteramente a la propia edificación residencial, lo cual podría reflejar los procesos de producción intermedia en la construcción.

FIGURA 2.6. VALOR Y USOS DE LA PRODUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL (2018)



Notas: (1) La edificación residencial se refiere a la rama 2361, "Edificación residencial", del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN). (2) "Consumo I." se refiere a "Demanda intermedia" siguiendo la nomenclatura utilizada por el INEGI; "Consumo P.", a "Consumo Privado"; "Consumo Gob.", a "Consumo de gobierno"; "Formación C.", a "Formación bruta de capital fijo"; "Var. Inventarios" a "Variación de existencias"; y "Exportaciones" a "Exportaciones de bienes y servicios". El componente "Discrepancia estadística" se omite de la gráfica por ser igual a cero en la rama ilustrada.

Fuente: INEGI, MIP. Año base 2018. Matriz simétrica producto por producto de origen doméstico.

Por el lado del valor de la producción, la Figura 2.6 presenta una descomposición aditiva de los principales componentes que lo integran. En primer lugar, destaca el valor agregado, que representa la mayor proporción del total, con una participación del 56%. Como se mencionó en la introducción, este componente refleja la capacidad de los productores para vender su producción a un precio superior al costo de los insumos intermedios utilizados. Su valor se explica por la participación de distintos agentes en el proceso productivo: los trabajadores —cuyos costos laborales están incluidos dentro del valor agregado—, los dueños del capital y el estado, a través de impuestos o subsidios aplicados durante la producción.

En segundo lugar, se encuentran los insumos intermedios de origen importado, que representan el 8% del valor total. Este componente corresponde a pagos realizados a agentes económicos en el extranjero y, por lo tanto, no forma parte del ingreso generado de manera doméstica por la actividad. En tercer lugar, el consumo intermedio nacional representa el 35% del valor de la producción: agrupa el conjunto de bienes y servicios utilizados como insumos por el sector y que se detallan en la Figura 2.7. Finalmente, se incluye un componente adicional correspondiente a los impuestos sobre productos, que permite ajustar el valor de la producción de precios básicos a precios comprador y cuyo peso es 0.1%.

FIGURA 2.7. CONSUMO INTERMEDIO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Participación % de la producción

Variables	%
Comercio al por mayor y al por menor (margen comercial)	10.6
Fabricación de cemento, concreto y sus productos	3.3
Instalaciones y equipamiento en construcciones	2.6
Industria básica del hierro y del acero	2.5
Cimentaciones, montaje de estructuras prefabricadas y trabajos en exteriores	1.7
Minería de minerales no metálicos	1.2
Costos de transporte	1.1
Fabricación de otros productos a base de minerales no metálicos	0.8
Fabricación de productos a base de arcillas y minerales refractarios	0.8
Otras ramas de la economía	10.6
Consumo intermedio	35.3

Notas: Se denomina "Margen comercial" al conjunto de las ramas que la MIP identifica como "Comercio al por mayor de abarrotes y alimentos" y "Comercio al por menor de abarrotes y alimentos", ya que ambas reflejan el margen comercial aplicado sobre los bienes y servicios en la economía. De manera similar, se utiliza el término "Costos de transporte" para referirse a la rama clasificada como "Autotransporte de carga general", dado que esta representa los costos asociados al traslado de mercancías. Ambas categorías, incluidas como parte del consumo intermedio en la MIP, permiten realizar el ajuste necesario para transformar el valor de la producción expresado a precios básicos en su equivalente a precios comprador. La suma de las filas puede no coincidir con el total reportado por el redondeo de las cifras.

Fuente: INEGI, MIP. Año base 2018. Matriz simétrica producto por producto de origen doméstico.

La Figura 2.7 presenta el desglose de las principales industrias que integran el consumo intermedio de la edificación residencial. Destaca el comercio al por mayor y al por menor como el elemento de mayor peso, con una participación de 10.6%. A esta se siguen las industrias productoras de materiales de construcción. En particular, los materiales de cemento y concreto explican el 3.3% del valor de la producción del sector, seguidos por los productos de hierro y acero (2.5%) y los minerales no metálicos (1.2%). También tienen un peso relevante ciertas actividades especializadas dentro del propio sector de la construcción, como las instalaciones y el equipamiento (2.6%), así como los trabajos de cimentación, montaje de estructuras prefabricadas y obras exteriores (1.7%). En conjunto, estos componentes reflejan la interdependencia de la edificación residencial con otros segmentos del aparato productivo. En términos agregados, el resto de los insumos provienen de manufacturas diversas y otras ramas de actividad en la economía.

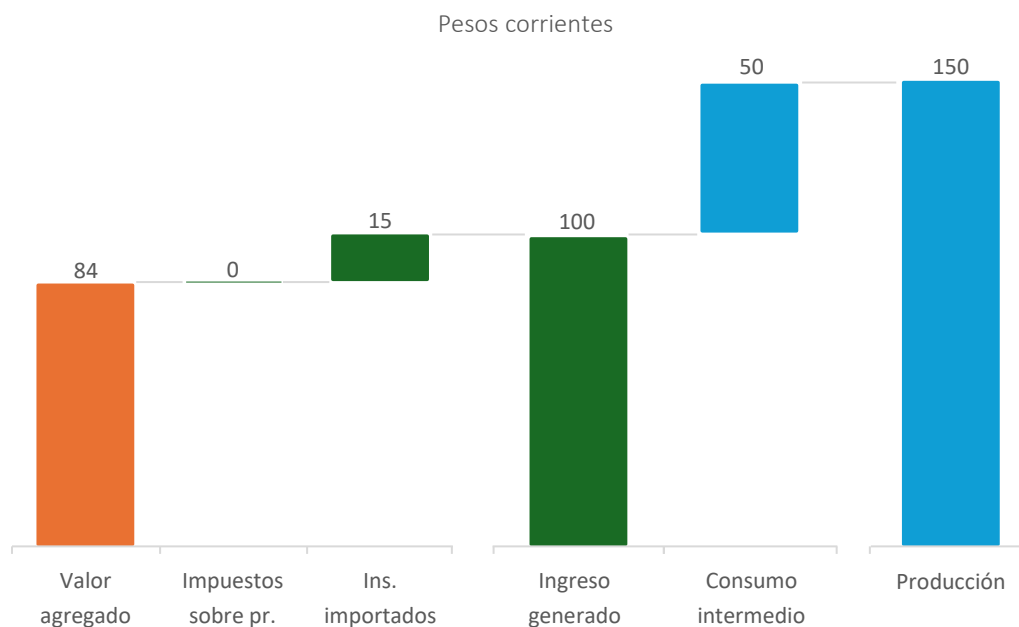
A partir de los datos presentados, el modelo de Leontief explica la conexión entre las distintas industrias de la economía por medio de los flujos de consumo intermedio. Esta estructura es fundamental para entender cómo un cambio en la demanda final de un sector, como la edificación residencial, puede propagarse hacia otros sectores por la necesidad de insumos. La siguiente sección detalla los resultados que implica el modelo.

Resultados y discusión

Hasta este punto, los datos presentados son parte de la estadística descriptiva sobre la matriz insumo producto, pero aún falta abordar las implicaciones del modelo de cantidades de Leontief. Como se explicó en la

metodología, la función de dicho marco de análisis es medir los cambios en la producción y en el empleo ante un cambio exógeno de la demanda final de una industria. En ese sentido, la Figura 2.8 muestra la distribución de un choque positivo en la edificación residencial según los componentes de su producción. Para fines ilustrativos, se simula un incremento de 100 pesos en la demanda final de dicha actividad, que puede entenderse también como una representación porcentual aplicable a cualquier magnitud de cambio. De este monto, los datos de la MIP indican que 84 pesos se verían reflejados como ingreso neto de la economía doméstica a través del valor agregado, mientras que 15 corresponderían al ingreso de los proveedores en el extranjero. Asimismo, para satisfacer el incremento en la demanda final, el consumo intermedio aumentaría en 50 pesos, lo que implica una expansión significativa de las transacciones entre industrias.

FIGURA 2.8. DISTRIBUCIÓN DE UN CHOQUE DE 100 PESOS SOBRE LA DEMANDA FINAL DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL



Notas: “Consumo Intermedio” se refiere a “Demanda intermedia” siguiendo la nomenclatura utilizada por el INEGI; “Ins. Importados”, a “Importaciones de bienes y servicios” en la matriz insumo producto (este término suma los componentes importados del consumo intermedio); e “Impuestos sobre pr.” a “Impuestos sobre los productos, netos”. La suma de las barras puede no coincidir con el total reportado por el redondeo de las cifras.

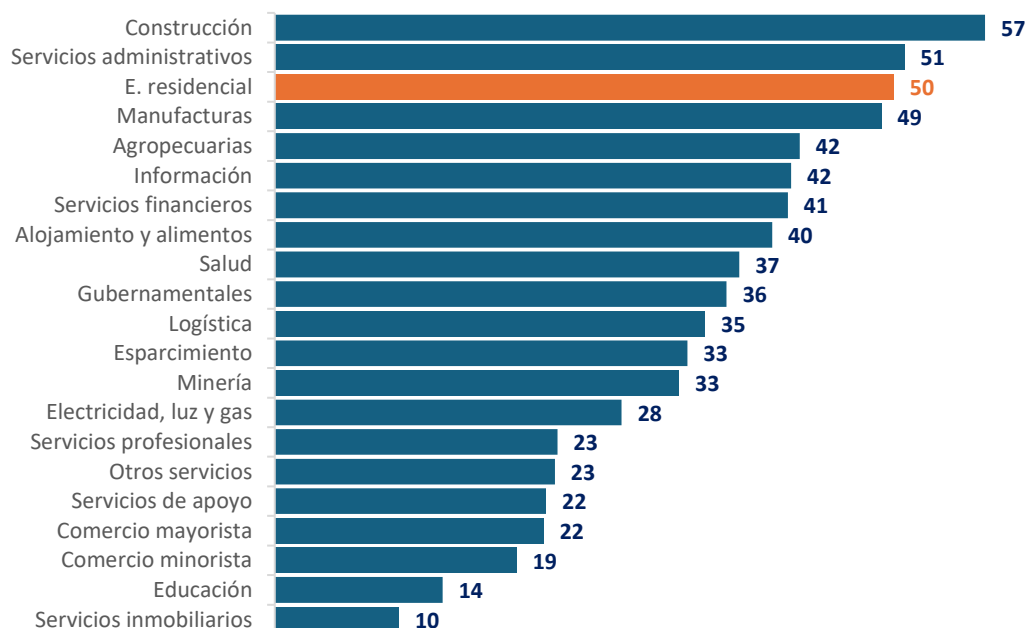
Fuente: INEGI, MIP. Año base 2018. Matriz simétrica producto por producto de origen doméstico.

En este punto, es importante recordar que el modelo no implica un efecto multiplicador sobre el ingreso neto de la economía. Como se señaló en la sección de metodología, aunque la producción total aumenta en más de 100 pesos debido al mayor el consumo intermedio, el ingreso neto que reciben los agentes económicos —valor agregado, impuestos netos de subsidios e importaciones— cambia exactamente en la magnitud del choque asumido. En otras palabras, al introducir un aumento externo en la demanda final, su efecto se refleja de manera íntegra en la estructura de producción, tal como se observa en las primeras tres columnas de la Figura 2.9.

