



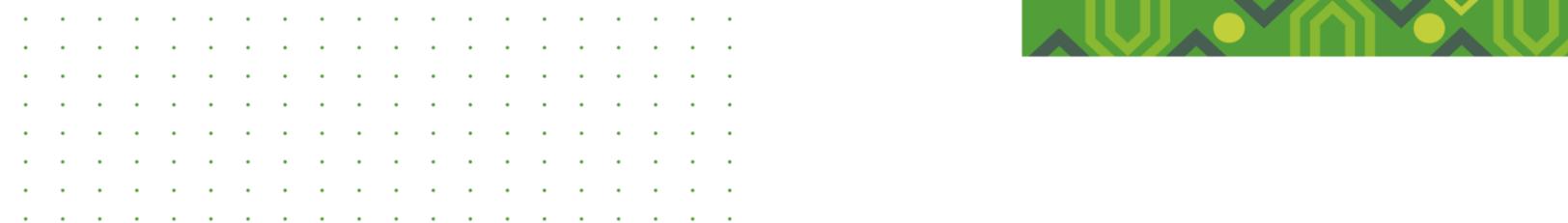
REPORTE ANUAL
DE VIVIENDA
2024



REPORTE ANUAL DE **VIVIENDA** 2024

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	4
INTRODUCCIÓN.....	5
1. MERCADO DE VIVIENDA.....	8
2. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE.....	29
3. ALQUILER DE VIVIENDA SOCIAL.....	52
RESUMEN DE INDICADORES	75
AVISO LEGAL	82



PRESENTACIÓN

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) presenta el Reporte Anual de Vivienda 2024. En esta sexta edición, el Infonavit presenta los principales acontecimientos del sector vivienda e hipotecario para el periodo comprendido desde junio de 2023 hasta el mismo mes de 2024, así como dos capítulos de análisis en temas relevancia para el sector de la vivienda.

En el último año hemos observado un gran crecimiento en la operación crediticia del Infonavit, lo que pone de manifiesto el papel central del Instituto en proveer a su población derechohabiente con opciones de financiamiento flexibles y a la medida de sus necesidades. Inspirados por nuestro mandato constitucional, hemos ampliado la oferta de productos hipotecarios y de vivienda de manera que la población acreditada cuenta ahora con soluciones que se adaptan a la realidad social en el país.

Por nombrar tan solo algunas de las acciones emprendidas en el último año, impulsamos programas que facilitan el cumplimiento de las personas acreditadas a través de apoyos económicos, como Descuento por Liquidación Anticipada, o de conversión y reestructura de sus créditos, como Responsabilidad Compartida y Borrón y Cuenta Nueva. Creamos mecanismos para que las personas tomen control de su financiamiento a través de la flexibilización de plazos y montos de crédito, y adoptamos medidas emergentes para apoyar a la población derechohabiente y acreditada en Acapulco ante la contingencia del huracán “Otis”.

En adelante, el Infonavit tiene el objetivo de seguir trabajando para que las y los mexicanos accedan a una vivienda adecuada. Estamos conscientes de la necesidad por construir más vivienda nueva en el país y, de aprobarse la reforma en esta materia presentada por el Poder Ejecutivo en febrero de 2024, el Instituto podría participar activamente en la edificación de vivienda social en los próximos seis años.

Por lo anterior, el Reporte Anual de Vivienda 2024 provee información crítica sobre la dinámica de la edificación residencial en México y las buenas prácticas en el desarrollo de vivienda social y los programas de alquiler. De manera más amplia, los análisis presentados en el reporte forman parte de una agenda de investigación y análisis que emprende el Infonavit para promover una discusión informada de política pública y ponerla al alcance de la población y los participantes en el sector de la vivienda.

Carlos Martínez Velázquez
Director General del Infonavit

INTRODUCCIÓN

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) presenta el Reporte Anual de Vivienda 2024, en el que se sintetizan los hechos más relevantes del sector vivienda y el mercado hipotecario; además, se presentan dos investigaciones que provén información sobre la producción de vivienda asequible en México y los factores relevantes por estudiarse para implementar un programa de alquiler habitacional.

En capítulo 1 del reporte se presenta la evolución en el mercado de vivienda y el hipotecario para el periodo de junio de 2023 a junio de 2024. Por el lado de la producción de vivienda, la edificación residencial en el país mostró variaciones anuales positivas: la inversión en construcción de vivienda tuvo un aumento del 3.1 % anual en junio de 2024. Por regiones, hay variaciones heterogéneas entre las distintas zonas metropolitanas de México. Si bien la producción de vivienda social del país mostró un crecimiento anual de -0.6 % al mes de junio de 2024, la zona de la frontera norte tuvo una variación de 21 %.

En los indicadores de precios, el índice que publica la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) ha mostrado una tendencia general de desaceleración a partir de 2023, pero con una variación anual de 9.7 % en el primer trimestre de 2024. En términos relativos, este nivel es mayor que la inflación general promedio en el mismo periodo, de 4.6 % anual, y que el crecimiento de los insumos de la construcción de vivienda, de 2.4 %. Sin embargo, destaca que tanto los precios de la vivienda como los costos de los insumos comparten una tendencia de menor crecimiento en el último año.

Por el lado de la demanda, el mercado laboral se mantiene como uno de los principales impulsores en la intención de los hogares por demandar una vivienda. Para junio de 2024, el salario real promedio de las y los trabajadores derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) mostró un crecimiento de 4.3 %; esta población aumentó 2.0 % en el mismo periodo. Si bien es cierto que ambos indicadores tienen una tendencia hacia la desaceleración, muestran aún variaciones positivas. Por sectores, destaca que el salario real promedio de las personas que trabajan en la industria de la construcción experimentó una variación de 13.7 %.

De forma estructural, se revisan las tendencias demográficas en la población mexicana. En los últimos 20 años se observa una tendencia por menores niveles de conformación de hogares y de menor fecundidad entre las mujeres. Por un lado, 41.4% de las y los trabajadores subordinados remunerados se autorreportó como el jefe o jefa de hogar al primer trimestre del 2024, en contraste con su nivel de 45.8 % en el primero de 2005 y de 41.9 % en el primero de 2023. Por otro lado, la proporción de mujeres que manifiestan tener hijos se ha reducido en los grupos más jóvenes. 74 % de las mujeres de 25 a 40 años autorreportó tener hijos al primer trimestre del 2024: dicha proporción fue de 82 % en el primer trimestre del 2005 y de 75 % en el primero del 2024. Estas tendencias podrían cambiar las necesidades habitacionales del país en los siguientes años. Sin embargo, en cuanto al volumen de viviendas requeridas, en la medida en que la participación laboral se incrementa para los grupos de edad que tenían entre 5 y 20 años en 2020, habrá mayores presiones de demanda el largo plazo.

Uno de los factores que facilita el acceso a la vivienda de la población es el financiamiento. En ese sentido, la colocación de crédito hipotecario y para la vivienda en México experimentó crecimientos durante el segundo semestre del 2023 y el primero del 2024. Esta tendencia ha estado favorecida principalmente por la operación del Infonavit, que otorgó un total de 261.6 mil créditos hipotecarios para vivienda entre enero y junio del 2024, con un monto acumulado de 101.3 miles de millones de pesos (mmdp), lo que representó un crecimiento real de 30.6 % en comparación con el mismo período del año anterior. En contraste, el volumen de créditos originados por la banca decreció 41.8% anual en el mismo periodo. Posiblemente asociado con este fenómeno, el Infonavit ha ofrecido una tasa constante en el último año que varía según el ingreso de la persona acreditada; a junio del 2024, su tasa máxima se ubicó 105 puntos base (pb) por debajo de la tasa promedio bancaria simple.

Respecto de la planeación de política pública en materia de vivienda, un tema muy relevante derivado de la iniciativa de reforma propuesta en febrero de este año por el Poder Ejecutivo Federal al artículo 123, fracción XII, de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. Esta propuesta plantea que el Infonavit participe en la construcción de vivienda social y opere un instrumento de alquiler, en el que la renta sea proporcional al salario de la persona trabajadora y no supere el 30 % de su ingreso. Para abonar en la discusión del tema, este reporte presenta dos investigaciones que abordan las dimensiones subyacentes a la iniciativa de reforma: por un lado, está la edificación de vivienda social y, por el otro lado, los esquemas de alquiler como instrumentos de política pública. En ese sentido, los capítulos 2 y 3 del reporte tratan por separado este par de dimensiones con un enfoque que reconoce la situación actual tanto de la edificación residencial como del mercado de alquileres en México. Además, discute las directrices observadas en la teoría económica y en las experiencias internacionales sobre la intervención gubernamental en ambos campos.

En el capítulo 2 particularmente se estudian los factores asociados con la producción de vivienda económica. De manera histórica, se documenta que esta ha disminuido en México de manera sostenida desde 2015 y que se ha vuelto menos asequible, con los precios de la vivienda mostrando variaciones por encima de la inflación general y del crecimiento del salario promedio. El deterioro de la asequibilidad es más acentuado en algunas ciudades, donde el crecimiento del precio de las viviendas ha superado al de los salarios que se pagan en su mercado laboral. Para ahondar en los factores que habrían presionado los precios de las viviendas, se revisa la estructura de costos que tiene la edificación residencial. Se estiman las participaciones de los distintos insumos de la construcción para diferentes clases de vivienda y se encuentra que el aumento en el costo de la mano de obra ha explicado entre 47.7–57.5 % del incremento total en el costo directo de producción desde 2014 y hasta 2024, mientras que los materiales de construcción han contribuido con 36.8–44.3 % del incremento total. Para concluir el capítulo se discuten diversas experiencias internacionales sobre políticas públicas de impulso a la vivienda asequible y se resume una serie de buenas prácticas en el desarrollo de vivienda social.

En el capítulo 3 también se revisa experiencia internacional, pero en el campo de los sistemas de alquiler en el mundo, y se estudian las condiciones actuales de dicho mercado en México. Por un lado, se destaca que una política de alquiler puede contribuir a mejorar las condiciones de vida de las personas. Sin embargo, las distorsiones e incentivos no previstos que se generan podrían limitar los efectos de la política. En ese sentido es importante basar una política de esta clase en un estudio amplio que alinee los incentivos de todos los participantes en el mercado para operar de forma adecuada. Por otro lado, se muestra que la situación del mercado de alquileres en México se caracteriza por la informalidad, tanto en términos del tipo de arrendador como de la existencia de contratos formalizados, con 46.0% de las viviendas rentadas sin un contrato vigente. Aproximadamente 38.5 % de las viviendas en alquiler son arrendadas por un familiar o amigo, 57.1 % por otro

arrendador y 4.4 % por empresas o inmobiliarias. En cuanto a la demanda por viviendas en alquiler, se estiman 584 mil personas con interés en la renta de una vivienda, caracterizadas por ser relativamente más jóvenes y de menores ingresos que los demandantes de vivienda para compra o construcción.

Finalmente, en la cuarta sección se presentan los resúmenes estadísticos de las principales variables del sector vivienda, hipotecario y mercado laboral, así como de otros indicadores macroeconómicos relevantes para el sector.

1. MERCADO DE VIVIENDA

El propósito de este primer capítulo es describir el desempeño de los mercados de vivienda e hipotecario entre junio del 2023 y del 2024. Para hacer un diagnóstico adecuado de su situación actual, se revisan las trayectorias recientes de las variables de producción, precios y costos de financiamiento para producir y adquirir vivienda. Más adelante, se analizan los determinantes de la actividad en el mercado de la vivienda desde la perspectiva de la demanda, con hincapié en las tendencias demográficas observadas en el país y el desempeño reciente de la originación crediticia.

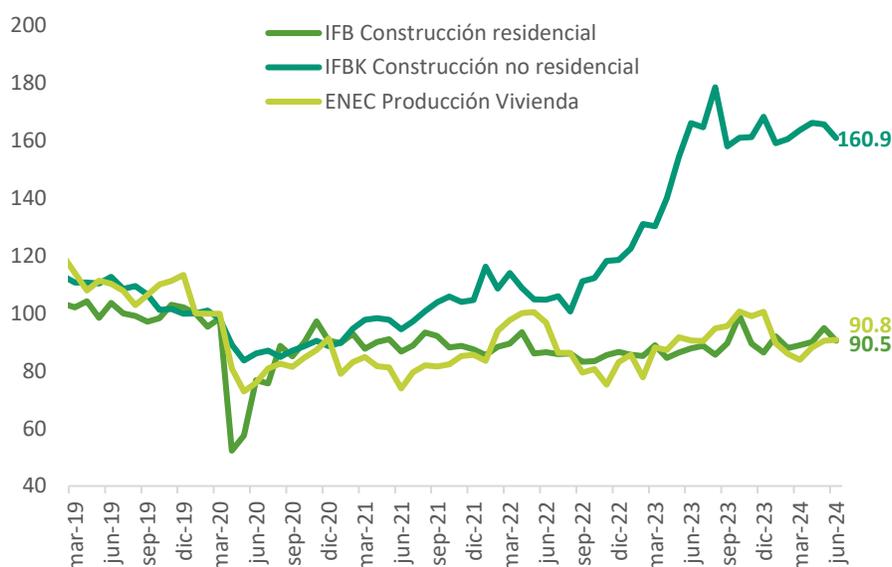
Sobre la coyuntura del sector, la edificación residencial en el país mostró variaciones anuales positivas en el primer semestre de 2024, pero con un menor ritmo de crecimiento que el sector total de la construcción no residencial. A pesar de la desaceleración en el incremento de los costos de los insumos durante el año, el sector experimentó una disminución marginal en la producción de vivienda social. No obstante, se observó un crecimiento más lento de los precios de la vivienda. Por el lado de la demanda, el mercado laboral ha mantenido niveles positivos de crecimiento con incrementos reales en los salarios. Este factor, junto con las mayores expectativas de ahorro observadas, podría estar explicando una mayor colocación de créditos de la vivienda especialmente en el segmento con ingresos de hasta 5 Unidades de Medida y Actualización mensuales (UMA).