Ahora bien, la contribución de los factores es distinta para la producción de cada industria y cada una tiene una participación diferente en el consumo intermedio de la edificación residencial. Entonces el valor agregado incremental refleja parcialmente lo señalado en la Figura 2.7. De los 84 pesos identificados en el valor agregado, 56 permanecen en el propio sector de la edificación residencial. Otros 10 pesos se canalizan hacia las ramas de actividad comercio al por mayor y al por menor, en virtud de su elevado peso dentro del proceso de producción de vivienda. En cuanto a los insumos materiales, se estima que 2 pesos se asignan a la minería de minerales no metálicos, otros 2 a la producción de cemento y concreto y 1 peso adicional a la industria de hierro y acero.

Desde una perspectiva comparativa, la edificación residencial se distingue como una de las industrias con mayor dependencia del consumo intermedio, lo que la posiciona entre las que tienen un factor de incremento más elevado según los resultados de aplicar el modelo de Leontief para otros sectores. La Figura 2.9 presenta el incremento en el consumo intermedio nacional inducido por un choque exógeno de 100 pesos en la demanda final de distintos sectores de la economía mexicana. Este indicador permite interpretar el grado de integración hacia atrás de cada sector, es decir, su nivel de vinculación con otras industrias como fuente de insumos.

**FIGURA 2.9. CAMBIOS EN EL CONSUMO INTERMEDIO ANTE UN CHOQUE DE 100 PESOS
SOBRE LA DEMANDA FINAL DE LOS SECTORES DE LA ECONOMÍA**
Pesos corrientes (2018)



Notas: Se presentan los sectores de la economía siguiendo la clasificación SCIAN. Sin embargo, para propósitos ilustrativos, se abreviaron sus nombres completos.

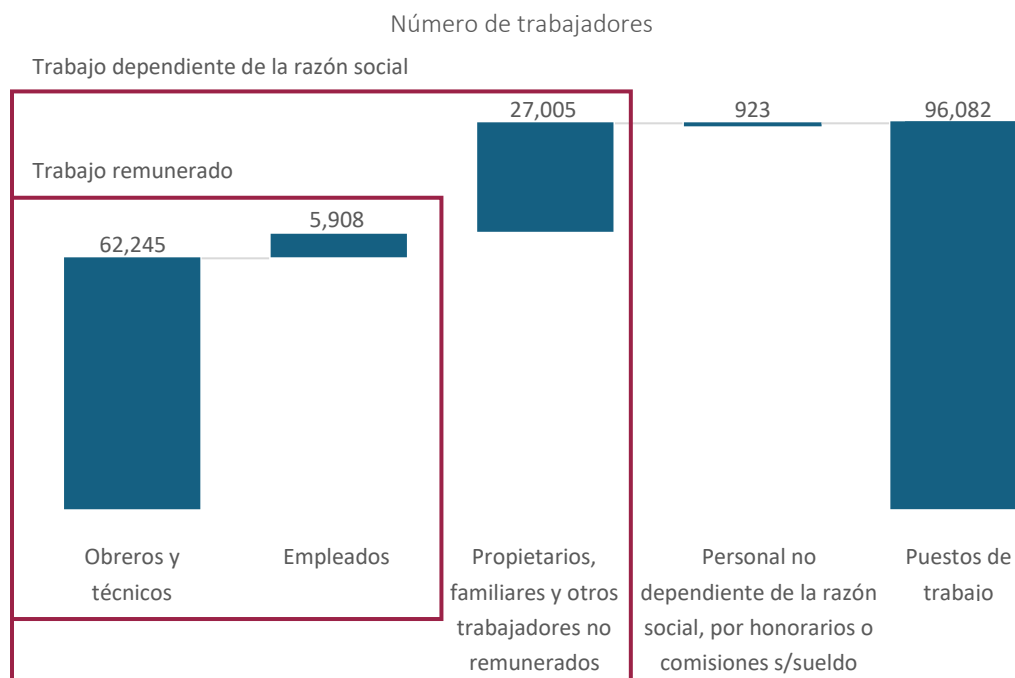
Fuente: INEGI, MIP. Año base 2018. Matriz simétrica producto por producto de origen doméstico.

En términos agregados, el sector de la construcción muestra la mayor capacidad para estimular el consumo intermedio, con un factor de 57 pesos por cada 100 adicionales en la demanda final. Dentro de este sector, la edificación residencial ocupa una posición destacada: genera un incremento de 50 pesos, ubicándose inmediatamente por debajo del sector de “servicios administrativos”, que presenta un valor de 51 pesos. Le siguen las manufacturas, con un factor de 49 pesos, y las actividades agropecuarias, con 42 pesos. Esta

comparación resalta el papel estratégico de la edificación residencial como una actividad fuertemente articulada con el resto del aparato productivo.

En relación con el análisis del empleo, la Figura 2.10 presenta los cambios derivados de un aumento de 50,000 millones de pesos en la demanda final de la edificación residencial sobre el empleo por tipo de ocupación. Como resultado neto, se generarían aproximadamente 96,082 nuevos puestos de trabajo en la economía. La mayor parte de este incremento corresponde a obreros y técnicos, con un total estimado de 62,245 empleos adicionales. En segundo lugar, también parte del empleo remunerado y dependiente de la razón social, se estima un incremento de 5,908 puestos en funciones administrativas, gerenciales y directivas. En tercer lugar se calcula un aumento de 27,005 puestos correspondientes a propietarios, familiares y otros trabajadores no remunerados. Esta categoría adquiere particular relevancia dada la alta participación de las modalidades de autoproducción y autoconstrucción en la edificación residencial, en las que los hogares participan directamente en los procesos productivos. Finalmente, se estiman 923 nuevos puestos de trabajo para personal no dependiente de una razón social: ocupaciones por honorarios, comisiones u otras formas de contratación sin sueldo fijo.

FIGURA 2.10. PUESTOS DE TRABAJO GENERADOS POR 50,000 MILLONES DE PESOS INCREMENTALES EN LA DEMANDA FINAL DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL



Notas: Se presenta la clasificación del empleo desagregado en los datos de la MIP. La suma de las barras puede no coincidir con el total reportado por el redondeo de las cifras

Fuente: INEGI, MIP. Año base 2018. Matriz simétrica producto por producto de origen doméstico.

En este punto, resulta pertinente abordar las limitaciones del presente ejercicio. En particular, una posible crítica se refiere a la antigüedad de los datos utilizados: la matriz insumo producto tiene como año base 2018, lo cual podría cuestionar su aplicabilidad para simular escenarios en 2025. A propósito, hay dos elementos que se discuten. En primer lugar, la capacidad de un sector para generar efectos en el resto de la economía según

el modelo de cantidades de Leontief depende de la participación que tenga el consumo intermedio en la producción. Esta relación ha mostrado una notable estabilidad en el tiempo, como lo indican los datos del modelo KLEMS publicados por el INEGI y discutidos en la primera sección: entre 2013 y 2023, la participación del consumo intermedio se redujo en apenas un punto porcentual y con poca variabilidad de año a año. En este sentido, se considera improbable que la estructura productiva de la edificación residencial haya experimentado cambios significativos a 2025, al menos en su componente explicado por el consumo intermedio.

Ahora bien, en segundo lugar, el modelo KLEMS calcula un elemento adicional en los componentes del crecimiento y que denomina “productividad total de los factores” (PTF). El término se calcula de manera residual: es el componente del crecimiento en la producción que no se explica ni por un uso más intensivo de los factores ni por una mayor participación de estos en la tecnología. De acuerdo con INEGI, este término “incorpora el cambio tecnológico, innovaciones técnicas, cambios en la manera de administración y organización de las empresas, así como cambios en la composición social”.²⁹ Dicho esto, se señala que la PTF en la edificación residencial ha contribuido de manera positiva al crecimiento en todos los años desde 2012 y con la única excepción de 2020, que es cuando ocurrió la pandemia por COVID-19. La implicación de este fenómeno es que la productividad del sector en su conjunto podría de hecho haberse incrementado desde 2018. Si bien el cierre del primer bloque plantea dudas sobre dicha implicación en el caso específico de las unidades económicas y, de hecho, motiva un análisis más exhaustivo sobre el resultado opuesto, el incremento de la PTF indicaría que el aumento en la producción podría subestimarse en el análisis que se presentó en los párrafos anteriores.

En el primer bloque, se discutía sobre la producción de las unidades económicas. A propósito de esto, es pertinente cuestionar si el modelo de Leontief y los datos de la MIP son adecuados para entender su impacto sobre el consumo intermedio. La mayor limitación es que los datos de la MIP incorporan a la edificación residencial en su conjunto: tanto la dirigida por los hogares (principalmente, la autoproducción) como la dirigida por las unidades económicas. Si bien los datos del modelo KLEMS no distribuyen la participación de los factores por tipo de edificación de vivienda, la CSVN sí lo refleja desde la perspectiva del valor de la producción.

La participación histórica (2003-2023) del consumo intermedio ha sido de entre 32.2% y 34.3% en el caso de la autoproducción; en la producción de unidades económicas, ha sido de entre el 63.6% y 66.2%. Así, las estimaciones con la MIP podrían de hecho subestimar el efecto del choque sobre el consumo intermedio por un incremento de la demanda que atienden las unidades económicas. Algo análogo ocurre con los puestos de trabajo. La Figura 2.4 mostraba ya que las unidades económicas son más intensivas en el uso del factor trabajo, por lo que su demanda laboral directa para satisfacer el choque podría ser aún mayor que la representada en la Figura 2.10. Sin embargo, como se mencionó al principio de esta sección, estas son hipótesis, por lo que se sugiere tener cautela al ocupar los resultados para hacer evaluaciones prospectivas.

²⁹ INEGI (2023) Manual de Cuentas Nacionales 2018, pág. 102.

Conclusión

En conclusión, la edificación de vivienda tiene un gran peso en la economía, tanto por su función de generar patrimonio para los hogares como por su capacidad para dinamizar al aparato productivo nacional. Esta investigación se ocupó entonces de dos análisis: primero evaluó sus tendencias recientes y, segundo, examinó su grado de interdependencia con otras industrias. Del primer bloque, se concluye que la edificación de vivienda se ha mantenido rezagada por consecuencia de la actividad de las unidades económicas; del segundo bloque, que tiene capacidad de acelerar la producción del país a través del consumo intermedio.

En términos de política pública, esta investigación sirve de diagnóstico sobre el sector y de referencia sobre su efecto en la economía. Para fines académicos, señala los espacios que falta explorar para entender al sector. Por un lado, plantea la necesidad de revisar con mayor detalle los incentivos de las empresas grandes para quedarse o salirse del mercado. Por otro lado, plantea un modelo en el que su mecanismo de impacto asume un choque exógeno sobre la demanda final. En adelante, se considera relevante explorar con más detalle, por un lado, los cambios en la productividad de las unidades económicas de la edificación residencial. Por otro lado, se motiva el uso de metodologías que modelan la demanda como un factor endógeno al ingreso de la economía. Al final, el impacto de la edificación de viviendas es uno que opera a través de canales de transmisión diversos.

Referencias

- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) e Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2021) Conociendo la industria de la vivienda. Disponible en https://inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825198855.pdf?fbclid=IwAR0FWegflV2TNJzIY2dLvUa4i_8aCHURQW95BAcLMtSosz96i5r_gNOEPvWE
- División de Estadística de las Naciones Unidas (2018). Handbook on Supply and Use Tables and Input-Output Tables with Extensions and Applications. United Nations. pp. 622-639. https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/SUT_IOT_HB_Final_Cover.pdf
- División de Estadística de las Naciones Unidas, Fondo Monetario Internacional, Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, Comisión Europea, & Banco Mundial (2016). Sistema de Cuentas Nacionales 2008 (SCN 2008). Disponible en <https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/sna2008spanish.pdf>
- INEGI (s.f.) Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVM). Año base 2018. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/viviendasat/2018/>
- INEGI (2023) Manual de Cuentas Nacionales 2018. Disponible en https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/pibent/2018/doc/met_cab2018.pdf
- INEGI (s.f.) Matriz de Insumo Producto (MIP). Año base 2018. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/mip/2018/>
- INEGI (s.f.) Productividad Total de los Factores - modelo KLEMS (PTF). Año base 2018. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/ptf/2018/>

Instituto Del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) (2025) Plan Estratégico y Financiero. Disponible en <https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/7ca55343-ccb8-4cfd-9eac-7cf06b6eb2fd/PEF2025VF.pdf?MOD=AJPERES&CVID=pnTpnFo>

3. AGRUPAR LO BÁSICO, UNA PROPUESTA DE CARACTERIZACIÓN PARA LA VIVIENDA MÍNIMA

Una práctica común para caracterizar a la vivienda de interés social es establecer umbrales máximos, ya sea en su precio, en los ingresos de la población objetivo o en sus especificaciones. En México se utiliza de forma estándar una clasificación basada en los precios de la vivienda, definida en el Código de Edificación de Vivienda (2017)³⁰, cuyos rangos se ajustan con la inflación. El incremento de los precios de la vivienda por encima de la inflación dificulta el análisis del mercado de vivienda, al clasificar a un mismo tipo de vivienda (con especificaciones similares) en segmentos cada vez más altos. Este capítulo presenta una metodología, construida a partir de algoritmos de aprendizaje automático no supervisado (machine learning), para establecer una clasificación de vivienda con especificaciones mínimas, destinada a satisfacer las necesidades básicas de habitabilidad a un costo accesible para familias de bajos ingresos. Contar con una clasificación estricta de las viviendas a partir de sus características, particularmente del segmento de menor precio, permitiría dar un mejor seguimiento a la producción, colocación y precios del mercado en el que opera el INFONAVIT.

3.1. LA CLASIFICACIÓN BASADA EN PRECIOS

Las políticas de vivienda enfatizan los esfuerzos por garantizar a los grupos más vulnerables el acceso a una vivienda adecuada. En la focalización y análisis del efecto de estas políticas (p. ej. relativas a subsidios, regulación diferenciada, asequibilidad) se suele hacer uso del concepto de vivienda de interés social o económica, entendida como aquella con características (especificaciones) y dimensiones mínimas, destinada a satisfacer las necesidades básicas de habitabilidad a un costo accesible para familias de bajos ingresos³¹.

Una práctica común para caracterizar a la vivienda de interés social es establecer umbrales máximos, ya sea en su precio, en los ingresos de la población objetivo o en sus especificaciones; por ejemplo, en Colombia la vivienda de interés social se define como “aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes”³²; por su parte, en Nicaragua se considera vivienda de interés social a “aquella cuya construcción sea no mayor de 60 metros cuadrados, que preste condiciones de habitabilidad y su costo de construcción no exceda el equivalente a diez mil dólares”³³.

En México, el Código de Edificación de Vivienda establece una clasificación a partir de rangos de precio de las viviendas, expresados en Unidades de Medida y Actualización (UMA), los cuales son utilizados como un

³⁰ Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial Urbano y Comisión Nacional de Vivienda (2017), Código de Edificación de Vivienda, 3ª edición.

³¹ Este concepto es distinto al de la vivienda social (social housing) o vivienda pública, donde se hace referencia a la participación del Estado, en distintos grados (regulación, promoción, financiamiento o administración), en la oferta de soluciones de vivienda (adquisición, renta) a un precio por debajo del mercado.

³² <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda-vis-y-vip>.

³³ Artículo 31 de la Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR).

estándar para elaborar reportes y análisis del mercado de vivienda. Algunas instituciones que participan en la promoción, regulación o financiamiento de vivienda dirigida a los sectores de la población de menores ingresos, como la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el Registro Único de Vivienda (RUV) y el propio INFONAVIT, distinguen además 3 categorías dentro del segmento popular: de 118 - 128 UMA (B1), de 128 -158 UMA (B2) y de 158 – 200 UMA (B3)³⁴. El Código de Edificación de Vivienda considera como vivienda de interés social a los primeros tres segmentos (económica, popular y tradicional), mientras que la CONAVI categoriza como vivienda económica, de bajo costo, sólo a los primeros dos (económica y popular).

Cabe señalar que la tipología definida por el Código de Edificación de Vivienda describe además algunas características de las viviendas, como el área de construcción promedio y los elementos que las componen (recámaras, baños), como se muestra en la figura 3.1, sin embargo, ningún reporte o análisis del mercado se basa en estos parámetros para clasificar a la vivienda, ya que su segmentación resultaría difusa, esto es, una vivienda con ciertas características podría clasificarse en dos o más segmentos; por ejemplo, en lo que se refiere a la superficie construida, el Código de Edificación utiliza un metraje promedio, en lugar de umbrales mínimos o máximos para cada segmento, lo que imposibilita el uso de esta variable para definir a cual segmento pertenece una vivienda.

FIGURA 3.1. SEGMENTOS DE VIVIENDA

Segmento	Superficie de construcción promedio (m ²)	Precios de venta		Elementos que componen la vivienda
		UMA	Pesos (2025)	
A. Económica	40	Hasta 118	Hasta 405,856	1 baño, cocina, área de usos múltiples.
B. Popular	50	118 - 200	405,856 - 687,892	1 baño, cocina, estancia-comedor, 1 - 2 recámaras, 1 cajón de estacionamiento.
B1		118 - 128	405,856 - 440,251	
B2		128 - 158	440,251 - 543,435	
B3		158 - 200	543,435 - 687,892	
C. Tradicional	71	200 - 350	687,892 - 1,203,811	1 ½ baños, cocina, estancia-comedor, 2 - 3 recámaras, 1 cajón de estacionamiento
D. Media	102	350 - 750	1,203,811 - 2,579,595	2 baños, cocina, sala, comedor 2 - 3 recámaras, cuarto de servicio 1 - 2 cajones de estacionamiento
Residencial	156	750 - 1,500	2,579,595 - 5,159,190	3 - 4 baños, cocina, sala, comedor 3 - 4 recámaras, cuarto de servicio, sala familiar 2 - 3 cajones de estacionamiento
Residencial Plus	Más de 188	Mayor de 1,500	Más de 5,159,190	3 - 5 baños, cocina, sala, comedor 3 o más recámaras, 1 - 2 cuartos de servicio, sala familiar Más de 3 cajones de estacionamiento Gimnasio, salón de juegos, jardín

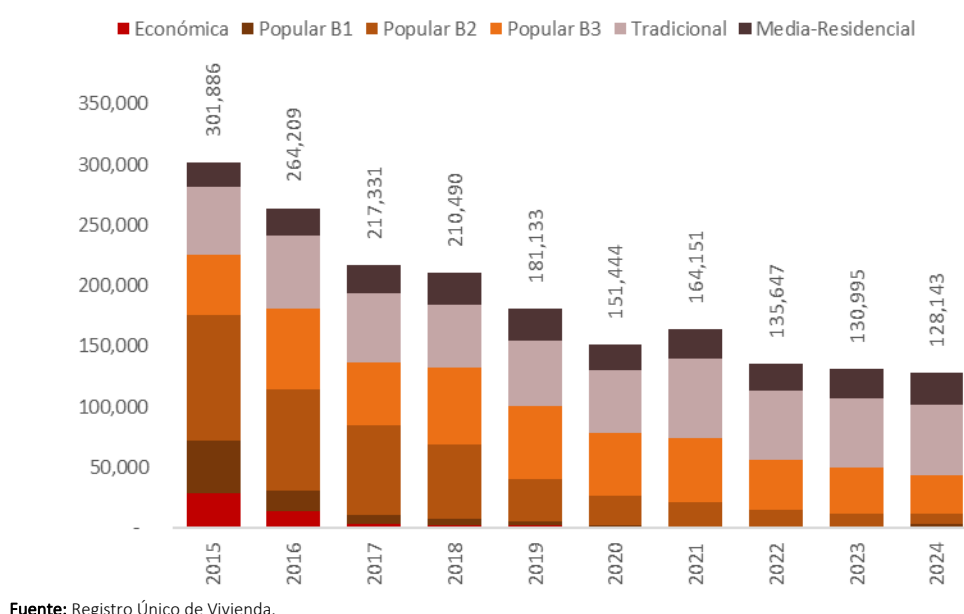
Fuente: Código de Edificación de Vivienda y Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

³⁴ Además, suelen reportar los dos últimos segmentos (Residencial y Residencial Plus) de manera agregada.

De acuerdo con el Registro Único de Vivienda (RUV), entre 2015 y 2024 la producción de vivienda se redujo 57.6%, al tiempo que la participación de los segmentos de menor precio se desvaneció casi por completo, como se observa en la figura 3.2; el segmento de vivienda Económica pasó de 9.6 a 0.9% de la producción total, la vivienda Popular B1 de 14.4 a 1.9% y la Popular B2 de 34.3 a 6.4%. Por el contrario, los segmentos intermedios de vivienda, Popular B3 y Tradicional, se expandieron considerablemente³⁵, pasando el primero de 16.4 a 24.8% y el segundo de 18.8 a 45.6% del total de viviendas producidas.