1.1. PRODUCCIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA

La producción de vivienda por parte de las empresas constructoras, que reporta la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC), así como la inversión en construcción de vivienda, medida por el Índice de Formación Bruta de Capital Fijo (IFBKF) del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), mostraron niveles bajos de actividad a partir de 2021 y hasta finales de 2022. Sin embargo, desde febrero de 2023 se observa una recuperación en estos indicadores. La producción de vivienda por parte de las empresas constructoras creció a un promedio anual del 8.9 % entre junio de 2023 y junio de 2024, alcanzando una variación anual de 31.5 % en noviembre de 2023. Paralelamente, la inversión en construcción de vivienda, que incluye tanto las realizadas por empresas como por hogares (autoproducción), registró un crecimiento promedio anual de 1.8 % durante 2023 y un aumento del 3.1 % en junio de 2024 en comparación con el mismo periodo del año anterior. Mientras que la inversión en construcción no residencial tuvo un crecimiento acelerado de 39.3 % promedio durante 2023; entre enero y junio de 2024 se mantuvo en niveles de crecimiento promedio de 16.8 %.

FIGURA 1.1. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Índice, enero 2020=100



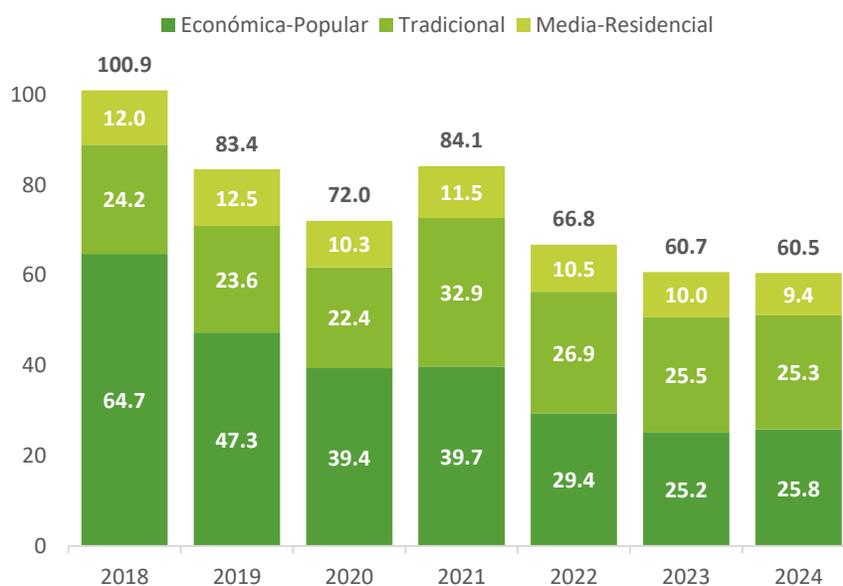
Fuente: Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) y ENEC, INEGI.

Por su parte, la producción de vivienda se sitúa aún por debajo de sus niveles previos a la última recesión, con los indicadores tanto de la ENEC como de la IFBK en un nivel de 85.9 puntos base (pb); es decir, 14.1 % por debajo de su nivel de enero de 2020. Así, el comportamiento reciente muestra un crecimiento rezagado en el sector de la vivienda en comparación con otros subsectores, como el de la edificación no residencial que ha mostrado un repunte más pronunciado. Esta situación indica restricciones persistentes en el sector de la construcción de vivienda que le han impedido recuperar plenamente su nivel previo a la pandemia por COVID-19.

En cuanto a la producción de vivienda social, que se contabiliza en el Registro Público de Vivienda (RUV), se aprecia un decrecimiento anual en 0.4 % en el acumulado entre enero y junio. Se han producido 60.5 mil unidades nuevas en el año, en contraste con las 60.7 mil viviendas producidas en el mismo periodo de 2023. Por segmento de vivienda, se observa en la figura 1.2 que este crecimiento fue impulsado principalmente por la vivienda económica-popular, la cual tiene un valor de hasta 200 UMA (660 mil pesos), misma que creció 2.2 %, alcanzando una producción de 25.8 mil viviendas. Asimismo, el segmento de vivienda tradicional, con un valor entre 200 y 350 UMA (de 660 mil a 1.15 millones de pesos) tuvo un decrecimiento de 0.6 % entre enero y junio de 2024 respecto al mismo periodo de 2023, al producirse 25.3 mil viviendas de este segmento. Por último, la vivienda media-residencial, la cual tiene un valor mayor 350 UMA (mayor a 1.15 millones de pesos) se redujo durante el último año en 6.4%, alcanzando una producción de 9.4 mil viviendas.

FIGURA 1.2. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA REGISTRADA EN EL RUV

Enero a junio de cada año, miles de unidades



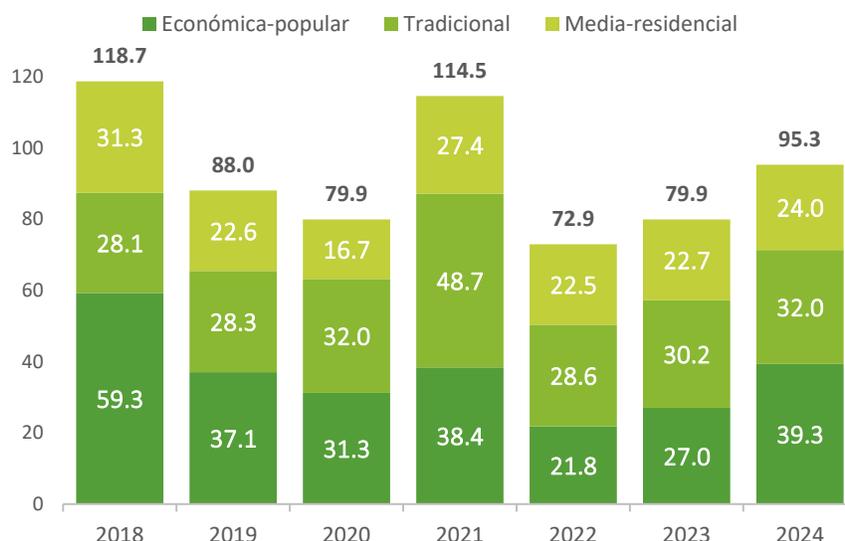
Fuente: Registro Único de Vivienda (RUV).

Por el lado de los registros de vivienda, el RUV muestra un crecimiento de 19.3 % entre enero y junio de 2024 respecto del mismo periodo del año anterior. Este nivel de crecimiento se refleja en el registro de 15.4 mil viviendas más en el acumulado de 2024. Por segmentos, primero, las viviendas económicas-populares tuvieron un incremento de 45.5 %, es decir 12.3 mil viviendas registradas más que en el periodo del año anterior. Segundo, el registro del segmento tradicional creció 6 %, con 1.8 mil viviendas más que el primer semestre del año anterior. Finalmente, el segmento media-residencial tuvo un crecimiento del 5.6 %, equivalente a 1.3 mil viviendas más registradas que en enero-junio de 2023. En contraste con lo observado en la figura 1.3, la trayectoria de los registros sugiere una tendencia de mayor producción de vivienda esperada en los siguientes periodos, con más unidades que pasarían a la etapa de edificación. Por su parte, la mediana del plazo entre la fecha de registro y la fecha del dictamen de habitabilidad para las viviendas producidas en 2023 fue de 14 meses. Por segmentos, la mediana de este plazo fue: tanto para la vivienda económica-popular como la tradicional 14 meses, mientras que para la vivienda media-residencial fue de 13 meses.¹

¹ Se reportó la mediana del plazo en meses debido a que hay valores atípicos de plazos muy prolongados que sesgan el promedio.

FIGURA 1.3. REGISTROS DE VIVIENDA EN EL RUV

Enero a junio de cada año, miles de unidades



Fuente: Registro Único de Vivienda (RUV).

Sobre la producción de vivienda es importante señalar que en 2024 ha presentado variaciones heterogéneas entre las distintas regiones de México. Por un lado, la producción de vivienda social del país mostró un crecimiento anual de -0.6 % a junio de 2024, ubicándose en 60.4 mil viviendas; mientras que, por otro lado, la zona de la frontera norte tuvo una variación de 21 %, lo que equivale a 6.7 mil viviendas producidas en el periodo de enero a junio de 2024. Por zonas específicas, destaca Tijuana con una producción acumulada hasta junio de 1.8 mil viviendas, 7.6 % mayor respecto su promedio de 2021-2023, que fue de 1.7 mil viviendas; Ciudad Juárez con 0.8 mil viviendas, 14.6 % mayor respecto su promedio, de 0.7 mil viviendas; y Matamoros, que reportó una producción de 0.7 mil viviendas, manteniendo su promedio de los últimos tres años.²

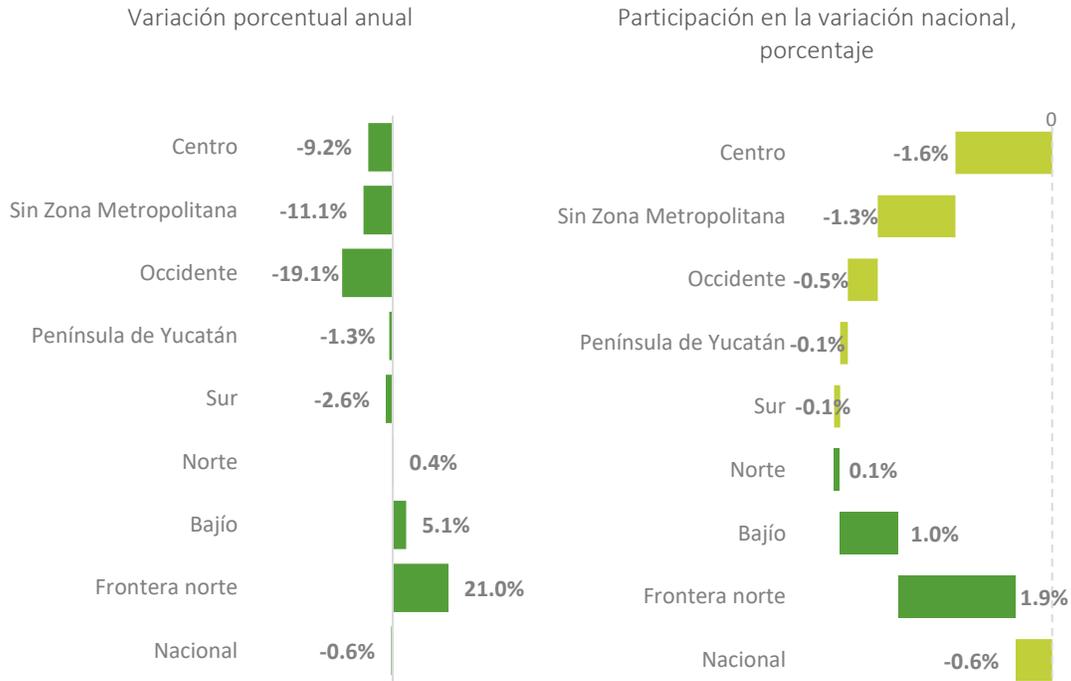
Este incremento de la producción en las zonas de la frontera norte podría estar asociado con mayores niveles esperados de actividad económica. Por un lado, destaca su proximidad con el mercado estadounidense, lo cual facilita el comercio y la inversión en infraestructura. Por otro lado, la dinámica en el crecimiento de la producción de vivienda podría atribuirse, en parte, al efecto denominado *nearshoring*, que se ha observado a partir de 2020 en esta zona, y que muy probablemente ha implicado un crecimiento en el empleo formal en esta región. Específicamente, Ramírez Sierra, González Martínez, Monroy Cruz y Villegas Rojas (2023) estiman que su efecto ha sido de 7.98 puntos porcentuales (pp) promedio sobre el crecimiento del empleo formal en las regiones referidas.³ Un aumento en los niveles de empleo podría implicar así una mayor demanda de

² La zona metropolitana de Guadalajara representa el 6.2 % de la producción acumulada del RUV entre enero y junio de 2024, el mayor porcentaje de todo el país; en este periodo reportó un crecimiento de 8.8% respecto de su promedio de 2021-2023, equivalente a 5.2 mil viviendas producidas.

³ Ramírez Sierra, G. D., González Martínez, A. A., Monroy Cruz, M. A., & Villegas Rojas, F. F. (febrero de 2023). Impacto del *nearshoring* en la actividad económica de México (2020-2023). *Infonavit. Documentos de trabajo*.

vivienda esperada tanto por parte de personas trabajadores locales como de aquellas que se trasladan por motivos laborales.

FIGURA 1.4. VARIACIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS DE ENERO A JUNIO DE 2024 POR ZONA METROPOLITANA

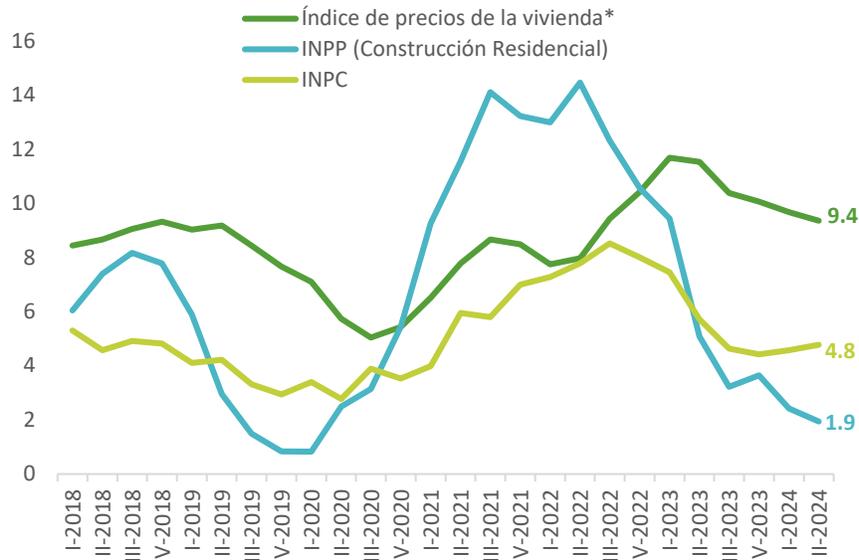


Fuente: Registro Único de Vivienda (RUV).