FIGURA 3.2. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Clasificación por precio

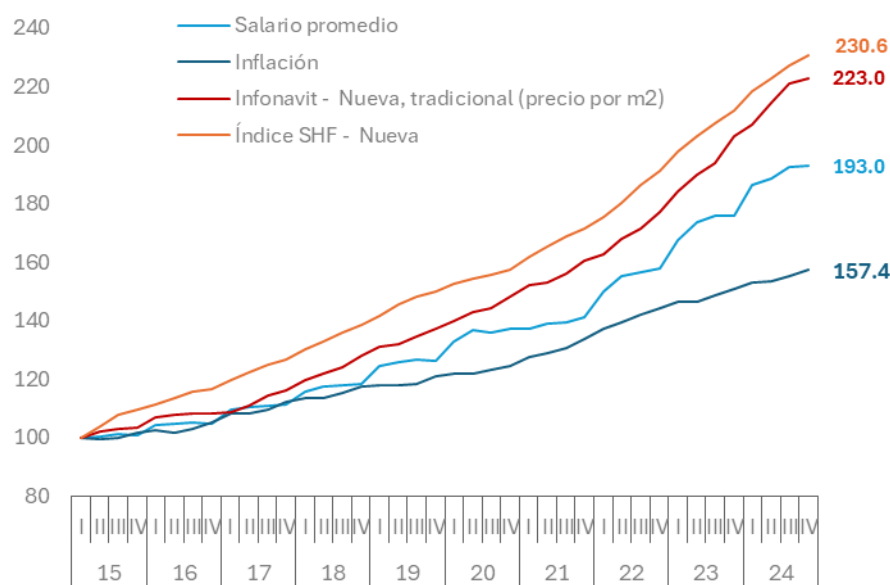


La reducción en la oferta de vivienda perteneciente a los segmentos de menor precio se deriva tanto de la caída en la producción total de vivienda como del aumento en los precios de esta por encima de la inflación. Como se observa en la figura 3.3, entre 2015 y 2024, el salario promedio creció por arriba de la inflación (93.0 vs. 57.4 %), sobre todo a partir de 2019, impulsado por la política de recuperación del salario mínimo. Sin embargo, en el mismo periodo, el precio promedio de las viviendas creció por arriba del salario promedio y, por consiguiente, de la inflación; entre 2015 y 2024 el precio promedio por metro cuadrado de construcción de las viviendas nuevas adquiridas con un crédito tradicional INFONAVIT se incrementó 123.0 %, mientras que el índice de precios de la Sociedad Hipotecaria Federal de la vivienda nueva se incrementó 130.6 %.

³⁵ Si bien, en términos absolutos el segmento Popular B3 se redujo mientras que el Tradicional se expandió ligeramente, pasando el primero de 49.4 a 31.7 mil unidades y el segundo de 56.7 a 58.4 mil unidades.

FIGURA 3.3. DINÁMICA DE LA INFLACIÓN, SALARIOS Y PRECIOS DE VIVIENDA

Primer trimestre de 2015 = 100



Fuente: INFONAVIT, Sociedad Hipotecaria Federal e INEGI.

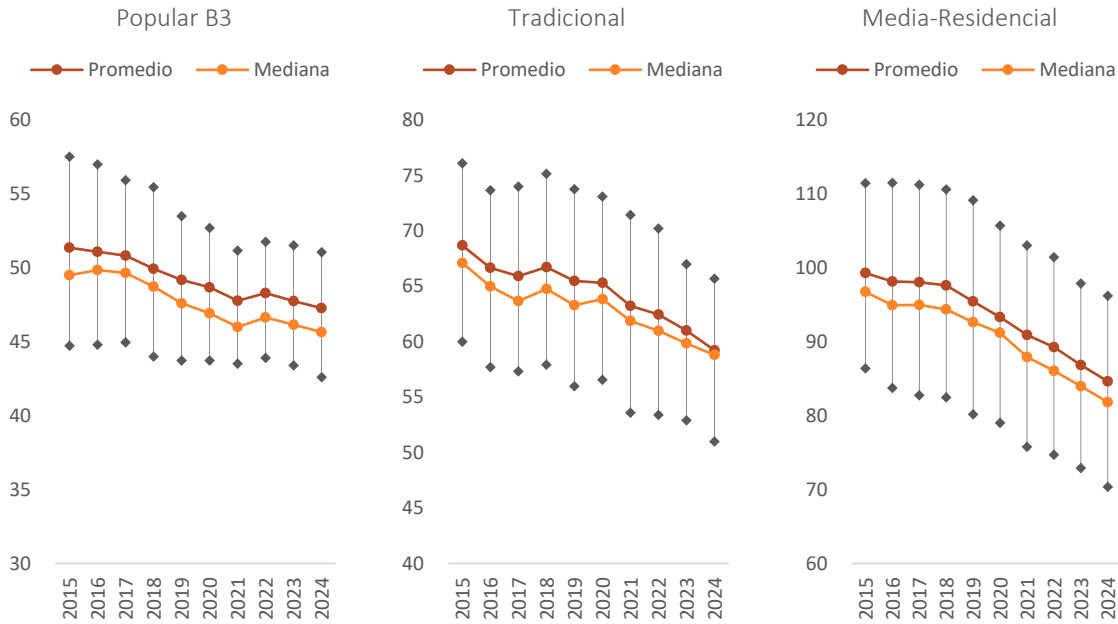
Al utilizar segmentos definidos por el valor de la UMA, determinada a su vez por la inflación, dos viviendas similares, por su tamaño o composición, podrían clasificarse en distinto segmento (p. ej. pasar de Popular a Tradicional) entre un año y otro, lo que genera posibles limitaciones en la interpretación de algunas dinámicas del mercado de vivienda; por ejemplo, se podría concluir que INFONAVIT financia cada vez menos la adquisición de vivienda social, destinada a familias de bajos ingresos, o que las desarrolladoras (empresas constructoras de vivienda) han migrado una parte importante de su producción hacia unidades habitacionales dirigidas a hogares de mayores ingresos. Contar con una clasificación estricta de las viviendas a partir de sus cualidades, particularmente del segmento orientado a las familias de bajos ingresos, permitiría dar un mejor seguimiento a la producción, colocación y precios del mercado en el que opera el INFONAVIT.

El aumento de los precios de las viviendas por encima de la inflación ha ocasionado que un número cada vez mayor de viviendas que por sus especificaciones hubieran sido clasificadas dentro del segmento Popular, sean ahora clasificadas dentro del segmento Tradicional, lo que ha diluido gradualmente las diferencias cualitativas entre ambos segmentos (prototipos de vivienda). Por ejemplo, la figura 3.4 muestra el tamaño promedio (metros cuadrados de construcción) de las casas nuevas adquiridas con un crédito de INFONAVIT entre 2015 y 2024³⁶; hace 10 años el segmento Media-Residencial presentaba un tamaño promedio de 99.3 metros, el cual se redujo hasta alcanzar los 84.7 metros en 2024 (- 14.8 %); en el mismo periodo, el segmento Tradicional se redujo de 68.7 a 59.2 metros (- 13.8 %), mientras que el segmento Popular B3 se redujo de 51.4 a 47.3 metros

³⁶ Se considera la información de los créditos financiados totalmente por el INFONAVIT (créditos tradicionales).

(- 8.0 %). Una dinámica similar se observa en los departamentos³⁷, donde en el mismo periodo el tamaño promedio de los segmentos Tradicional y Popular B3 se han reducido 18.7 y 4.0 %, respectivamente.

FIGURA 3.4. TAMAÑO PROMEDIO DE LAS CASAS NUEVAS
ADQUIRIDAS CON CRÉDITO INFONAVIT, POR SEGMENTO



Fuente: INFONAVIT.

³⁷ Se agrupa en casa a la casa sola o en condominio, mientras que el departamento considera la vivienda vertical o dúplex.

3.2. CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA A PARTIR DE SUS CARACTERÍSTICAS

Una excepción en el uso de la clasificación de la vivienda basada en rangos de UMA para el reporte de indicadores del mercado de vivienda lo constituyen los índices de precios, dado su objetivo de medir precisamente el cambio en el valor de ciertos tipos de inmuebles. Por ejemplo, los Índices del Precio de la Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) dan seguimiento trimestral al valor de los inmuebles adquiridos por medio de créditos hipotecarios garantizados por la SHF, desagregándolos en 2 clases de vivienda, Económica-Social y Media-Residencial³⁸. La clasificación se basa en especificaciones reportadas por los avalúos, por ejemplo, la clase Económica-Social se constituye por 3 tipos de vivienda: (i) Mínima, con características precarias a económicas, construida sin proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogadas dentro de este apartado, además, por no contar con la infraestructura adecuada; (ii) Económica, de uso habitacional económico, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con infraestructura parcial; (iii) Interés social, construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e infraestructura adecuados. La clase Media-Residencial se constituye a su vez por 4 tipos de vivienda, Media, Semi lujo, Residencial y Residencial Plus, cada una de mayores especificaciones³⁹. La carencia de parámetros precisos en las definiciones utilizadas por la SHF para desagregar sus índices de precios impide utilizarlas para clasificar las viviendas reportadas en otras bases de datos o analizar otras dinámicas del mercado de vivienda.

Este capítulo presenta una metodología, construido a partir de algoritmos de aprendizaje automático no supervisado (machine learning), para definir una clasificación estricta de las viviendas a partir de sus características, particularmente del segmento de menor precio, lo que permitiría dar un mejor seguimiento a la producción, colocación y precios del mercado en el que opera el INFONAVIT. El análisis propuesto se realiza sobre un conjunto limitado de características, diferenciando entre casa (sola o en condominio) y departamento (vivienda vertical o dúplex), los metros cuadrados de construcción y de terreno (para el caso de las casas), así como el número de recámaras, baños y estacionamientos.

Cabe señalar que este análisis deja fuera a variables que se consideran relevantes para definir el precio de la vivienda, particularmente su ubicación específica (ciudad, zona e incluso calle y piso en el edificio), la cual define la facilidad de acceso a los satisfactores urbanos (p. ej. empleos, escuelas, comercios, servicios, entretenimiento), así como la calidad de sus acabados, diseño arquitectónico o amenidades incluidas en el desarrollo habitacional⁴⁰.

³⁸ Recuperado de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1004262/Metodologia_para_el_culculo_de_indicadores_SHF.pdf

³⁹ La SHF publica también índices con desagregaciones geográficas (a nivel entidad, ciudad y municipio), por tipo de vivienda (casa sola o en condominio-departamento) y por antigüedad (nueva o usada).

⁴⁰ Claramente el precio de una vivienda depende también de las condiciones específicas del mercado local, en lo que respecta a (i) la intensidad de la demanda, afectada por factores como el nivel de salarios, el crecimiento de la economía local (atracción de migrantes), la dinámica demográfica (creación de nuevos hogares) o el nivel de las tasas hipotecarias; (ii) y su correspondencia armónica con la oferta disponible, afectada a su vez por factores como la disponibilidad de suelo habitable (condiciones geográficas), la normativa de desarrollo urbano (densidad permitida) o el grado de competencia entre constructoras.

Metodología

Se cuenta con información de 2.7 millones de créditos para adquisición de vivienda nueva, colocados por INFONAVIT en el periodo 2010 – 2024⁴¹. Para establecer segmentos de vivienda a partir de sus cualidades se utiliza una técnica de machine learning (aprendizaje no supervisado) conocida como “clustering K-means”, la cual permite agrupar observaciones o datos en k grupos (clústeres), de manera que los elementos dentro de un mismo grupo sean lo más similares posible entre sí, y lo más diferentes posible de los elementos de otros grupos.