En término de precios de la vivienda y de sus insumos, el Índice de Precios de la Vivienda, que publica la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), ha mostrado una tendencia general de desaceleración a partir de 2023, después de alcanzar su mayor punto de crecimiento en el primer trimestre de 2023 con un incremento anual de 11.7 % (figura 1.5). En el segundo trimestre de 2024 mostró un crecimiento anual de 9.4 %. La tendencia de decrecimiento puede contribuir a la estabilización de los precios en el mercado inmobiliario. Las metrópolis con mayor crecimiento en los precios de la vivienda en el segundo trimestre de 2024 fueron: Tijuana, con una variación anual de 13.3 % respecto del segundo trimestre de 2023; Puebla-Tlaxcala con una variación de 12.2 % en el mismo periodo; y León y Monterrey, ambos con una variación de 11.3 %.

FIGURA 1.5. PRECIOS DE LA VIVIENDA E INSUMOS

Variación porcentual anual (%) por trimestre



* Es un indicador diseñado para medir los cambios en la valoración económica de los inmuebles habitacionales en México, utilizando como principal fuente de información al Sistema Maestro de Avalúos (SMA).

Fuente: Índice de Precios al Productor (INPP) de la Construcción Residencial por Ciudad, INEGI; índice de precios de la vivienda, SHF.

En términos de los costos de los insumos de la construcción de vivienda, la figura 1.5 muestra también el Índice Nacional de Precios al Productor (INPP) para la construcción residencial del INEGI, que ha disminuido su ritmo de crecimiento. El indicador ha tenido un periodo continuo de desaceleración después de exhibir incrementos significativos en el tercer trimestre de 2021 y en el segundo de 2022, con variaciones anuales de 14.1 % y 14.5 % respectivamente. En el segundo trimestre de 2024 alcanzó una variación de 1.9 % anual, 0.5 pp menor respecto al trimestre anterior. Más aún, ha mantenido niveles de crecimiento por debajo de los de otros indicadores de precios de la economía, como el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Estos datos sugieren un menor ritmo de crecimiento de los costos de los insumos de la edificación residencial, lo cual es un factor positivo para la producción de vivienda nueva.

En el mercado laboral dentro del sector de la construcción, el número de personas trabajadoras mantiene una tendencia de crecimiento desde el tercer trimestre de 2022, el cual se ha acelerado en el último año. Según la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), la participación laboral en el segmento de edificación residencial alcanzó un promedio de 1.53 millones de personas en 2023; sin embargo, este nivel se mantiene por debajo del promedio del 2018 que fue de 1.56 millones de trabajadores.

En el primer trimestre de 2024 se reportó un incremento importante de 6.3 % anual en el número de personas que trabajan en la construcción residencial, en comparación con el primer trimestre de 2023, por lo que este indicador se elevó a un nivel de 1.61 millones de trabajadores y trabajadoras. Este crecimiento sugiere una recuperación en el empleo del sector, superando los niveles de crecimiento prepandemia, que fue de 4.3 % anual en 2018.

FIGURA 1.6. PERSONAS TRABAJADORAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL

Millones de personas por trimestre



Fuente: ENOE, INEGI.

1.2. DETERMINANTES DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

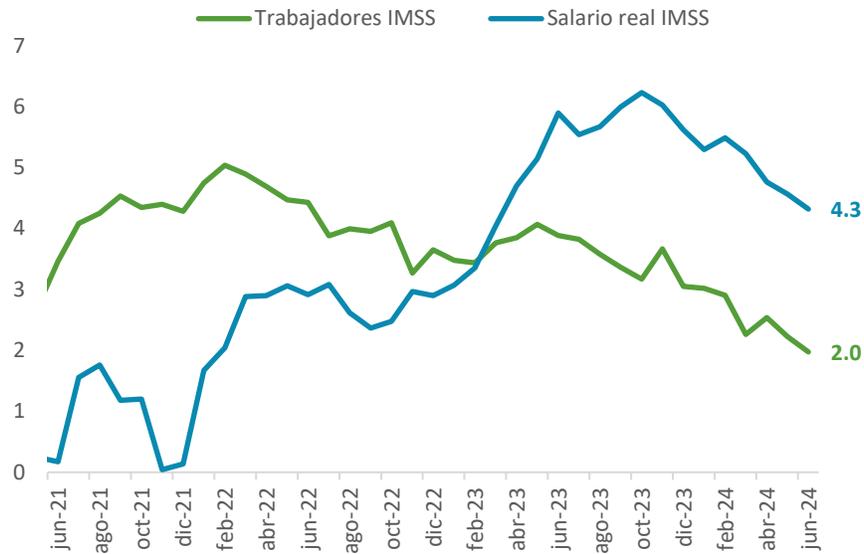
La demanda de vivienda en México está impulsada por varios factores. Entre ellos, un mercado laboral sólido, caracterizado por el crecimiento del empleo y de los salarios. Asimismo, las dinámicas demográficas, con un aumento en la conformación de hogares y crecimiento de la población en edad de adquirir vivienda, refuerzan esta tendencia. Las expectativas optimistas sobre la estabilidad del mercado laboral, junto con condiciones favorables de ahorro y un entorno económico positivo, sugieren un escenario propicio para un aumento en el gasto de vivienda por parte de los hogares en los próximos años. Estos determinantes convergen en un entorno favorable para el sector inmobiliario.

1.2.1. MERCADO LABORAL EN MÉXICO

La evolución del mercado laboral afecta de manera importante la demanda de vivienda, principalmente a través del acceso al crédito y la capacidad de ahorro de los hogares. La figura 1.7 muestra el desarrollo del empleo formal y del salario real de los trabajadores afiliados al IMSS. A partir de junio de 2021, se observa una tendencia de crecimiento tanto en el empleo formal como en el salario real, con fluctuaciones en ambos indicadores. El crecimiento del salario real alcanzó su punto máximo en julio de 2023, registrando un incremento cercano al 6 %, mientras que el empleo formal mostró un crecimiento más moderado, alcanzando un máximo de alrededor del 4 % en el mismo periodo. A partir del tercer trimestre de 2023, ambos indicadores comenzaron a desacelerarse, aunque el salario real se mantuvo por encima del crecimiento del empleo formal. Para junio de 2024, el salario real creció 4.3 %, en contraste con el aumento del 2 % en el número de personas trabajadoras formales. Estos datos sugieren una mejora continua en el poder adquisitivo de las y los trabajadores.

FIGURA 1.7. EMPLEO FORMAL Y SALARIO REAL

Variación porcentual real anual, promedio anual

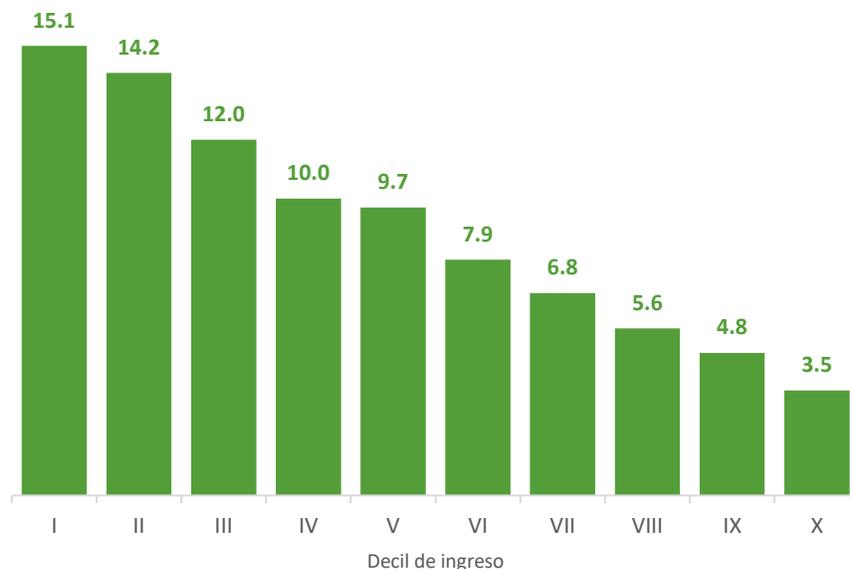


Fuente: IMSS.

En cuanto a lo registrado por el área de recaudación fiscal del Infonavit, se observa en la figura 1.8 que, a diciembre de 2023, el salario promedio de la derechohabiente activa aumentó en todos los deciles de ingreso. El promedio del salario de las personas que se ubican en el decil de ingresos más bajo creció 15.1 % real anual; pasando de un salario diario promedio de 181 a 217.6 pesos entre 2022 y 2023, relacionado con los aumentos del salario mínimo. En el quinto decil, el incremento fue de 9.7 %, aumentando de 280 a 321 pesos en el mismo periodo. En el decil más alto, por su parte, el salario promedio tuvo un ascenso de 3.5 % real anual; aumentando de 1,604 a 1,738.3 pesos diarios promedio durante el mismo periodo.

FIGURA 1.8. CRECIMIENTO REAL DEL SALARIO PROMEDIO DE LAS DERECHOHABIENTES DEL INFONAVIT A DICIEMBRE DE 2023 POR DECIL DE INGRESO

Cierre de 2023, variación porcentual anual

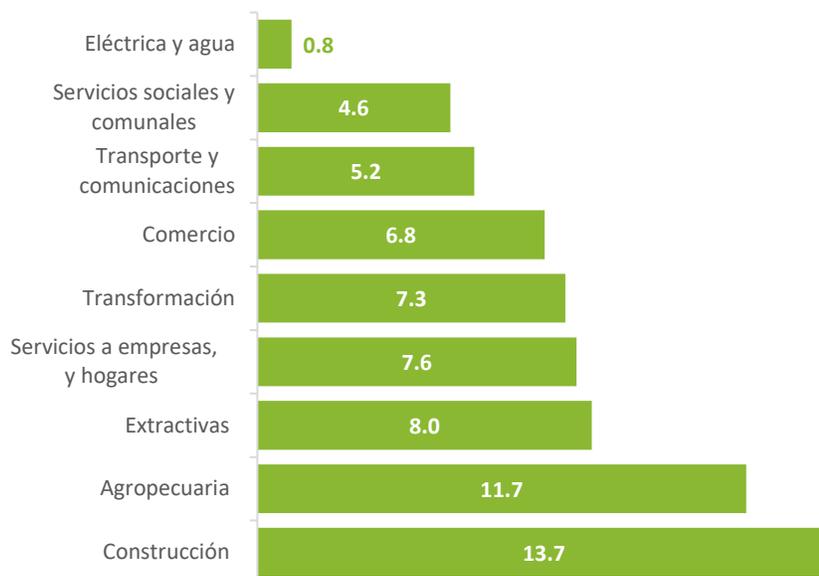


Fuente: Infonavit

Al observar por género, con datos del Infonavit, los derechohabientes hombres registran un salario diario promedio de 554.4 pesos en 2023 con un crecimiento real anual de 6.3 %. Las mujeres, por su parte, tuvieron un salario diario promedio de 526.5 pesos al sexto bimestre de 2023 con un crecimiento real anual de 6.7 %. Al cierre de 2023, la industria de la construcción lideró el incremento del salario con un aumento del 13.7 %, seguido por el sector de agricultura, ganadería, silvicultura, pesca y caza con un 11.7 %. En contraste, los servicios sociales y comunales experimentaron un incremento modesto de 4.6 % y la industria eléctrica, captación y suministro de agua potable tuvo el crecimiento más bajo, con un 0.8 %.

FIGURA 1.9. CRECIMIENTO REAL DEL SALARIO PROMEDIO DE LA DERECHOHABIENTIA DEL INFONAVIT A DICIEMBRE DE 2023 POR SECTOR DE LA ECONOMÍA

Cierre de 2023, variación porcentual anual



Fuente: Infonavit.

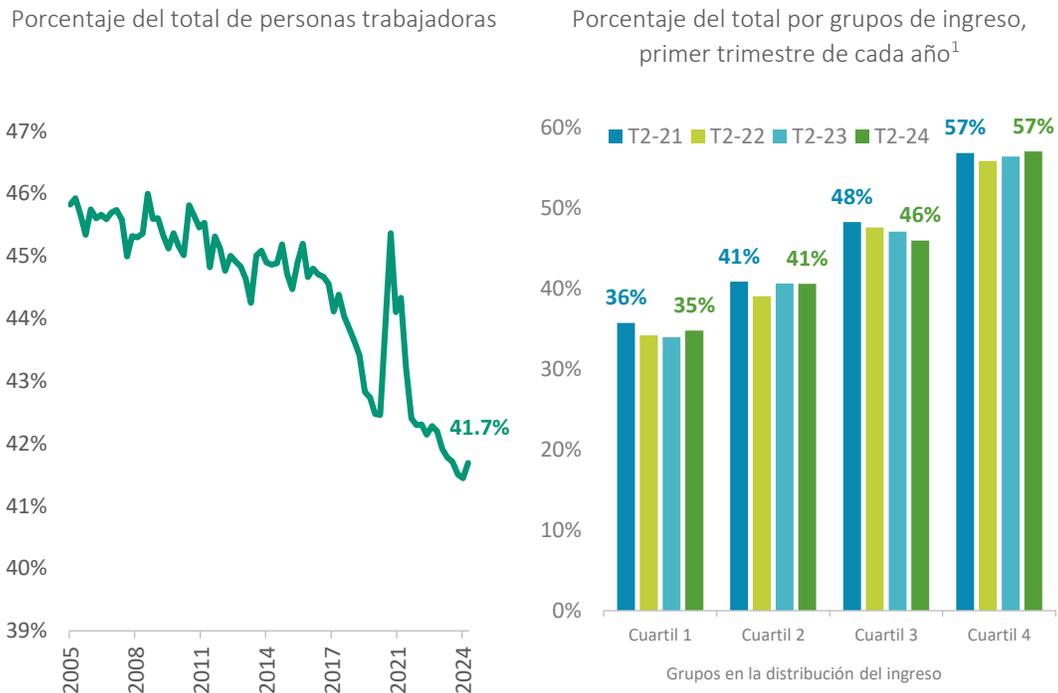
1.2.2. HOGARES

La estructura demográfica es un factor clave para identificar las necesidades habitacionales del país. Se refiere a la distribución de la población por edad, tamaño y crecimiento de los hogares, entre otras variables. En cuanto a la formación de hogares, esta se explica por una variedad de factores sociales y económicos de la población, como la escolaridad, la conyugalidad, la participación laboral y los precios de la vivienda.⁴ En el caso de este último factor, el Infonavit (2023) muestra que el aumento en los precios de la vivienda entre 2010 y 2020 explica hasta 58.8 % de la reducción en la tasa de jefatura en México para la población de entre 35 y 39 años.⁵ Para hacer un seguimiento de la conformación de hogares en México, la ilustración izquierda de la figura 1.10 presenta un indicador de frecuencia trimestral sobre la proporción de personas trabajadoras remuneradas y subordinadas en el país que reporta ser un jefe o jefa de hogar a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) del INEGI. Al segundo trimestre del 2024, 41.7 % de dicho grupo se autorreportó como el jefe o jefa de hogar. En la misma gráfica se observa una tendencia decreciente en el tiempo, puede estar asociada tanto con la introducción de personas jóvenes al mercado laboral como con una menor propensión por conformar nuevos hogares.