Como primer paso, se selecciona aleatoriamente una observación (vivienda) como centroide inicial para cada clúster (k centroides), asignando cada una de las demás observaciones de la muestra al clúster cuyo centroide se encuentre más cercano. Para definir la cercanía a un centroide se utiliza la distancia euclidiana, una extensión del teorema de Pitágoras, la cual calcula la longitud del segmento recto que une dos puntos en un espacio multidimensional; esto es, para dos observaciones o vectores de características (o atributos), $X = (x_1, x_2, \dots, x_N)$ y $C = (c_1, c_2, \dots, c_N)$, la distancia euclideana $d(x, c)$ se calcula como:

$$d(x, c) = \sqrt{(x_1 - c_1)^2 + (x_2 - c_2)^2 + \dots + (x_N - c_N)^2}$$

En una segunda iteración, se recalculan los centroides como el promedio de los puntos asignados a cada clúster, repitiendo la asignación de cada vivienda al clúster que ahora se encuentre más cercano. El proceso iterativo se repite hasta que no exista un cambio significativo en la asignación de las observaciones entre los clústeres definidos o se alcance un número máximo de iteraciones definidas por el usuario.

Dado que la asignación de las observaciones cambia, dependiendo del número de clústeres, se utiliza el criterio del pseudo estadístico Calinski-Harabasz (CH) para definir el número óptimo de clústeres; este método compara la dispersión entre los centroides de los clústeres (separación entre los clústeres respecto al centro global), definido por el indicador Between-Cluster Sum of Squares ($BCSS$), y la dispersión dentro de los clústeres (qué tan compactos son internamente), definido por el indicador Within-Cluster Sum of Squares ($WCSS$), indicando con un valor más alto una mayor separación entre clústeres y una menor dispersión interna, por lo que los datos se encontrarían mejor segmentados. Las fórmulas relativas a este estadístico son:

$$CH = \frac{BCSS/(k-1)}{WCSS/(n-k)} \quad BCSS = \sum_{j=1}^k n_j \cdot \|c_j - c\|^2 \quad WCSS = \sum_{j=1}^k \sum_{x \in C_j} \|x - c_j\|^2$$

⁴¹ Después de filtrar los registros que cuentan con todas las variables con las que se trabaja, se define una base de datos de 2.64 millones de créditos financiados totalmente por INFONAVIT (créditos tradicionales).

Donde:

k = número de clústeres.

c = centroide general del conjunto de datos.

n_j = número de observaciones en el clúster j .

x_i = vector de atributos de la observación i en el clúster j .

c_j = centroide en el clúster j .

C_j = conjunto de observaciones en el clúster j .

El ejercicio realizado consideró 9 posibles segmentaciones, utilizando de 2 a 10 clústeres, tanto para las casas como para los departamentos; el criterio Calinski-Harabasz arrojó que el número óptimo de clústeres para las casas es de 2 y para los departamentos es de 4. Como se observa en la figura 3.5, tanto para las casas como para los departamentos, existe un clúster principal, donde caen 9 de cada 10 viviendas de ambas muestras; se trata de prototipos de vivienda mínima o de bajas especificaciones, en los que se ha concentrado la oferta de las desarrolladoras y los créditos tradicionales del Instituto.

En el caso de las casas, por ejemplo, la vivienda de menores especificaciones posee (dejando fuera las colas de su distribución) entre 33 – 70 metros cuadrados (47.8, en promedio), un terreno promedio de 89.9 metros cuadrados, hasta 3 recámaras, 1.5 baños y 1 estacionamiento. El resto de las casas fueron clasificadas en un segundo clúster, de mayores especificaciones, con 85.2 metros cuadrados de construcción promedio (78.2% mayor al clúster principal), con un terreno promedio de 104.4 metros cuadrados, 2 - 4 recámaras, 1.5 – 3 baños y hasta 2 estacionamientos.

En el caso de los departamentos, la vivienda de menores especificaciones posee entre 39 - 58 metros cuadrados (46.8, en promedio), hasta 2 recámaras, 1 baño y 1 estacionamiento; en este caso, existe otro pequeño clúster (8.1% del total de departamentos) que presenta todavía menores especificaciones, con el mismo tamaño promedio, pero sin estacionamiento. El resto de los departamentos fueron clasificados en dos clústeres de mayores especificaciones, con 59.1 y 76.1 metros cuadrados en promedio (un espacio habitable 26.1 y 62.4 % mayor al clúster principal, respectivamente).

FIGURA 3.5. CLÚSTERES DE VIVIENDA

Valores correspondientes a los percentiles y promedio de su distribución

Clústeres de casas			Variable	Distribución					
Número	Viviendas	%		P 2.5	P 5	P 50	P 95	P 97.5	Promedio
1	182,772	9.7%	Área construida (m2)	59.2	61.9	82.5	119.3	127.3	85.2
			Terreno (m2)	60.0	64.5	98.0	165.9	198.1	104.4
			Recamaras	2.0	2.0	3.0	3.0	4.0	2.8
			Baños	1.5	1.5	2.0	3.0	3.0	2.0
			Estacionamiento	1.0	1.0	1.0	2.0	2.0	1.3
2	1,704,809	90.3%	Área construida (m2)	33.0	34.6	45.7	65.8	70.0	47.8
			Terreno (m2)	43.8	49.6	90.0	140.0	160.0	89.9
			Recamaras	1.0	1.0	2.0	2.0	3.0	1.9
			Baños	1.0	1.0	1.0	1.5	1.5	1.1
			Estacionamiento	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

Clústeres de departamentos			Variable	Distribución					
Número	Viviendas	%		P 2.5	P 5	P 50	P 95	P 97.5	Promedio
1	649,305	86.6%	Área construida (m2)	38.9	40.0	46.4	55.2	57.5	46.8
			Recamaras	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0	1.9
			Baños	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
			Estacionamiento	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
2	8,897	1.2%	Área construida (m2)	55.3	57.1	76.3	93.7	103.3	76.1
			Recamaras	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	2.8
			Baños	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0	1.1
			Estacionamiento	1.0	1.0	1.0	2.0	2.0	1.1
3	61,068	8.1%	Área construida (m2)	38.8	40.9	45.9	55.2	57.7	46.8
			Recamaras	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
			Baños	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
			Estacionamiento	-	-	-	-	-	-
4	30,889	4.1%	Área construida (m2)	44.3	46.8	58.9	73.9	76.8	59.1
			Recamaras	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	2.2
			Baños	1.0	1.0	1.5	2.0	2.0	1.4
			Estacionamiento	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

Fuente: INFONAVIT.

Para establecer al segmento de vivienda mínima o de bajas especificaciones, bien definido (no traslapado con otros segmentos), en el cual se concentra la oferta de las empresas constructoras que registran sus proyectos en el RUV y los créditos del INFONAVIT, se consideran umbrales mínimos y máximos para cada variable, ubicados alrededor del cuantil 0.025 y 0.975 de la distribución del clúster principal (el que abarca la proporción más grande de la muestra); si la casa o departamento supera el tamaño o el número de componentes establecido se consideraría que va dirigida a otro segmento de la población. En este sentido, se consideraría

que una casa o departamento pertenece al segmento de menores especificaciones si cumple con las características listadas en la figura 3.6.

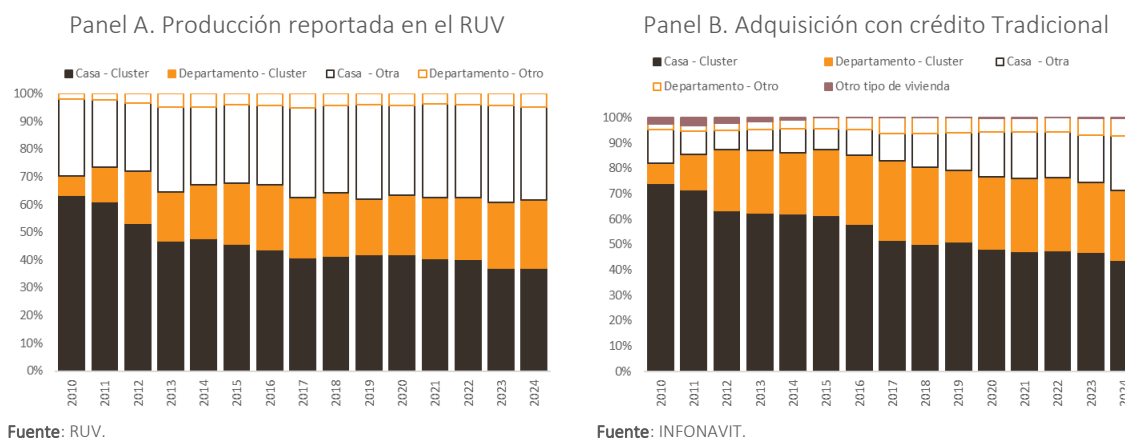
FIGURA 3.6. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS DE ESPECIFICACIONES MÍNIMAS

Variable	Casa	Departamento
Área construida (m2)	30 - 70	35 - 60
Terreno (m2)	40 - 160	No aplica
Recámaras	1 - 3	1 - 2
Baños	1 - 1.5	1
Estacionamiento	1	1

Fuente: INFONAVIT.

Bajo estos parámetros, el segmento de menores especificaciones abarcaría 61.8 y 82.9 % de las casas y departamentos, respectivamente, construidos por las desarrolladoras entre 2010 y 2024, como se observa en el panel A de la figura 3.7; de igual forma, el segmento de menores especificaciones abarcaría 82.8 y 84.5 % de las casas y departamentos nuevos, respectivamente, adquiridos en el mismo periodo con un crédito del INFONAVIT, como se observa en el panel B⁴².

FIGURA 3.7. PROPORCIÓN DEL MERCADO QUE REPRESENTAN LAS VIVIENDAS DE MENORES ESPECIFICACIONES

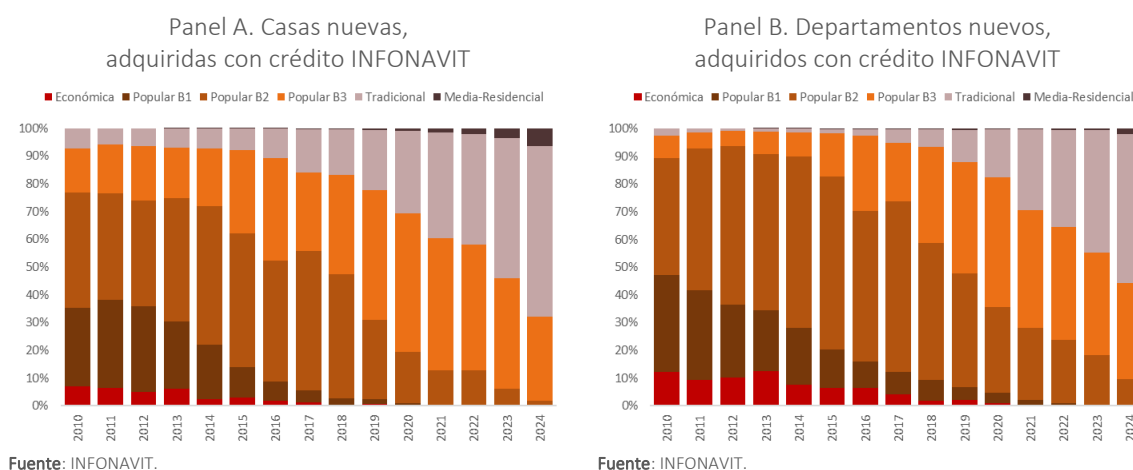


Como se observa en el panel A de la figura 3.8, entre 70 – 80 % de las casas de menores especificaciones se clasificaba inicialmente como económica – popular (hasta B2), sin embargo, conforme se encareció la vivienda

⁴² Una proporción menor de créditos corresponde a la adquisición de terrenos o inmuebles no catalogados como casas o departamentos, los cuales aparecen en color café en la gráfica.

a partir de 2015, las viviendas de menores especificaciones han pasado a ocupar los rangos de precios intermedios y altos; en 2024, por ejemplo, 30.4 % fue catalogada como Popular B3 y 61.7 % como Tradicional. Un efecto similar se observa en los departamentos, como se muestra en el panel B, donde el segmento de menores especificaciones correspondía en forma preponderante (alrededor de 90 %) a la tipología económica – popular (hasta B2) y actualmente es catalogada como Popular B3 (34.5 %) o Tradicional (53.8 %).