⁴ Los cambios en estas variables y su contribución sobre el cambio en la tasa de jefatura de distintos grupos de edades se profundizan en Ocampo, Camba y Zapata (2024) "Cambios demográficos y su efecto en la conformación de hogares jóvenes en 2020" en Reporte Económico Trimestral Enero – Marzo 2024 disponible en el Portal de Investigación Infonavit.

⁵ Infonavit (2023) "Déficit de vivienda en las zonas metropolitanas de México: Una estimación desde sus determinantes en los hogares y la vivienda" en Reporte Anual de Vivienda 2023 disponible en el Portal de Investigación Infonavit.

FIGURA 1.10. JEFATURA DE HOGARES EN LA POBLACIÓN DE PERSONAS TRABAJADORAS SUBORDINADAS REMUNERADAS



Notas: ¹ Se presenta la proporción de jefes de hogar dentro de cada grupo del ingreso; los grupos de ingreso se calcularon de forma que se pueda distribuir a la población en cuatro partes. Por ejemplo, el grupo denominado primer cuartil está definido por las y los trabajadores entre el valor mínimo de la distribución del ingreso y el percentil 25. Destaca que los percentiles 25, 50 y 75 fueron de 4,300, 6,200 y 8,600 pesos corrientes mensuales respectivamente en el segundo trimestre del 2021; los percentiles 25, 50 y 75 fueron de 6,000, 8,300 y 12,000 pesos corrientes mensuales respectivamente en el segundo trimestre del 2024. Si bien alrededor de 30 % de las personas trabajadoras ocupadas y subordinadas no registran una respuesta sobre su ingreso laboral, se infiere que hay una menor tasa de respuesta sobre todo en los grupos más altos del ingreso al cotejar con los datos administrativos de las y los derechohabientes del IMSS.

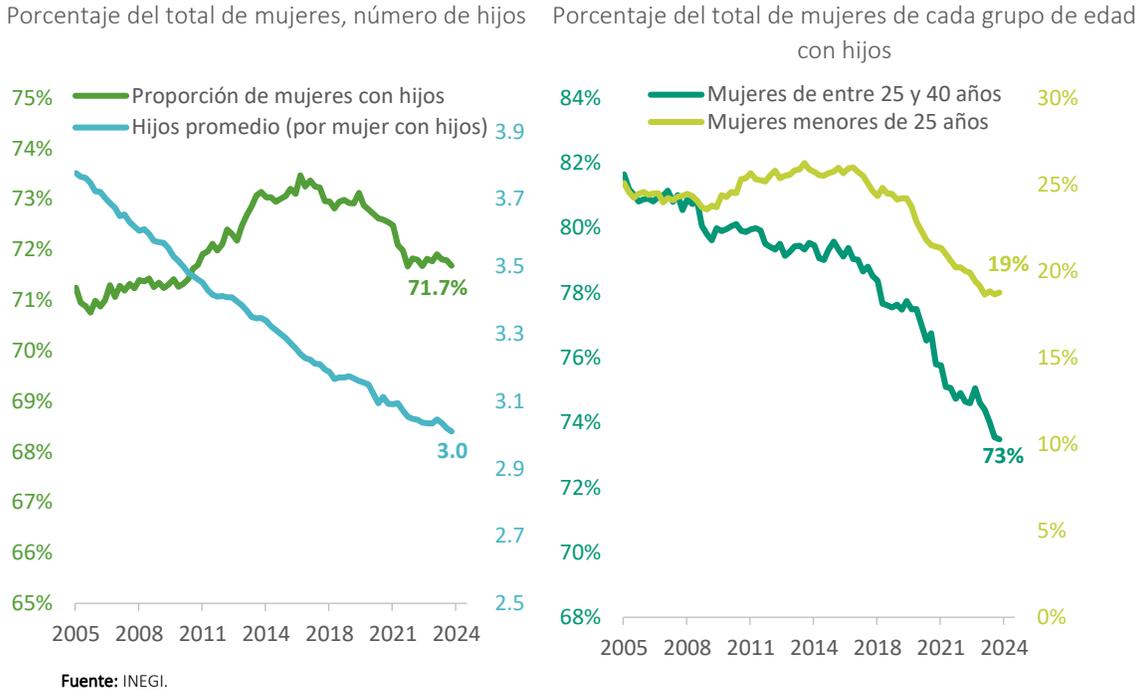
Fuente: INEGI.

Por un lado, la tendencia de disminución en la jefatura de hogares se aceleró a partir de 2017, tuvo un aumento inducido por el choque sobre el empleo de la pandemia por COVID-19 y observa diferencias entre los distintos niveles de ingreso. Durante 2023 se identifica una mayor participación de jefes y jefas de hogar en los segmentos de ingresos más altos; específicamente, al segundo trimestre del 2024, hay una jefatura de 57 % entre el 25 % de la población que reporta un mayor ingreso mensual. En contraste, la jefatura es de 35 % entre el 25% de las personas que ganan menos. En el transcurso de los últimos cuatro años, todos los grupos de ingreso estudiados tuvieron disminuciones.

Por su parte, también es relevante estudiar los patrones de fecundidad en la población para explicar las necesidades de vivienda. En la medida en la que haya una menor fecundidad es posible que la demanda de vivienda se dirija más hacia espacios pequeños y con un menor número de habitaciones. En la figura 1.11 se observa, por un lado, que la proporción de mujeres mayores de 15 años que reportan tener hijos es de 71.7 % al segundo trimestre de 2024. En la tendencia histórica, esta variable ha fluctuado en un intervalo de entre 70 % y 74 %, pero con cambios; mostró una tasa de crecimiento positiva y estable desde 2005 hasta 2015, y cambió a una trayectoria descendente a partir de ese año que se estabilizó a partir del 2022. El panel derecho

de la figura 1.11 estudia la fecundidad entre las mujeres menores de 40 años. Se observa que, entre aquellas de 25 y 40 años, hay una mayor proporción con hijos e hijas que entre las menores de 25. Sin embargo, ambos grupos muestran una tendencia por disminuir.

FIGURA 1.11. HIJOS DE LAS MUJERES MAYORES DE 15 AÑOS



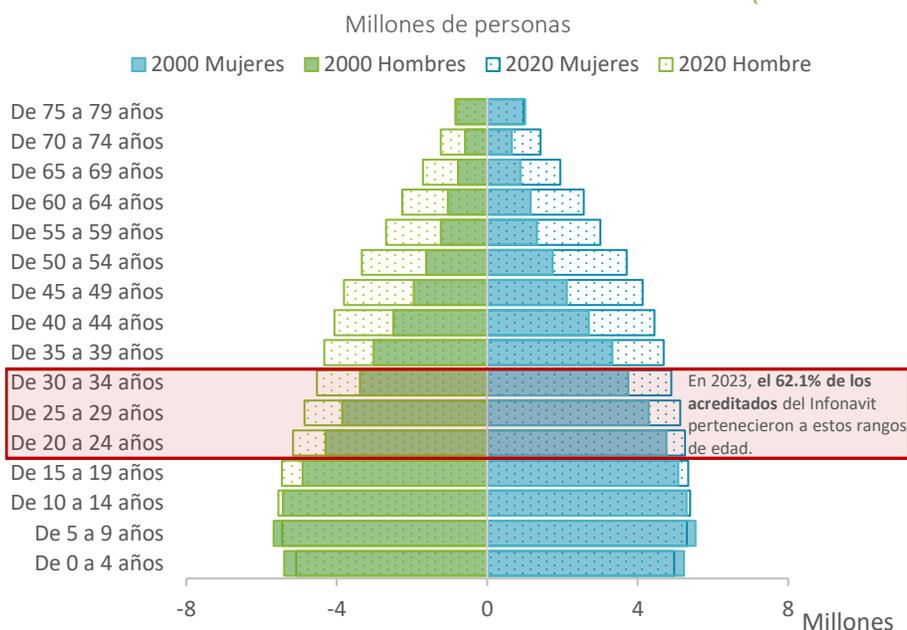
Por otro lado, de acuerdo con la figura 1.11, entre las mujeres que reportan ser madres, se mantiene la tendencia histórica de disminución en el número de hijos e hijas promedio. De registrar niveles alrededor de más de 3.8 hijos promedio por mujer en el 2005, esta variable fue de 3.0 en el segundo trimestre del 2024. Si bien es cierto que parte de esta trayectoria se podría deber a la salida de la distribución de las mujeres de mayor edad y que reportaban niveles promedio de 5.0 hijos, también es cierto que el número promedio ha disminuido para los grupos de menos de 40 años. Entre el 2005 y el primer trimestre de 2024, el número de hijos de las mujeres de menos de 25 años disminuyó de un promedio de 1.5 a 1.3 y entre las mujeres de 25 y 40 años se redujo de un promedio 2.7 a 2.2.

Con lo anterior, al examinar estos fenómenos demográficos en conjunto, se observa una tendencia por menores niveles de conformación de hogares y de menor fecundidad entre las mujeres. En la medida en la que avancen en su desarrollo personal, es posible que las personas trabajadoras jóvenes que conformen hogares nucleares opten por demandar soluciones de vivienda de menor tamaño. En el caso de la menor conformación

de hogares, es probable que las cohortes jóvenes estén posponiendo su decisión de convertirse en madres. Este argumento se explora con mayor profundidad en Infonavit (2023).⁶

Para ahondar en el efecto que tienen los cambios demográficos sobre la demanda de vivienda, se presenta la distribución de la edad en la población como un factor que posiblemente afectará el volumen de la demanda. En términos de distribución de la población por edad y sexo, la figura 1.12 muestra una comparación para los años 2000 y 2020, con base en los Censos de Población del INEGI. Se identifica un cambio significativo en la estructura etaria a lo largo de estas dos décadas. En el año 2000 se observa una estructura demográfica típica de una población en transición, con una base más amplia en los grupos jóvenes y un estrechamiento progresivo en los grupos de mayor edad. En perspectiva, la población entre 10 y 19 años representó una proporción conjunta de 21.3 % en el año 2000; mientras que, para el 2020, se evidencia un estrechamiento en estos rangos de edad, representando un 17.3 % de la población total. Esto indica un envejecimiento progresivo de la población.

FIGURA 1.12. DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL POR SEXO Y EDAD (2000 Y 2020)



Nota: Se omitió en la gráfica a la población de 80 y más años en ambas distribuciones.
Fuente: INEGI.

Por otro lado, los grupos etarios entre 20 y 29 años, que representan a la población en edad productiva y que típicamente demanda servicios de vivienda y crédito hipotecario, muestran un crecimiento absoluto en el 2020 en comparación con el 2000, pasando de 17.2 a 20.4 millones de personas entre estos años.⁷ Esta expansión

⁶ Infonavit (2023) "Déficit de vivienda en las zonas metropolitanas de México: Una estimación desde sus determinantes en los hogares y la vivienda" en Reporte Anual de Vivienda 2023 disponible en el Portal de Investigación Infonavit.

⁷ En términos relativos, para los segmentos de edad entre 20 y 29 años, hubo un decrecimiento entre el 2000 y el 2020 de 17.7 % a 16.2 %, debido al crecimiento poblacional de 97.4 a 126 millones.

en los grupos de edad más jóvenes sugiere un incremento potencial en la demanda de vivienda y de crédito en el corto y mediano plazo. En la medida en que la participación laboral se incremente para estos grupos de edad, así como su propensión por conformar nuevos hogares, aumentará la demanda de vivienda. Además, el envejecimiento de la población generará una demanda significativa de créditos hipotecarios, ya que la proporción de personas en edad de adquirir su primera vivienda será más grande. Esta tendencia sugiere que en el mediano y largo plazo habrá una presión constante sobre el mercado de vivienda y una necesidad de oferta de financiamiento accesible para satisfacer las necesidades de esta generación.

Para el caso del Infonavit, la edad modal de las personas acreditadas en 2023 está dentro del rango de 26 a 30 años, que equivale 25.7 % del total; seguido por las de edad de 31 a 35 años, con 21.6 % y, en tercero, las de 21 a 25 años, con 14.8 % del total.⁸ Este dato refuerza la idea de que el envejecimiento de la población afecta la edad promedio en la que la derechohabiente accede a un crédito hipotecario para adquisición de vivienda.