FIGURA 3.8. CLASIFICACIÓN ESTÁNDAR DE LAS VIVIENDAS RELACIONADAS AL SEGMENTO DE MENORES ESPECIFICACIONES



Una clasificación basada en las características de las viviendas permitiría dar un seguimiento más preciso al segmento del mercado en el que operará la constructora filial del INFONAVIT, considerando que el Plan Estratégico y Financiero 2025 establece que las viviendas que construirá, en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar, serán de 60 metros cuadrados de construcción, con 1 o 2 recámaras, en condominios verticales, lo que correspondería al segmento de menores especificaciones definido en este análisis.

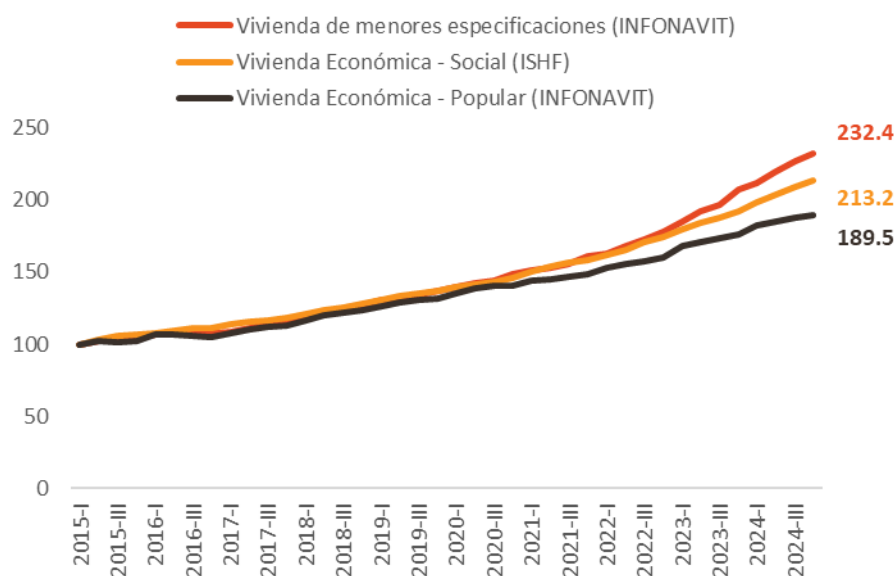
En la figura 3.9 se muestran 3 índices que registran la dinámica del precio de la vivienda destinada a sectores de bajos ingresos, (i) el índice de vivienda Económica – Social publicado trimestralmente por la SHF, (ii) un índice construido a partir del precio promedio por metro cuadrado de viviendas (casas y departamentos) nuevas adquiridas con un crédito INFONAVIT clasificadas en el actual segmento estándar Económico – Popular⁴³, y (iii) un índice construido a partir del precio promedio por metro cuadrado de viviendas nuevas adquiridas con un crédito INFONAVIT clasificadas en el segmento de menores especificaciones (definido en este análisis)⁴⁴. Se observa que entre el primer trimestre de 2015 y el cuarto trimestre de 2024 el índice basado en las cualidades de la vivienda (el clúster de menores especificaciones) presenta una apreciación de 132.4 %, por encima del índice de la SHF (113.2 %) y del índice de la vivienda Económica - Popular (89.5 %).

⁴³ Hasta el segmento Popular B3.

⁴⁴ Para una mejor comparabilidad, se obtiene el precio promedio por trimestre (considerando la fecha de colocación del crédito).

**FIGURA 3.9. ÍNDICES DE PRECIOS DE VIVIENDAS
DE MENORES ESPECIFICACIONES**

Primer trimestre 2015 = 100



Fuente: INFONAVIT.

Conclusiones

El incremento de los precios de la vivienda por encima de la inflación ha afectado la comparabilidad inter temporal de la clasificación estándar de la vivienda, basada en rangos de precios reales (definidos en el Código de Edificación de 2017), lo que genera posibles limitaciones en la interpretación de algunas dinámicas del mercado de vivienda. Bajo la clasificación estándar, basada en precios, los segmentos medios y altos de vivienda incluyen una proporción creciente de viviendas de especificaciones mínimas, cuyos precios han superado gradualmente los umbrales que definen los segmentos más bajos. Al utilizar la clasificación estándar como referencia de análisis, podría concluirse, por ejemplo, que las desarrolladoras han dejado de producir vivienda orientada a las familias de bajos ingresos (migrando hacia los segmentos de mayores precios), que las especificaciones promedio en los segmentos medios y altos se han ido reduciendo (como medida de contención en costos) o que el financiamiento que otorga el INFONAVIT se destina cada vez más a la adquisición de viviendas orientadas a sectores de mayores ingresos (tradicionalmente atendidos por la banca comercial).

Al utilizar la clasificación basada en las características de las viviendas como referencia de análisis se concluiría en cambio, que la producción de vivienda y la actividad crediticia del INFONAVIT continúan orientándose preponderantemente al segmento de vivienda de menores especificaciones, destinada a satisfacer las necesidades básicas de habitabilidad de familias de bajos ingresos; en 2024, por ejemplo, 6 de cada 10 viviendas construidas y 7 de cada 10 créditos otorgados por el Instituto se relacionaron a este segmento.

RESUMEN DE INDICADORES

NÚMERO DE CRÉDITOS FORMALIZADOS POR AÑO EN EL INFONAVIT

Miles

Variables	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Aguascalientes	10.8	11.5	8.3	10.0	11.6	6.7
Baja California	23.3	26.7	19.3	22.1	31.8	16.2
Baja California Sur	6.4	5.5	3.2	3.3	4.5	3.5
Campeche	3.7	3.3	2.1	2.6	3.5	3.1
Coahuila	26.4	25.2	19.1	21.7	28.8	17.5
Colima	4.3	3.7	2.7	3.6	4.4	2.8
Chiapas	6.5	8.4	4.4	7.0	8.9	6.1
Chihuahua	35.1	43.8	23.8	26.7	39.4	22.4
CDMX	20.3	35.2	16.1	25.1	46.7	25.1
Durango	10.9	11.1	8.0	10.5	12.1	6.9
México	39.8	50.5	30.1	32.2	47.7	22.5
Guanajuato	24.1	26.4	19.0	21.6	31.8	17.3
Guerrero	2.9	2.9	2.2	5.8	24.5	1.6
Hidalgo	8.8	9.6	8.1	10.0	16.0	11.6
Jalisco	37.7	41.6	31.1	41.9	56.2	23.5
Michoacán	7.6	7.0	4.9	5.9	7.8	4.7
Morelos	4.6	5.4	3.7	4.2	5.1	3.8
Nayarit	3.5	3.3	2.1	2.5	3.8	2.8
Nuevo León	55.3	61.2	43.2	51.4	66.7	33.6
Oaxaca	2.1	2.4	1.5	2.1	2.8	2.6
Puebla	12.3	13.9	9.2	10.7	13.9	7.2
Querétaro	12.1	13.4	9.9	11.8	15.2	9.1
Quintana Roo	13.0	11.5	10.1	12.1	16.1	9.2
San Luis Potosí	10.7	10.4	8.6	10.0	12.9	6.6
Sinaloa	12.5	11.8	8.8	9.8	12.9	8.8
Sonora	15.9	17.8	12.0	14.1	19.4	13.6
Tabasco	5.1	5.5	4.2	5.1	7.7	6.8
Tamaulipas	23.4	25.6	20.0	24.0	32.1	20.2
Tlaxcala	4.9	3.2	2.4	2.6	3.2	1.8
Veracruz	16.4	17.0	12.0	15.8	20.8	12.7
Yucatán	11.3	12.0	7.6	8.5	10.0	6.5
Zacatecas	3.6	3.8	2.4	2.9	3.8	2.5
Nacional	475.3	530.6	360.2	437.6	622.1	339.2

Última actualización: 23 de septiembre del 2025. Corte de cifras a julio de 2025.

Fuentes: Sistema de Información Infonavit (SII).

Notas: Incluye los productos hipotecarios para vivienda nueva o existente, créditos cofinanciados, créditos coparticipados, mejoramientos y autoproducción. Cifras preliminares. Los datos son al cierre de diciembre excepto para 2024. 1/El número de créditos es el acumulado a julio de 2025.

MONTO DE CRÉDITO OTORGADO POR AÑO EN EL INFONAVIT

Miles de millones de pesos a precios corrientes

Variables	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Aguascalientes	3.0	3.2	3.1	4.0	4.5	2.9
Baja California	6.0	6.8	7.2	9.3	13.4	7.3
Baja California Sur	1.2	1.1	1.0	1.2	1.8	1.2
Campeche	0.5	0.6	0.5	0.8	1.0	0.6
Coahuila	7.8	7.5	7.5	9.6	13.1	8.4
Colima	1.4	1.3	1.1	1.7	2.2	1.4
Chiapas	1.3	1.2	1.0	1.5	2.0	1.2
Chihuahua	6.7	8.5	7.8	10.3	14.1	8.6
CDMX	5.2	7.5	4.7	7.1	10.8	6.8
Durango	2.4	2.4	2.3	3.5	4.3	2.4
México	9.0	10.0	9.8	12.5	16.7	8.8
Guanajuato	7.5	7.5	7.1	9.1	13.0	7.7
Guerrero	0.8	0.8	0.8	1.5	3.2	0.6
Hidalgo	3.3	3.7	3.8	5.0	6.6	4.3
Jalisco	10.7	11.3	11.4	15.7	20.4	11.7
Michoacán	2.3	2.1	1.9	2.7	3.6	2.2
Morelos	1.2	1.4	1.4	1.7	2.3	1.5
Nayarit	0.9	1.0	0.9	1.3	1.8	1.1
Nuevo León	17.7	19.0	18.3	23.1	28.2	16.4
Oaxaca	0.3	0.4	0.4	0.5	0.7	0.5
Puebla	3.6	3.8	3.5	4.6	5.7	3.4
Querétaro	3.9	4.3	4.3	6.3	8.6	5.5
Quintana Roo	4.5	4.2	4.6	6.5	8.9	5.5
San Luis Potosí	3.5	3.5	3.6	4.9	6.4	3.7
Sinaloa	3.6	3.7	3.4	4.4	5.6	3.8
Sonora	4.2	5.0	4.4	6.0	8.3	5.5
Tabasco	1.1	1.2	1.2	1.7	2.4	1.4
Tamaulipas	7.2	7.4	7.4	9.3	11.5	7.5
Tlaxcala	0.7	0.8	0.6	0.8	0.9	0.5
Veracruz	4.8	5.0	4.7	6.5	8.5	5.6
Yucatán	2.6	3.1	3.0	3.9	4.3	3.0
Zacatecas	1.0	1.0	0.9	1.2	1.5	0.9
Nacional	129.9	140.3	133.4	178.0	236.0	142.0

Última actualización: 23 de septiembre de 2025. Corte de cifras a julio de 2025.