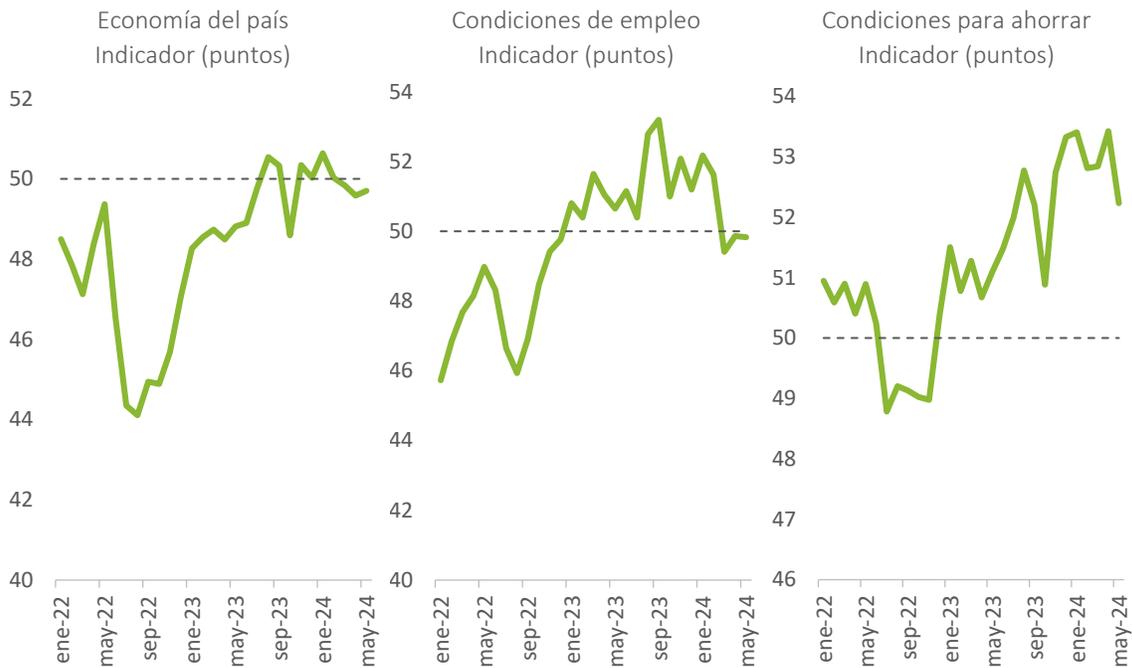
Entonces, tanto las tendencias demográficas de conformación de los hogares como la distribución de la edad de la población tienen implicaciones importantes en la demanda de vivienda y créditos hipotecarios. Por un lado, la reducción en el número de personas trabajadoras que asumen roles de jefatura de hogar y la disminución en el tamaño promedio de las familias sugieren que probablemente se sigan demandando viviendas pequeñas adecuadas para solteros o familias sin hijos. Por otro lado, la amplia base de población joven apunta a que habrá una demanda sostenida de vivienda en el corto y mediano plazo, lo que podría incrementar la necesidad de nuevas unidades a medida que la juventud se incorpore al mercado laboral y forme hogares. Sin embargo, el aumento de la edad promedio de la población y el retraso en la edad de conformar un hogar podría impulsar la necesidad de opciones de vivienda asequible o en arriendo en el mediano y largo plazo, ya que las personas pueden optar por alquilar mientras postergan la compra de una vivienda. Este incremento proyectado en la demanda afectaría directamente el volumen de viviendas construidas, lo que a su vez influirá en la actividad en el mercado inmobiliario e hipotecario.

En lo que se refiere a la percepción del contexto económico y de empleo, la figura 1.13 presenta tres índices clave sobre las expectativas de los hogares, según datos del INEGI, en los rubros de la economía del país, las condiciones de empleo y las condiciones para ahorrar, desde enero de 2022 hasta mayo de 2024.⁹ Un valor de índice más alto indica mejores expectativas en cada una de estas áreas. En general, un valor por encima de los 50 pb, representado por la línea punteada, se considera favorable, sugiriendo que los hogares tienen una percepción positiva respecto al futuro económico, laboral y de ahorro.

⁸ Este cálculo se obtuvo de acuerdo con los datos reportados en el Sistema de Información Infonavit (SI) para la edad de las y los derechohabientes al momento de originación de un crédito dentro de Línea II, que incluye: adquisición de suelo para uso habitacional, adquisición de vivienda existente y adquisición de vivienda nueva.

⁹ Los indicadores se obtuvieron de la Encuesta Nacional sobre Confianza del Consumidor (ENCO) que publica el INEGI.

FIGURA 1.13. EXPECTATIVAS DE LOS HOGARES SOBRE LAS CONDICIONES FUTURAS



Nota: Las preguntas que se tomaron para calcular los índices fueron: 1) ¿cómo considera usted que será la condición económica del país dentro de 12 meses respecto de la actual situación?; 2) ¿cree usted que el empleo en el país en los próximos 12 meses (aumentará, permanecerá igual, disminuirá...)?; 3) ¿cómo considera usted que serán sus condiciones económicas para ahorrar dentro de 12 meses comparadas con las actuales?

Fuente: INEGI.

El índice que mide la expectativa de los hogares sobre la economía del país muestra una tendencia fluctuante, con una caída en el primer semestre de 2022, seguida de una recuperación gradual a partir de 2023 que se estabilizó en niveles cercanos a 50 pb en 2024. Este comportamiento podría estar favorecido por unas mejores condiciones de empleo, que registran una recuperación significativa hacia finales de 2022 con un punto máximo en el tercer trimestre de 2023. Si bien mostró una caída hacia principios de 2024, el indicador se ha recuperado en niveles alrededor de 50 pb. Las condiciones para ahorrar reflejan una tendencia más estable y positiva, superando consistentemente el valor de 50 pb a partir de mediados de 2022 y en niveles superiores hasta mayo de 2024, a pesar de ligeras fluctuaciones.

Es relevante examinar la forma en que las mayores expectativas de los hogares sobre el desempeño de la economía se pudieron haber reflejado en su propensión por invertir en vivienda. La percepción de estabilidad y mejora en la economía del país, así como en las condiciones para ahorrar, puede incrementar la confianza de los hogares en su capacidad para adquirir viviendas y asumir nuevos créditos. En este sentido, las expectativas de gasto en vivienda, medidas con base en la Encuesta Nacional sobre la Confianza del Consumidor (ENCO) de INEGI y Banxico, se han mantenido consistentemente en el intervalo pesimista, pero con un aumento promedio anual de 8.1 % desde mayo de 2020. A partir de finales de 2020, el indicador tuvo una recuperación sostenida y, de mayo de 2023 a mayo de 2024, mostró una tendencia al alza con niveles consistentemente mayores que el promedio del periodo 2018-2022. Este aumento en la confianza podría estimular la demanda de vivienda y la solicitud de créditos hipotecarios, respaldado por un mercado laboral sólido y tendencias demográficas favorables a la demanda de crédito. Estos factores, en conjunto, refuerzan la percepción de seguridad

económica entre los consumidores, lo que se traduce en una disposición más favorable para invertir en bienes inmuebles, impulsando así el dinamismo del mercado inmobiliario.

FIGURA 1.14. EXPECTATIVAS DE GASTO EN VIVIENDA



Nota: La pregunta con la que se construyó este indicador fue ¿Algún miembro de este hogar o usted están planeando comprar, construir o remodelar una casa en los próximos 2 años?
Fuente: INEGI y Banxico.

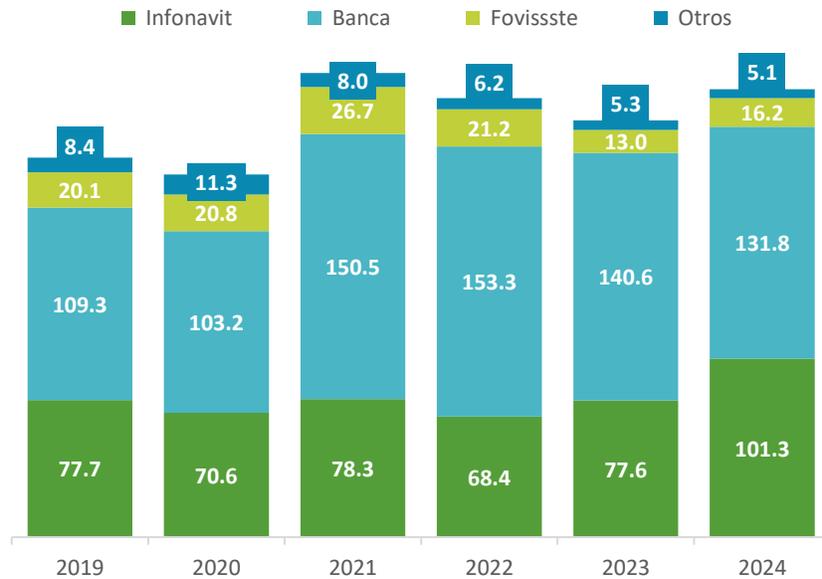
1.3. MERCADO HIPOTECARIO

La colocación de crédito hipotecario y para la vivienda en México creció durante el segundo semestre de 2023 y el primero de 2024. A lo largo de estos períodos se observó una recuperación en comparación con la tendencia de descenso de años anteriores. En el segundo semestre de 2023, la colocación total de créditos hipotecarios y para la vivienda mostró una disminución de 18.3 % anual en número y en 0.04 % real anual en el monto originado. Esta tendencia se revirtió en el primer semestre de 2024, con un incremento de 17.7 % anual en el número de créditos otorgados y de 7.5 % real anual en el monto, reflejando una mejora tanto en la oferta como en la demanda de los financiamientos destinados a la vivienda.

La tendencia de crecimiento en el mercado hipotecario ha estado favorecida principalmente por la operación del Infonavit, como se muestra en la figura 1.15. Por el lado de la banca comercial, la colocación de créditos experimentó variaciones anuales negativas tanto en el segundo semestre de 2023 como el primer semestre de 2024. Durante estos períodos, el volumen de créditos otorgados disminuyó 35.3 % anual y 41.8 % anual, respectivamente. Esta caída puede atribuirse a varios factores, entre ellos, el aumento en las tasas de interés que han limitado el acceso a financiamientos.

FIGURA 1.15. MONTO DE CRÉDITO OTORGADO POR INSTITUCIÓN

Enero a junio de cada año, mmdp a precios de junio de 2023



Nota: Se consideran todos los destinos de crédito.

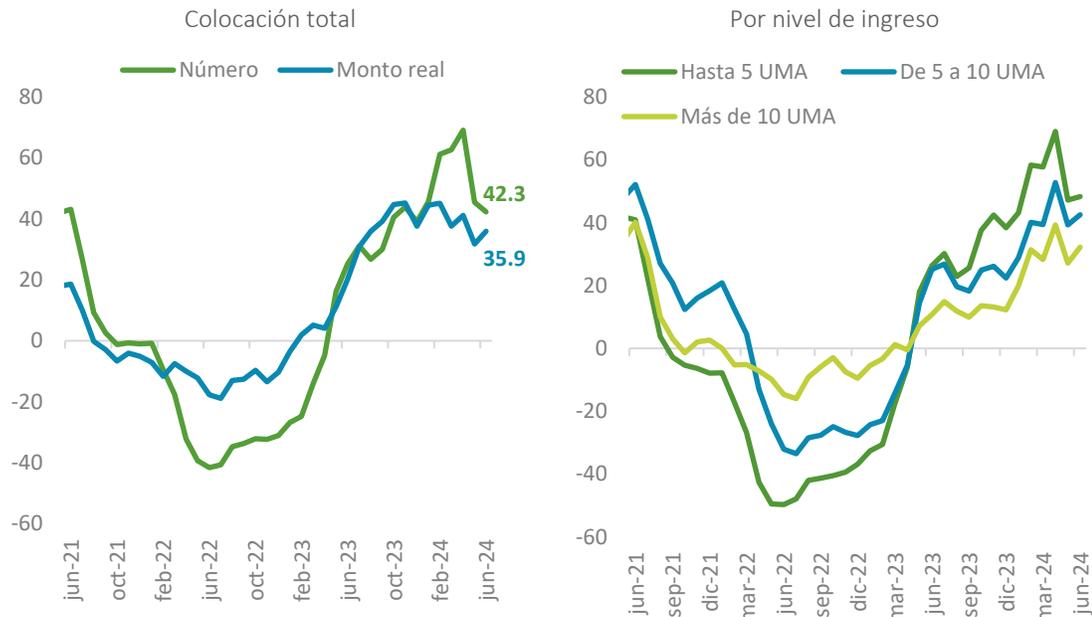
Fuente: SNIIV, CNBV, SII.

Por su parte, el Infonavit mostró crecimiento en la colocación de créditos en el segundo semestre de 2023 y el primero de 2024. Entre julio y diciembre de 2023 otorgó un total de 254.8 mil créditos hipotecarios y para vivienda, con un monto acumulado de 106.8 mmdp, lo que representó un crecimiento real del 37.2 % en comparación con el mismo período del año anterior. Este ritmo de crecimiento se mantuvo en el primer semestre de 2024, cuando se otorgaron 261.6 mil créditos, lo que significó un incremento del 46.0 % anual. El monto acumulado en este período alcanzó los 101.3 mmdp, lo que representa un aumento real del 30.6% respecto de 2023.

A partir del segundo semestre de 2023, todos los segmentos de ingreso mostraron variaciones anuales positivas, destacando especialmente el intervalo de ingreso más bajo. En particular, el Infonavit otorgó 141.6 mil créditos en este intervalo de hasta 5 UMA en el periodo entre julio y diciembre de 2023; esto representó un crecimiento anual de 32.1 %. En el segmento de 5 a 10 UMA se colocaron 59.2 mil créditos, lo que implica un incremento del 20.1 % y en el segmento de más de 10 UMA sumaron 36.7 mil, mostrando un crecimiento anual de 10.9 %. Durante el primer semestre de 2024, la tendencia positiva se ha mantenido. En el intervalo de hasta 5 UMA se otorgaron 148.0 mil créditos, reflejando un crecimiento del 47.1 % respecto del año anterior. En el rango de 5 a 10 UMA se distribuyeron 63.8 mil créditos, evidenciando un incremento del 36.4 % anual. Finalmente, el segmento de más de 10 UMA tuvo 37.8 mil créditos otorgados, con un aumento real de 25.9 %.