Fuentes: Sistema de Información Infonavit (SII).

Notas: En productos cofinanciados y coparticipados, se considera únicamente la parte financiada por el Infonavit. No se consideran productos donde el Instituto únicamente provee la garantía hipotecaria. A precios corrientes. Cifras preliminares. Los datos son al cierre de diciembre excepto para 2025. 1/Acumulado a julio de 2025.

NÚMERO DE EMPRESAS APORTANTES AL INFONAVIT

Al sexto bimestre de cada año, miles

Variables	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Aguascalientes	14.8	16.0	15.9	16.0	16.0	15.8
Baja California	35.8	39.8	40.0	40.2	39.4	38.5
Baja California Sur	11.5	13.1	14.0	14.4	14.5	14.5
Campeche	5.5	6.0	6.3	6.3	6.3	6.1
Coahuila	31.1	33.8	33.8	34.3	34.3	34.1
Colima	10.1	11.1	11.3	11.5	11.7	11.6
Chiapas	13.8	14.7	14.9	15.2	15.1	14.8
Chihuahua	37.7	41.1	41.2	41.7	41.4	40.6
CDMX	114.3	124.9	126.5	127.5	126.8	125.8
Durango	13.2	14.1	13.9	13.9	13.9	13.6
México	45.7	48.6	48.8	49.3	49.2	48.3
Guanajuato	13.0	13.4	13.5	11.0	13.0	12.7
Guerrero	15.0	15.9	16.2	16.7	17.1	17.0
Hidalgo	94.1	101.8	104.3	106.0	105.9	105.3
Jalisco	68.1	75.1	76.8	77.6	78.0	77.9
Michoacán	34.4	35.7	35.7	35.5	34.7	34.4
Morelos	11.7	12.4	12.4	12.5	12.2	12.0
Nayarit	12.1	13.1	13.4	13.4	13.2	12.9
Nuevo León	65.8	72.5	74.5	76.3	77.8	77.7
Oaxaca	13.5	14.4	14.4	14.6	15.0	14.9
Puebla	31.7	33.8	34.3	35.1	35.2	35.0
Querétaro	23.9	27.4	28.6	29.3	30.0	29.9
Quintana Roo	15.5	18.8	20.2	21.4	21.9	22.0
San Luis Potosí	21.8	23.2	23.2	23.4	23.6	23.3
Sinaloa	38.6	41.2	41.7	41.7	40.7	39.5
Sonora	36.3	38.9	39.0	38.7	38.2	37.4
Tabasco	10.1	11.5	11.8	12.3	12.3	12.1
Tamaulipas	29.7	31.7	31.3	31.1	30.7	29.9
Tlaxcala	5.1	5.4	5.5	5.6	5.6	5.6
Veracruz	41.1	43.7	43.5	43.4	42.5	41.3
Yucatán	18.2	20.2	20.9	21.8	21.8	21.5
Zacatecas	11.5	12.1	11.8	11.6	11.4	11.3
Nacional	944.8	1,025.4	1,039.5	1,049.3	1,049.4	1,037.3

Última actualización: 9 de septiembre de 2024. Corte de cifras a junio de 2025

Fuentes: Sistema de Información Infonavit (SII).

Notas: Considera a las que realizaron aportaciones a favor de las y los derechohabientes con y sin crédito, y las empresas que aportaron a favor de las y los derechohabientes por concepto de amortización de crédito. Cifras preliminares. Los datos son al cierre de diciembre excepto para 2025. 1/Número de empresas aportantes al tercer bimestre de 2025

MONTO DE FLUJO DE RECAUDACIÓN DEL INFONAVIT

Acumulado del primero al sexto bimestre de cada año, miles de millones de pesos corrientes

Variables	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Aguascalientes	4.0	4.4	4.9	5.3	5.7	3.0
Baja California	12.2	13.8	15.8	17.6	19.4	10.1
Baja California Sur	2.0	2.3	2.8	3.1	3.3	1.7
Campeche	1.9	2.0	2.2	2.4	2.7	1.3
Coahuila	11.0	12.7	13.9	14.8	16.3	8.4
Colima	1.5	1.7	1.8	2.0	2.2	1.1
Chiapas	2.0	2.3	2.6	2.7	3.0	1.6
Chihuahua	11.9	13.2	14.8	16.2	17.7	9.2
CDMX	47.6	49.4	54.7	59.9	65.3	33.6
Durango	2.5	2.8	3.2	3.4	3.7	1.9
México	11.4	12.3	13.8	15.0	16.7	8.6
Guanajuato	1.3	1.4	1.6	1.6	1.7	0.9
Guerrero	2.2	2.4	2.9	3.1	3.6	1.9
Hidalgo	19.7	21.5	24.4	26.9	29.6	15.4
Jalisco	17.9	19.3	21.3	23.0	25.7	13.4
Michoacán	4.0	4.3	4.8	5.0	5.4	2.8
Morelos	1.8	2.0	2.1	2.2	2.4	1.2
Nayarit	1.3	1.5	1.8	2.0	2.2	1.1
Nuevo León	28.1	30.4	34.1	37.8	41.7	21.8
Oaxaca	1.4	1.6	1.7	1.9	2.1	1.1
Puebla	6.6	7.0	7.7	8.3	9.1	4.7
Querétaro	7.8	8.5	9.7	10.8	12.1	6.3
Quintana Roo	4.9	5.5	6.8	7.7	8.6	4.5
San Luis Potosí	5.6	6.1	6.7	7.4	8.2	4.2
Sinaloa	5.6	6.2	6.8	7.3	8.1	4.2
Sonora	7.8	8.5	9.5	10.2	11.1	5.7
Tabasco	2.0	2.3	3.1	3.6	3.5	1.6
Tamaulipas	9.5	10.3	11.6	12.4	13.6	7.0
Tlaxcala	0.9	1.0	1.1	1.2	1.4	0.7
Veracruz	6.6	7.1	7.9	8.3	9.2	4.7
Yucatán	3.7	4.1	4.7	5.2	5.8	3.0
Zacatecas	1.9	2.1	2.3	2.4	2.7	1.3
Nacional	249.1	270.1	303.2	330.7	363.8	187.8

Última actualización: 9 de septiembre de 2025. Corte de cifras a junio de 2025

Fuentes: Sistema de Información Infonavit (SII).

Notas: Considera el monto aportado a favor de las y los derechohabientes con y sin crédito y los flujos por amortizaciones de las y los derechohabientes. No se consideran los flujos accesorios. A precios corrientes. Cifras preliminares. Los datos son al cierre de diciembre excepto para 2025. 1/Acumulado al tercer bimestre de 2025.

NÚMERO DE RELACIONES LABORALES REGISTRADAS ANTE EL INFONAVIT

Al sexto bimestre de cada año, miles

Variables	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Aguascalientes	325.9	343.6	344.3	358.3	359.8	364.8
Baja California	1,095.1	1,180.7	1,200.2	1,184.5	1,144.4	1,107.6
Baja California Sur	190.7	222.7	247.3	251.3	252.8	243.2
Campeche	132.5	149.3	146.9	150.8	144.6	132.4
Coahuila	814.7	905.6	930.9	958.4	966.2	936.5
Colima	127.5	139.5	142.8	144.1	147.8	147.1
Chiapas	211.4	230.7	233.6	240.9	257.1	248.3
Chihuahua	1,009.6	1,065.5	1,096.0	1,090.5	1,058.6	1,023.5
CDMX	3,735.2	3,831.2	3,948.9	3,998.1	4,048.5	3,886.2
Durango	251.3	274.9	277.6	275.5	271.4	265.8
México	1,062.6	1,135.2	1,170.9	1,988.0	2,086.0	2,066.0
Guanajuato	156.2	162.3	162.9	1,206.1	1,228.1	1,206.1
Guerrero	241.2	262.8	279.8	143.4	171.6	166.7
Hidalgo	1,786.2	1,932.4	1,996.5	298.2	311.1	303.0
Jalisco	1,730.8	1,864.3	1,925.8	2,028.3	2,080.8	2,065.8
Michoacán	444.6	461.3	460.0	463.4	461.2	461.3
Morelos	195.2	208.8	203.2	205.1	209.4	208.7
Nayarit	153.0	167.4	177.6	194.6	194.4	189.1
Nuevo León	1,823.8	1,980.3	2,052.1	2,159.0	2,240.8	2,223.3
Oaxaca	178.1	187.5	193.7	198.5	211.9	201.6
Puebla	634.9	674.1	677.1	703.3	719.3	699.1
Querétaro	643.4	700.2	729.0	759.9	771.7	763.9
Quintana Roo	406.6	507.7	553.1	589.1	602.6	591.6
San Luis Potosí	450.1	470.5	480.0	499.5	508.6	497.2
Sinaloa	603.2	641.2	649.0	658.7	661.0	668.2
Sonora	728.5	764.4	769.3	775.0	772.5	791.5
Tabasco	191.8	241.2	267.6	279.0	240.7	222.2
Tamaulipas	714.6	758.7	766.4	741.0	732.3	716.3
Tlaxcala	109.4	114.0	120.4	121.8	122.7	122.8
Veracruz	611.6	641.9	644.8	666.0	676.2	658.8
Yucatán	343.5	389.1	402.9	422.9	427.1	415.2
Zacatecas	180.6	195.1	188.6	188.4	182.3	181.6
Nacional	21,284.0	22,804.0	23,439.3	23,941.8	24,263.4	23,775.3

Última actualización: 9 de agosto de 2025. Corte de cifras a junio de 2025

Fuentes: Sistema de Información Infonavit (SII).

Notas: Una relación laboral contabiliza una única relación contractual entre empresa y derechohabiente. Cifras preliminares. Los datos son al cierre de diciembre excepto para 2025. 1/Número de relaciones laborales al tercer bimestre de 2025.