FIGURA 1.16. COLOCACIÓN CREDITICIA DEL INFONAVIT

Variación porcentual anual, media móvil de 3 meses

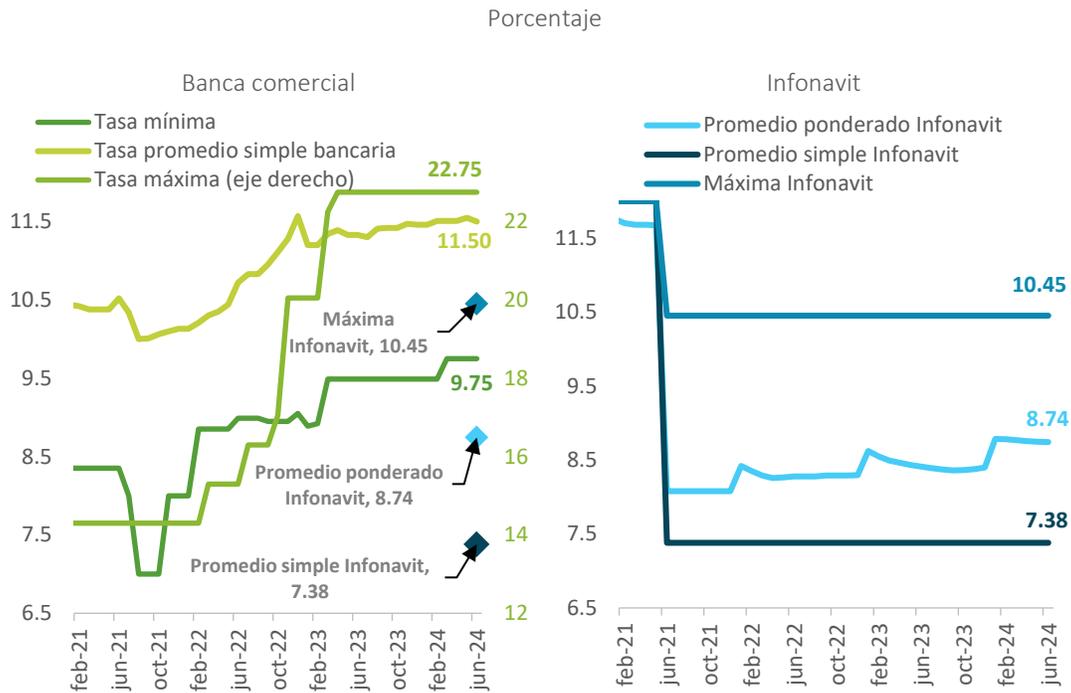


Nota: Se consideran todos los destinos de crédito.

Fuente: SII.

Entre los factores que afectan a la demanda de financiamientos para la vivienda se consideran las tasas de interés cobradas sobre los créditos hipotecarios. En esta dimensión, el Infonavit ha ofrecido una tasa constante durante toda la duración del préstamo, determinada según los ingresos de la persona derechohabiente al momento de solicitar el crédito. El valor puntual de las tasas no ha tenido cambios desde 2021. Para aquellas personas con ingresos más bajos (hasta 2.2 UMA), la tasa hipotecaria es de 3.76 % anual, mientras que para los que tienen ingresos más altos (más de 6.0 UMA), la tasa es de 10.45 %. Cabe destacar que las tasas del Infonavit son menores a las tasas promedio bancarias, la máxima se ubica 105 puntos base por debajo de la tasa promedio bancaria simple a junio de 2024. Este hecho permite que el crédito para la adquisición de vivienda del Infonavit resulte particularmente atractivo. Además, el uso de la subcuenta de vivienda para financiar parte del crédito reduce significativamente los costos y mejora las condiciones del préstamo.

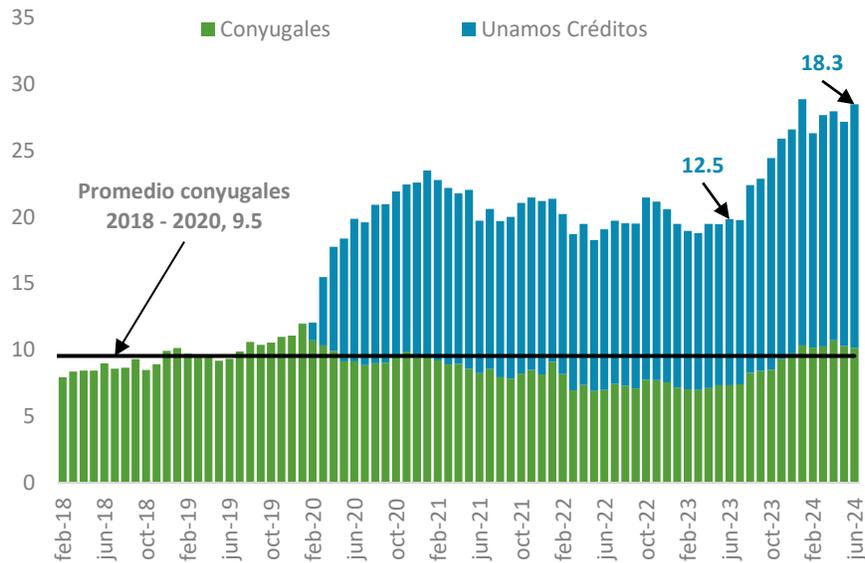
FIGURA 1.17. TASAS HIPOTECARIAS DEL INFONAVIT Y LA BANCA COMERCIAL



Fuente: Banxico e Infonavit.

Lo expuesto hasta este punto permite identificar condiciones del mercado general que muy probablemente han favorecido la colocación de créditos del Infonavit, como lo son la fortaleza del mercado laboral, las presiones demográficas, la evolución reciente de los indicadores de confianza y su política de tasas de interés. Sin embargo, también son relevantes las iniciativas que ha impulsado la institución para flexibilizar el acceso al crédito e incrementar sus montos. Un primer elemento está asociado con la modalidad Unamos Créditos Infonavit (UCI), que permite combinar dos financiamientos, ya sea con una pareja, familiar o amistad, para incrementar el monto disponible para la compra de vivienda. En los indicadores de originación, esta modalidad ha dispersado un monto de 15.6 mmdp de enero a junio de 2024, con un aumento real anual de 79.3 %; en promedio, en los últimos 12 meses, la modalidad UCI representó 16.2 % del monto total de créditos para adquisición de vivienda, lo que refleja un aumento en su uso debido a la necesidad de mejorar la asequibilidad.

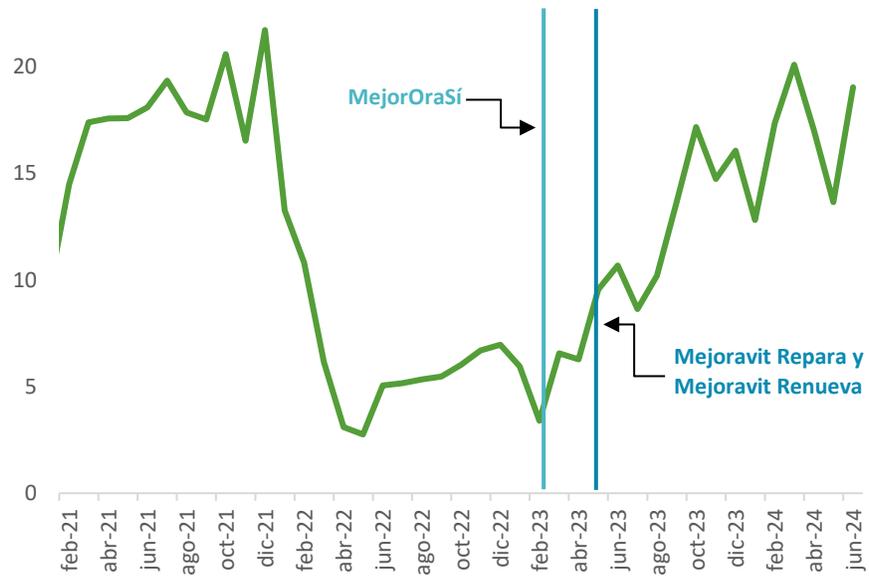
FIGURA 1.18. MONTO DE CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA OTORGADO POR EL INFONAVIT PARA MODALIDADES CONJUNTAS
 Porcentaje de participación del monto total de crédito línea II



Fuente: SII.

El Infonavit ha implementado otras medidas para facilitar el acceso a financiamientos y aumentar el monto de crédito, lo que se ha reflejado en un aumento de 19.5 % real desde el 2021 en el monto promedio de crédito, superando el incremento del salario promedio real registrado ante el IMSS (16.7 %). Por ejemplo, estas medidas son: (i) el aumento de la edad máxima para solicitar o amortizar un crédito desde el límite anterior de 65 años para todas las personas a 70 años para hombres, y a 75 años para mujeres, (ii) la introducción del bono de puntaje para mujeres que les da 20 puntos más en la calificación para acceder a un financiamiento, (iii) la posibilidad de acceder a un financiamiento para derechohabientes con créditos anteriores liquidados y (iv) el relanzamiento de créditos para mejora de vivienda con productos como Mejoravit Repara y Mejoravit Renueva. Sobre el tercer punto, esta medida ha resultado en 79.9 mil créditos subsecuentes en el primer semestre de 2024; sobre el cuarto, la reactivación de los productos de mejora de vivienda impulsó la colocación, con 100.0 mil créditos originados de enero a junio de 2024.

FIGURA 1.19. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS DE MEJORAMIENTOS DEL INFONAVIT
Miles de créditos mensuales



Fuente: Infonavit.

2. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

El propósito de este segundo capítulo es documentar las distintas dinámicas que presentó la producción, los precios y la asequibilidad de la vivienda en México a nivel local durante la última década. De igual forma se documenta, a partir de indicadores provistos por el INEGI y de datos generados por empresas especializadas de investigación de mercados, que los costos de construcción se han incrementado a la par de los precios de las viviendas, presionados por el aumento de los salarios, así como por periodos de volatilidad en el costo de sus insumos más importantes. Para enfrentar el problema de falta de asequibilidad de las viviendas, diversos países han implementado una amplia variedad de políticas públicas, entre las que destaca la oferta de vivienda social, cuyas principales características se describen también en este capítulo, así como las buenas prácticas que recomiendan organismos internacionales para procurar que estos programas tengan un impacto efectivo sobre el bienestar de la población.

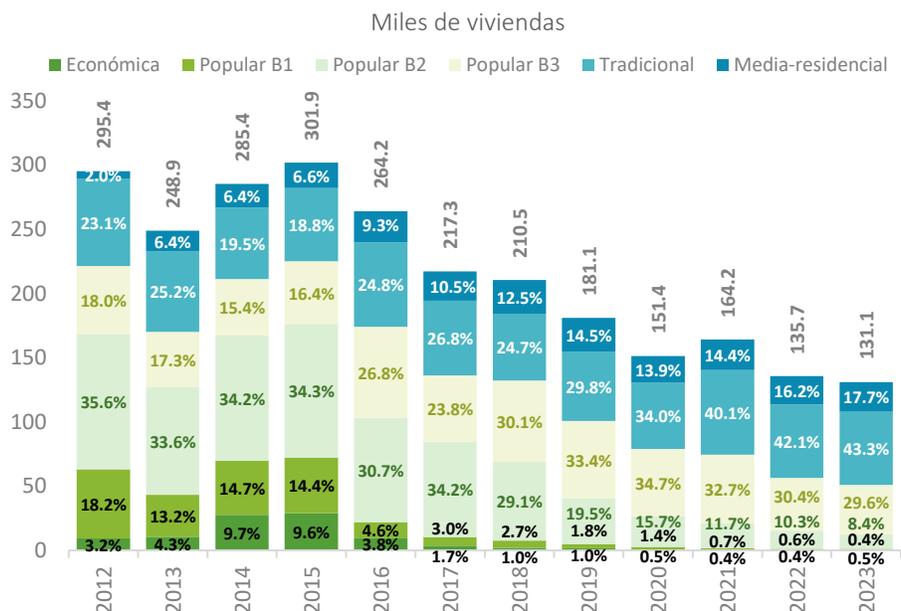
2.1. EVOLUCIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA Y ASEQUIBILIDAD

En esta sección se documentan las distintas dinámicas que presentó la producción, los precios y la asequibilidad de la vivienda en México durante la última década a nivel local. La producción de vivienda ha registrado una caída generalizada a partir de 2016, especialmente de aquella dirigida a familias de bajos ingresos. Esta dinámica agrava el rezago cuantitativo y cualitativo de vivienda en México: de acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) elaborada en 2020 por el INEGI, a nivel nacional existe un déficit cuantitativo de 8.2 millones de viviendas, mientras que, de acuerdo con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), en 2022, 9.0 millones de viviendas presentaban rezago habitacional.¹⁰

Según cifras del Registro Único de Vivienda (RUV), a nivel nacional la construcción de vivienda presenta una tendencia decreciente desde 2016; entre 2015 y 2023 disminuyó 56.6 %, mientras que la producción de vivienda económica–popular, con valor de hasta 200 UMA mensuales (651 mil pesos en 2024), observó una reducción de 77.3 %, por lo cual su participación cayó de 74.6 a 38.9 % del total, como se observa en la figura 2.1.

¹⁰ El rezago habitacional se construye a partir de tres componentes principales, materiales deteriorados (cartón, bambú, palma) en paredes y techos, materiales regulares (lámina, madera, teja) en paredes y techos y piso de tierra, y precariedad de espacios. Consultar: <https://siesco.conavi.gob.mx/siesco/rezago.aspx>.

FIGURA 2.1. PRODUCCIÓN ANUAL DE VIVIENDA 2012–2023



Fuente: Registro Único de Vivienda (RUV).

La caída en la producción de vivienda, particularmente de aquella dirigida a los hogares de menores ingresos, muestra distintos grados al interior del sistema metropolitano, conformado por las 92 ciudades más grandes del país, donde habita 65.5 % de la población y se genera más del 80 % del PIB.¹¹ En el eje horizontal de la figura 2.2 se muestra esta caída observada entre 2015 y 2023 en las 44 ciudades donde se produjeron más de mil viviendas en 2015, las cuales en conjunto acumularon 87.1 % de todas las construidas en el país ese año. En 2023, en esas mismas 44 ciudades se produjo el esas 84.9% de las viviendas totales del país. Adicionalmente, el eje vertical ilustra el descenso de la participación de la vivienda económica–popular en el total de viviendas producidas en cada ciudad; el tamaño de los círculos denota el número de viviendas producidas en 2015.

Como se observa, algunas metrópolis importantes en términos de construcción de vivienda en México muestran una caída en la producción superior al promedio nacional (56.6 %) durante 2015, identificada por el eje vertical en la figura, como es el caso de Cancún (67.0 %), Guadalajara (66.4 %), y Querétaro (63.6 %). Por el contrario, las metrópolis de importancia que experimentaron una menor reducción en la producción de vivienda son Aguascalientes (33.0 %), Mérida (35.3 %) y Reynosa (40.0 %). Si bien, la participación de la vivienda económica-popular en la producción nacional se ha reducido 47.8 %, representada por el eje horizontal en la figura, algunas metrópolis importantes han registrado una reducción mucho mayor, como es el caso de

¹¹ 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. Consultar: <https://www.gob.mx/conapo/documentos/las-metropolis-de-mexico-2020>.

Querétaro (93.1 %), Playa del Carmen (86.8 %) y Tijuana (97.7 %). Esto afectaría en mayor medida a las y los derechohabientes de bajos ingresos que trabajan en esas ciudades, quienes encuentran menos opciones para satisfacer sus necesidades de vivienda. Por el contrario, las metrópolis de importancia que experimentaron una menor reducción en la participación de la vivienda económica-popular son León (14.9 %), Reynosa (18.9 %) y Veracruz (20.7 %).

FIGURA 2.2. CAMBIO EN LA PRODUCCIÓN TOTAL DE VIVIENDA Y EN LA PARTICIPACIÓN DE LA VIVIENDA ECONÓMICA—POPULAR 2015-2023

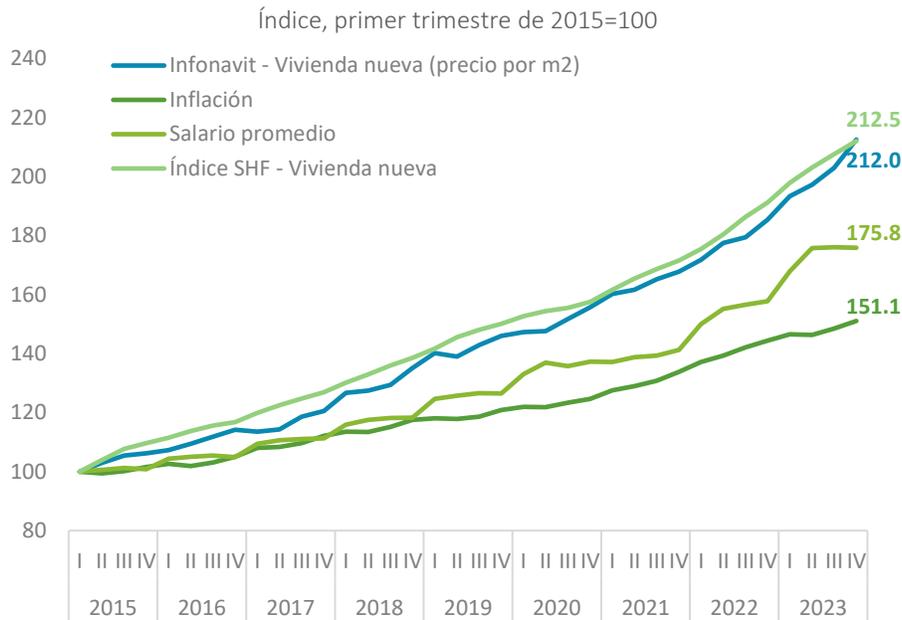


Fuente: Registro Único de Vivienda.

En los últimos años, los precios de la vivienda han crecido por encima de la inflación y del salario promedio, lo que obliga a los hogares a destinar una proporción creciente de sus ingresos a este gasto. Como se observa en la figura 2.3, la inflación anual promedio durante el periodo 2015–2023 fue de 4.7 %, mientras que el salario promedio de las personas que cotizan al Infonavit aumentó en promedio 6.5 % anual, lo que revela el efecto positivo de una política de recuperación del salario mínimo impulsada a partir de 2019. En la misma gráfica se muestra el comportamiento del precio de las viviendas nuevas medido por dos índices, el primero calculado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)¹² a partir de los precios de las viviendas nuevas adquiridas con un crédito hipotecario garantizado por esa institución a nivel nacional, y el segundo calculado a partir del precio promedio por metro cuadrado de construcción de las viviendas nuevas adquiridas con crédito Infonavit; en ambos casos, el crecimiento anual promedio del precio de las viviendas nuevas es similar, 8.7 %.

¹² Consultar: <https://transparencia.shf.gob.mx/SitePages/IndicePV.aspx>.

FIGURA 2.3. DINÁMICA DE INFLACIÓN, SALARIO PROMEDIO Y PRECIOS DE LAS VIVIENDAS



Fuente: Infonavit, SHF e INEGI.

El encarecimiento de las viviendas por encima del crecimiento de los salarios plantea un desafío en términos de la asequibilidad de la vivienda, uno de los elementos clave que establece la ONU-Hábitat para la vivienda adecuada, definiéndola como aquella cuyo costo no compromete la capacidad de las personas para acceder a otros satisfactores básicos o al ejercicio de sus derechos humanos. El concepto de asequibilidad de la vivienda adquiere sentido cuando se circunscribe a un territorio específico, esto es, cuando se contrasta los ingresos que percibe un hogar o una persona en determinada ciudad con el costo promedio que implica habitar esa ciudad. Una forma habitual de medir el grado de asequibilidad de la vivienda es comparar los ingresos del hogar con los gastos asociados a la tenencia de la vivienda, es decir, al pago de la hipoteca o de la renta. Por ejemplo, se considera que una vivienda es asequible si los gastos asociados no superan el 30 % del ingreso familiar. Una medida alterna de asequibilidad es calcular el número de años de salario que debe acumular una persona trabajadora promedio para adquirir una vivienda con características similares en cada ciudad, lo que permite establecer qué tan cara o asequible es en esa ciudad en comparación con sus pares o con ella misma a través del tiempo. Por ejemplo, en sus reportes anuales sobre los mercados de vivienda de las principales ciudades del mundo, el banco de inversión UBS utiliza como indicador el número de años de salario que debe acumular una persona trabajadora promedio para adquirir una vivienda estándar, definida como una cercana al centro de la ciudad con una superficie de 60 metros cuadrados. De acuerdo con UBS (2023), el promedio de este indicador (*price to income*) para las 25 ciudades analizadas se ubicó en 8.6 años, con un rango de 5 (Miami) a 22 años (Hong Kong).

Con datos del Infonavit es posible construir un indicador de asequibilidad similar, calculando el número de años de salario equivalente al precio de una vivienda en la ciudad donde se trabaja.¹³ Por ejemplo, a nivel nacional en 2015 se requerían 4.6 años de salario de una persona derechohabiente promedio para una vivienda nueva de 60 metros cuadrados,¹⁴ mientras que en 2023, dicho promedio se ubicó en 5.0 años.¹⁵ Al analizar este indicador de asequibilidad a nivel metrópoli los resultados son heterogéneos: en la figura 2.4 se muestra el comportamiento de dicho indicador para las 39 metrópolis mexicanas en donde se colocaron al menos 1,000 créditos hipotecarios para adquirir viviendas nuevas en 2015, las cuales acumularon en conjunto 85.6 % de la colocación nacional (en esas ciudades se colocaron 84.8 % de los créditos hipotecarios en 2023). En el eje horizontal se muestra el indicador metropolitano de asequibilidad para 2015 y en el eje vertical aparece el de 2023; ello permite observar si la asequibilidad de la vivienda ha disminuido en la ciudad (si su círculo se ubica por encima de la diagonal de 45°) al incrementar el número de años de salario promedio que representa el precio de una vivienda nueva estándar.

En la figura 2.4 se observa que la asequibilidad de la vivienda se ha deteriorado en 26 de las 39 ciudades seleccionadas, donde se colocó 68.1 % de los créditos hipotecarios para adquirir vivienda nueva en 2015; por la relevancia de la ciudad en términos de la colocación de créditos, destaca el deterioro de la asequibilidad en Querétaro (donde el indicador se incrementó 18.3 %), Saltillo (14.7 %) y Guadalajara (12.3 %). Por el contrario, entre las metrópolis que han visto mejorar la asequibilidad de la vivienda (donde el indicador se redujo) destacan algunas ciudades como Reynosa, Matamoros y Zacatecas. Dada la reducción en la oferta de vivienda que experimentaron estas ciudades, una mayor asequibilidad podría estar relacionada con factores que incrementaron el poder adquisitivo de las y los derechohabientes, como fue la implementación de un salario mínimo más elevado en la frontera norte, o que redujeron la demanda de vivienda, como los niveles de violencia que han sufrido esas localidades en la última década, lo que las haría menos atractivas.

El problema de falta de asequibilidad es todavía mayor en los principales centros turísticos del país, donde la brecha entre precios e ingresos de la población local podría deberse a una fuerte demanda de inversionistas foráneos, por un lado, y restricciones en la oferta, por el otro, derivadas de la propia geografía de la ciudad (por ejemplo, ubicación frente a la costa) o de regulaciones que limitan su densificación¹⁶. En ciudades como Playa del Carmen, Mazatlán y Puerto Vallarta, el indicador de asequibilidad supera los 7 años, mientras que en Acapulco rebasa los 10 años de salario promedio.

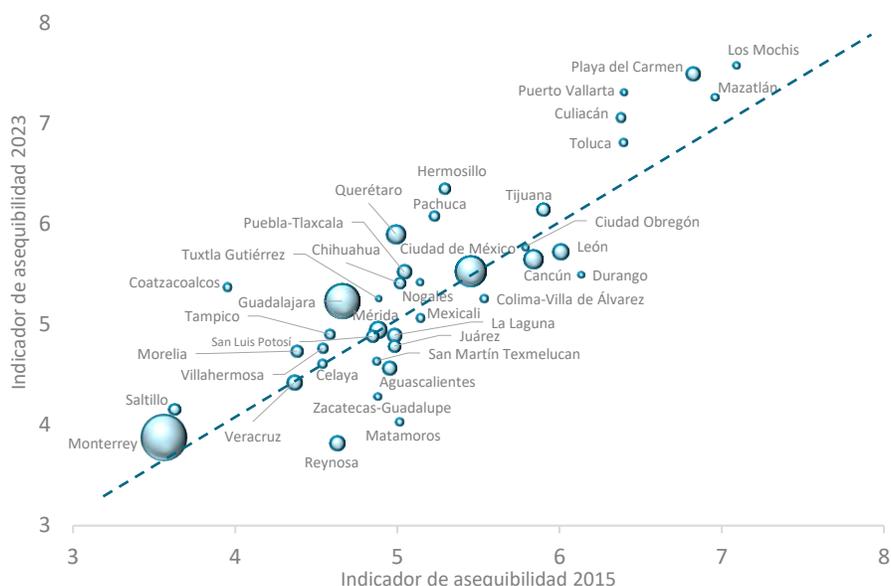
¹³ Si bien, la mayoría de las personas acreditadas adquieren la vivienda en la misma ciudad en la que laboran, la proporción de ellas que adquieren una vivienda en otra ciudad se incrementa en los casos de destinos turísticos y en ciudades que se encuentran cercanas entre sí (p. ej. derechohabientes que trabajan en la Ciudad de México, pero viven en Cuernavaca, Toluca o Pachuca).

¹⁴ Se considera el precio promedio por metro cuadrado de cada ciudad, multiplicándolo por 60, para obtener un precio de una vivienda nueva estandarizada, en todas las ciudades.

¹⁵ Para una mayor discusión sobre el tema véase el recuadro “Desigualdad salarial al interior de las principales ciudades del país”, inserto en el Reporte Económico Trimestral enero-marzo 2024 del Infonavit.

¹⁶ Para una mayor discusión sobre el tema véase el capítulo “Déficit de vivienda en las zonas metropolitanas de México: Una estimación desde sus determinantes en los hogares y la vivienda”, inserto en el Reporte Anual de Vivienda 2023.

FIGURA 2.4. AÑOS ACUMULADOS DE SALARIO PROMEDIO EQUIVALENTES AL PRECIO PROMEDIO OBSERVADO DE UNA VIVIENDA DE 60 M² EN CADA METRÓPOLI 2015 vs 2023



Fuente: Infonavit.

De acuerdo con Saiz (2023), la creciente brecha entre los precios de las viviendas y los salarios afecta el bienestar de las personas trabajadoras y sus familias, quienes se ven forzadas a vivir en condiciones precarias (en hacinamiento o habitando viviendas no adecuadas) o alejados de los satisfactores urbanos, al tiempo que desincentiva la llegada de nueva fuerza de trabajo, principalmente de bajos ingresos, lo que reduce la eficiencia de la economía en su conjunto.

En la siguiente sección se desarrolla un análisis sobre los costos de construcción de la vivienda, lo que podría explicar en parte el encarecimiento de esta, así como la reducción de la participación de la vivienda económica-popular en la producción de nueva vivienda. Posteriormente, en la tercera sección se describen distintas políticas públicas orientadas a impulsar la oferta de vivienda social, definida como aquella a la que se accede a un precio por debajo del mercado, en donde el Estado participa en distintos grados, ya sea ofreciendo mejores condiciones de crédito a los particulares y a empresas que desarrollen vivienda asequible, regulando el uso de suelo, planificando el desarrollo urbano o gestionando esquemas de vivienda social en renta. Por último, en la cuarta sección se describen las mejores prácticas respecto a la planeación y edificación de vivienda social, lo que permite recoger adecuadamente sus beneficios y evitar sus efectos negativos, como pueden ser la marginación económica y la estigmatización de sus habitantes.