MERCADO DE VIVIENDA

Variables	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
PIB de vivienda ² (mmdp)	1,180,524	1,358,009	1,484,766	1,596,333		
IMA ³ construcción (índice base 2018=100)	83.9	87.1	93.3	110.1	102.6	107.9
VAB ⁴ construcción ENEC ⁵ (mmp a pesos corrientes)	34.6	40.4	47.8	69.2	56.6	48.5
Obra pública	11.5	14.9	19.2	33.3	20.1	14.0
Obra privada	23.1	25.5	28.6	35.9	36.6	34.5
VAB ⁴ edificación residencial ENEC ⁵ (mmp a precios de 2018)	16.4	17.4	20.6	26.4	26.5	24.8
IFB ⁶ en construcción (índice base 2018=100)	82.6	87.4	94.1	115.8	104.8	106.3
IFB ⁶ en construcción residencial (índice base 2018=100)	88.7	86.2	85.9	86.1	89.9	98.7
Viviendas registradas (miles de viviendas)	181.7	257.4	144.6	165.5	178.6	91.3
Viviendas con inicio de obra ⁷ (miles de viviendas)	160.8	219.3	118.0	141.6	152.8	82.9
Viviendas terminadas ⁷ (miles de viviendas)	151.2	163.8	135.6	131.0	128.1	62.1
Índice de precios de SHF ⁸ (variación % anual)	5.4%	8.6%	10.4%	10.0%	8.7%	8.7%
INPP ⁹ construcción residencial (variación % anual)	8.6%	12.7%	10.1%	3.9%	3.9%	4.4%
Empleo IMSS ¹⁰ sector construcción (miles de trabajadores)	1,487.6	1,591.9	1,680.2	1,816.2	1,702.4	1,725.1
Empleo ENOE ¹¹ sector construcción (miles de trabajadores)	4,272.1	4,384.0	4,475.6	4,710.5	4,592.2	4,619.3
Formales	871.0	854.3	953.0	1,051.5	995.5	883.4
Informales	3,401.1	3,529.6	3,522.6	3,659.0	3,596.7	3,735.9
Saldo de Crédito Puente Banca Comercial (monto en millones de pesos)	94.8	101.1	93.4	103.8	118.7	126.4
Tasa de Interés del Crédito Puente de la Banca Comercial (a diciembre de cada año)	8.0%	8.9%	13.1%	14.6%	14.5%	12.7%
Carencia en calidad y espacio de la vivienda ¹² (porcentaje)	9.3%		9.1%		7.9%	
Carencia en acceso a los servicios básicos ¹³ (porcentaje)	17.9%		19.8%		14.1%	

Fuentes: RUV, INEGI, CONEVAL, SHF, IMSS, Banxico

Notas: mp: miles de pesos, mmdp: miles de millones de pesos. Los datos son al cierre de diciembre excepto para 2025. 1/Datos hasta junio. 2/Producto Interno Bruto de vivienda sin alquiler imputado. 3/Indicador Mensual de la Actividad Industrial. 4/Valor Agregado Bruto. 5/Encuesta Nacional de Empresas Constructoras. 6/Inversión Fija Bruta. 7/Vivienda con inicio de obra es la que cuenta con verificación; vivienda terminada es la que cuenta con Dictamen Técnico Único (DTU). 8/Sociedad Hipotecaria Federal. 9/Índice Nacional de Precios Productor, 10/Instituto Mexicano del Seguro Social, 11/Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, 12/Con datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos del Hogar; la vivienda se considera como no carente sólo si cuenta con piso firme de cemento o con recubrimiento, techos de losa de concreto o viguetas con bovedilla, madera, terrado con vigería, lámina metálica, de asbesto, palma, teja, o de calidad superior; muros de tabique, ladrillo, block, piedra, concreto, madera, adobe, o de calidad superior y si el número de personas por cuarto (contando la cocina pero excluyendo pasillos y baños) sea menor a 2.5, 13/ La vivienda se considera como no carente en servicios básicos si cuenta con agua entubada dentro de la vivienda o fuera de la vivienda pero dentro del terreno, drenaje conectado a la red pública o a una fosa séptica, electricidad obtenida del servicio público, de panel solar o de otra fuente, planta particular, y que el combustible para cocinar sea gas LP o gas natural, electricidad, y si es leña o carbón que la cocina cuente con chimenea.

INFONAVIT

Variables	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Saldo de la cartera de vivienda total ^{3,9} (mmdp)	2,786.9	2,993.4	3,224.2	3,426.0	3,657.7	3,757.8
Infonavit	1,504.4	1,592.0	1,658.1	1,715.6	1,827.2	1,884.4
Fovissste	251.7	268.6	308.7	342.2	361.3	369.7
Banca comercial	1,016.3	1,118.7	1,243.4	1,355.2	1,456.8	1,491.5
Variables del Infonavit						
Monto de colocación ² de crédito total ^{1,3,8} (mmdp)	129.9	140.3	133.4	178.0	236.0	142.0
De 0 a 4 UMA ⁴	58.1	53.8	40.9	51.6	63.8	34.0
De 4 a 9 UMA ⁴	39.7	48.6	48.7	62.4	87.3	53.8
Más de 9 UMA ⁴	32.0	37.9	43.8	62.8	84.3	54.2
Créditos colocados para adquisición ¹ (miles de créditos)	316.7	312.8	276.0	297.8	343.1	194.5
Vivienda nueva	175.8	163.8	146.2	151.6	165.8	98.0
Vivienda existente	141.0	149.1	129.9	146.2	177.3	96.5
Monto colocado ^{1,2} crédito de adquisición (mmdp)	124.0	129.4	128.0	166.0	206.0	127.5
Vivienda nueva	68.7	67.5	67.3	84.5	100.1	64.7
Vivienda existente	55.4	62.0	60.7	81.4	105.9	62.8
SCV ⁵ administradas ¹ (millones de cuentas)	69.9	72.6	74.7	76.7	78.7	79.7
Saldo administrado en la SCV ^{1,2,5} (mmdp)	1,355.5	1,477.8	1,633.5	1,868.7	2,095.1	2,208.1
Rendimiento a la SCV ⁵ (porcentaje)	7.8%	8.0%	7.8%	6.3%	7.0%	4.0%
Devolución del saldo de la SCV ⁵ (miles de cuentas)	210.5	261.2	237.0	246.0	297.0	155.4
Devolución del saldo de la SCV ^{2,5} (millones de pesos)	21,633	28,055	26,125	29,673	37,473	20,241
Créditos en cartera-Infonavit ^{3,10} (millones de créditos)	5.4	5.5	5.5	5.5	5.7	5.8
ROA ⁶	3.7	3.8	3.8	3.8	4.1	4.1
REA ⁷	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

Última actualización: 23 de septiembre de 2025. Corte de cifras a junio de 2025, excepto por las variables marcadas con el superíndice 1/.

Fuentes: Banxico, CONAVI, Infonavit.

Notas: mmdp: Miles de Millones de Pesos. Los datos son al cierre de diciembre excepto para 2025. 1/Datos al mes de julio, 2/ Monto en cifras nominales, 3/ Incluye todos los destinos de crédito para la vivienda, 4/Unidad de Medida y Actualización, 5/Subcuenta de Vivienda, 6/Régimen Ordinario de Amortización se refiere a los acreditados que tienen una relación laboral, 7/Régimen Especial de Amortización se refiere a los acreditados que perdieron su relación laboral 8/ El total no es igual a la suma de los elementos, ya que el total incluye los créditos sin un nivel de ingreso identificado. 9/ El total no es igual a la suma de los elementos, ya que el saldo de la cartera de vivienda total incluye intermediarios no bancarios (SOFOL y SOFOMES) y que no son desglosadas en esta tabla. 10/ El total no es igual a la suma de los elementos, ya que los créditos totales incluyen a los que se encuentran en situación de prórroga y que no son desglosados en esta tabla.

AVISO LEGAL

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

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Los términos y condiciones que a continuación se presentan constituyen el acuerdo entre el Infonavit y cualquier usuario que consulte, utilice, publique, promocióne o realice cualquier acto que se derive del uso o manejo de la presente información, entendiéndose por usuario a cualquier persona que acceda a la misma y ello implica su adhesión plena e incondicional a estos términos y condiciones que forman parte del presente Aviso Legal. La o el usuario reconoce que cualquier uso que realice de la información no le implica ningún derecho de propiedad sobre la misma, sea cualquiera de sus elementos o contenidos. El Infonavit se reserva el derecho a modificar, en cualquier momento y sin aviso previo, la presentación, configuración, información, contenidos y, en general, cualquier parte o aspecto relacionado directa o indirectamente con la información.

El Infonavit no controla y no garantiza la ausencia de virus en la información, ni de otros elementos que puedan producir alteraciones en el sistema informático del usuario (software y/o hardware) o en los documentos electrónicos y ficheros almacenados en su sistema informático. Al ser una institución de servicio social, sin fines de lucro, independiente y ajena a partidarios religiosos, el Infonavit no permite la publicación de contenidos que contravengan a este carácter y se reserva el derecho de publicar o sugerir sitios, subsitios o material ajenos a la presente información y al Infonavit, que considere de interés para las y los usuarios. En caso de hacerlo, el Infonavit no es responsable en forma alguna de dichos sitios y materiales, así como del acceso o uso por parte de la o el usuario de los mismos. El Infonavit se reserva el derecho a negar o retirar el acceso a la información en cualquier momento y sin previo aviso, por iniciativa propia o a petición de cualquier persona, a cualquier usuario por cualquier motivo, incluyendo sin limitación a aquellas o aquellos que den un uso indebido a la información, a cualquiera de sus partes o secciones, o que incumplan total o parcialmente lo previsto en el presente Aviso.

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

ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La o el usuario se compromete a utilizar la información conforme a las leyes aplicables, a lo dispuesto en este Aviso y con respeto al orden público. La o el usuario se obliga a utilizar la información o cualquier aspecto relacionado con él, de una manera en que no lesione derechos o intereses del Infonavit, de personas vinculadas a éste, directa o indirectamente, o de terceros. La o el usuario utilizará la información de una manera en la que no los dañe, inutilice, deteriore o menoscabe total o parcialmente. El Infonavit no será responsable por la interpretación y aplicación que la o el usuario haga de los resultados obtenidos a través del uso de la información, por lo que la o el usuario reconoce y acepta que cualquier decisión basada en su interpretación es bajo su exclusiva y estricta responsabilidad, excluyendo al Infonavit de compromiso alguno.

El Infonavit no se responsabiliza por el uso incorrecto de la información descrita o contenida en este documento y no asume ninguna responsabilidad por el uso que alguien haga de la misma. La información, estimaciones y pronósticos de este documento representan la opinión de la Coordinación General de Investigación y Finanzas, y no debe ser considerada como la posición oficial del Infonavit. Este material no debe ser modificado, reproducido o distribuido sin el previo consentimiento del Infonavit. Los datos no deben ser utilizados para fines oficiales, legales,

comerciales o de ningún otro tipo sin previo consentimiento del Infonavit. De ahí que la o el usuario deberá abstenerse de obtener o intentar obtener información, mensajes, gráficos, dibujos, archivos de imagen, software y, en general, cualquier clase de material accesible al público.

ESTE REPORTE FUE ELABORADO POR LA DIRECCIÓN DE FINANZAS Y
FISCALIZACIÓN DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES



Gobierno de
México



Reporte Anual de Vivienda

2025



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**



Gobierno de
México



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**