2.2. COSTOS DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL

El Índice Nacional de Precios Productor (INPP) tiene la finalidad de proporcionar mediciones sobre la variación de los precios de una canasta fija de bienes y servicios representativa de la producción nacional. El INEGI calcula el INPP en dos etapas; en la primera se calculan índices de precios de productos genéricos (bienes y servicios relativamente homogéneos), y en la segunda se ordena y pondera dichos índices, de acuerdo con la relevancia de la actividad económica a la que pertenecen;¹⁷ el INPP incluye una canasta de 560 productos genéricos, cuya participación individual en el valor de la producción nacional es mayor a 0.005 % (en total suman 79.2 %), cubriendo a 168 ramas (de 303 existentes) pertenecientes a 15 sectores (de 20 existentes).

El INPP incluye al sector de la construcción con una ponderación de 8.8 %, en el que se consideran cuatro tipos de obra, edificación residencial (con una ponderación de 5.1 % en el INPP), edificación de inmuebles comerciales y de servicios (0.8 %), construcción de naves y plantas industriales (2.0 %) y construcción de obras viales y para el autotransporte (0.9 %). Para dar seguimiento al costo de cada tipo de edificación y construcción, INEGI define una canasta de 51 productos genéricos involucrados en su proceso constructivo (49 materiales de construcción, más el pago de remuneraciones y el alquiler de maquinaria y equipo) a partir de la estructura del costo de los materiales de obra consumidos. En la figura 2.5 se muestra el comportamiento en el periodo enero 2014-enero 2024 de los índices de precios relacionados al sector de la construcción publicados por INEGI; en los últimos 10 años, los índices experimentaron un crecimiento anual promedio de entre 6.8 a 7.1 %, excepto en el caso de la construcción de vías de comunicación, cuyo crecimiento anual promedio resultó menor, de 5.6 %. El comportamiento diferenciado de este índice, que destaca también por su mayor volatilidad, se debe posiblemente a un menor número de insumos incluidos en su canasta, solo 30 de los 51 genéricos, concentrado significativamente en el asfalto, cuyo ponderador es 26.2 % (en las demás obras es menor a 4.2 %). En la gráfica también se observan al menos dos periodos distintos en el comportamiento de todos los índices: en el primero, de 2014 a 2021, el crecimiento anual promedio fue entre 6.1–6.4 % (4.4 % en el caso de la construcción de vías de comunicación), mientras que, en el segundo, de 2021 a 2024, el crecimiento se aceleró a 8.5–8.7 % anual (8.2 % en el caso de la construcción de vías de comunicación).

¹⁷ La fórmula de cálculo del índice es la de ponderaciones fijas de Laspeyres.

FIGURA 2.5. ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL PRODUCTOR

Índices del sector construcción, julio 2019 = 100

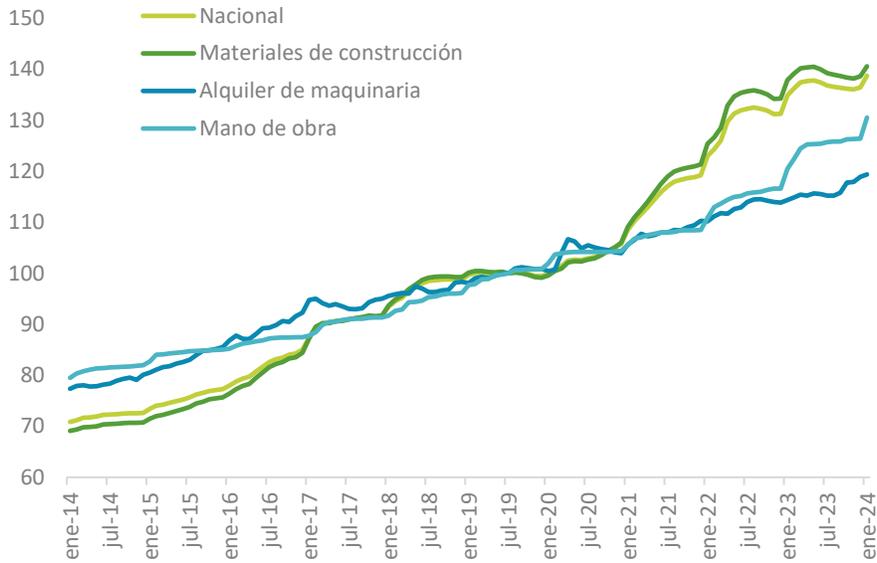


Fuente: INEGI.

Adicionalmente, el INEGI calcula un subsistema de Índices de Costos de la Construcción (ICC), compuesto por 3 subíndices principales: (i) Índice de costo de la construcción residencial por ciudad, (ii) índice de materiales, alquiler de maquinaria y remuneraciones de la industria de la construcción, e (iii) índice de actualización de costos de la obra pública. En la figura 2.6 se observa el comportamiento del índice de costo de la construcción residencial, el cual se calcula para 46 ciudades y a nivel nacional distinguiendo por sus tres componentes: materiales de construcción, alquiler de maquinaria y mano de obra. De enero 2014 a enero 2024, el ICC residencial a nivel nacional experimentó un crecimiento anual promedio de 6.9 %, ¹⁸ por debajo del 7.4 % de crecimiento experimentado en los costos de los materiales de construcción, cuya ponderación en el ICC residencial es 83.1 %; por su parte, el alquiler de maquinaria (ponderación de 1.3 %) y el costo de la mano de obra (ponderación de 15.6 %) experimentaron un crecimiento anual promedio de 4.4 y 5.1 %, respectivamente. En la misma figura también se observa un comportamiento distinto de los materiales de construcción y la mano de obra en dos periodos, lo que impacta en el comportamiento del ICC residencial; entre 2014 y 2021 los materiales de construcción y la mano de obra presentan un crecimiento anual promedio de 6.7 y 4.1 %, respectivamente, mientras que entre 2021 y 2024 su crecimiento anual promedio fue de 8.8 y 7.3 %, respectivamente.

¹⁸ El ICC residencial es idéntico al INPP de edificación residencial.

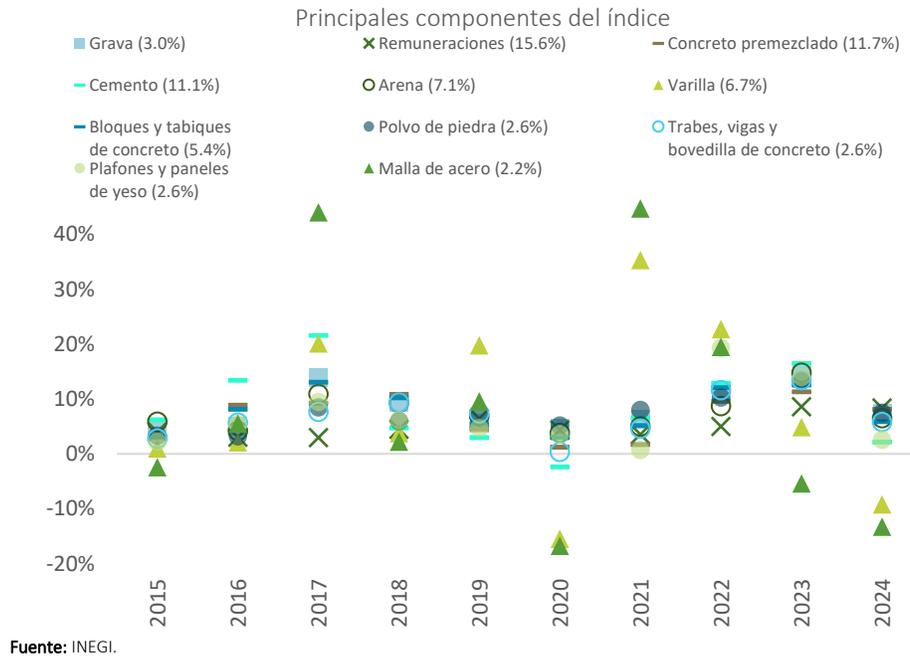
FIGURA 2.6. ÍNDICE DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL POR CIUDAD
 Índice nacional, julio 2019=100



Fuente: INEGI.

Por su parte, los tres subíndices que componen al Índice de materiales, alquiler de maquinaria y remuneraciones de la industria de la construcción permiten visualizar con mayor desglose el comportamiento de los insumos de la industria. El primero de ellos, materiales de construcción, se descompone a su vez en 49 subíndices que dan seguimiento a los insumos que componen la canasta de la industria de la construcción; los otros dos subíndices dan seguimiento al costo de las remuneraciones y del alquiler de maquinaria y equipo. En la figura 2.7 se muestra, para el periodo enero 2014 a enero 2024, el crecimiento anual de los 11 insumos de mayor ponderación en el ICC residencial (las remuneraciones más 10 materiales de construcción), que en conjunto representan 70.4 % de la ponderación total. Los insumos más importantes para la construcción residencial son las remuneraciones (ponderación de 15.6 %), el concreto premezclado (11.7 %) y el cemento (11.1 %), cuyos costos experimentaron un crecimiento anual promedio en el periodo 2014–2024 de 5.1, 6.8 y 8.3 %, respectivamente. En la figura 2.7 se observa que, de este conjunto de insumos, los más volátiles (cambios anuales de precio de mayor magnitud y variabilidad) son productos relacionados al acero, la malla y la varilla, cuya ponderación conjunta en el ICC residencial es de 8.9 %.

FIGURA 2.7. CRECIMIENTO ANUAL DE LOS ÍNDICES DE MATERIALES, ALQUILER DE MAQUINARIA Y REMUNERACIONES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN



En resumen, el seguimiento que realiza INEGI a los precios de los insumos utilizados en la construcción, los cuales son agregados bajo ponderaciones específicas en sus distintos índices, permite observar un periodo de alta volatilidad a partir de 2020, relacionado con eventos coyunturales que se listan más adelante, que aceleraron el crecimiento en los precios de algunos materiales de construcción, en particular de los derivados del acero.

Para dar seguimiento a los costos de los materiales para la construcción y precios unitarios, la industria de la construcción utiliza información que recaban empresas especializadas de investigación de mercados, como el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos (IMIC) o el Buró de Información de Mercados, S.A. (BIMSA). Estas empresas ofrecen además herramientas para la elaboración de presupuestos de obra bajo distintas tipologías de edificación residencial, industrial, infraestructura, urbanización e instalaciones especiales (eléctricas, hidráulicas, sanitarias). La figura 2.8 muestra, a manera de ejemplo, un comparativo entre el comportamiento de los índices de INEGI relacionados a la varilla y al cemento, respecto a índices calculados, con la misma base que utiliza INEGI (julio 2019 = 100), a partir de los precios mensuales reportados por BIMSA¹⁹. Ambos índices revelan un comportamiento similar, creciente, con periodos de mayor volatilidad, relacionados tanto a eventos geopolíticos, como fueron, de acuerdo con Banxico (2019 y 2022), la imposición de aranceles por parte de Estados Unidos de América sobre el acero proveniente de China (2017-2018) y la invasión de Ucrania que

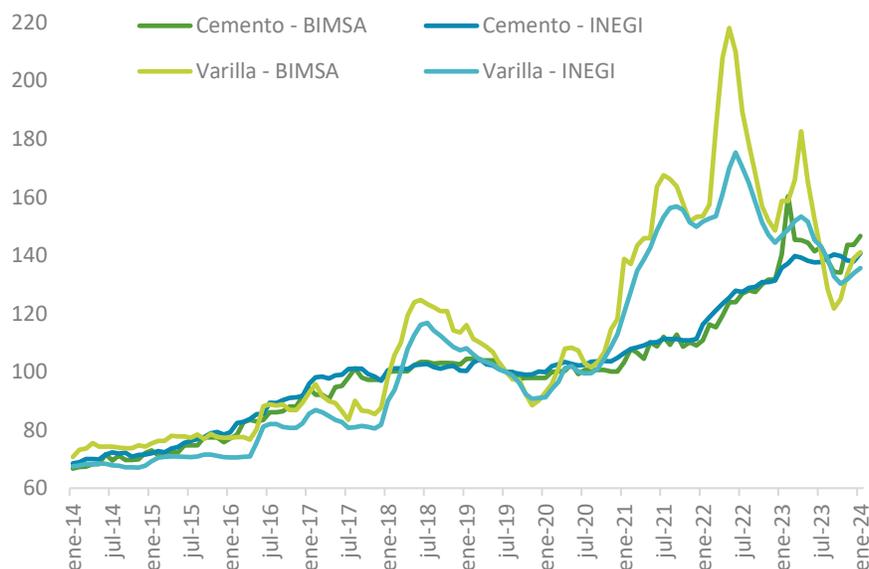
¹⁹ INEGI recaba información en 1,445 unidades económicas ubicadas en 46 ciudades del país.

BIMSA recaba información de 644 proveedores de materiales distribuidos en 10 regiones a nivel nacional.

generó la aplicación de sanciones internacionales a Rusia (2022 a la fecha), como a la pandemia por Covid-19 (2020) y la consecuente interrupción de cadenas globales de suministro (2020-2021).

FIGURA 2.8. ÍNDICES DE COSTOS DE CEMENTO Y VARILLA

Nacional, julio 2019 = 100



Fuente: INEGI y BIMSA.

Cabe señalar que los costos de materiales de construcción muestran variación respecto a su ubicación geográfica, de acuerdo con los datos recabados por INEGI y BIMSA. En el periodo 2014-2024, la diferencia entre el valor máximo y el mínimo de los 46 índices de materiales de construcción residencial por ciudad que calcula INEGI ha sido 21.0 % en promedio. Por su parte, en el mismo periodo, la diferencia entre el valor máximo y el mínimo de los precios de la varilla y el cemento que publica cuatrimestralmente BIMSA para 10 ciudades ha sido, en promedio, 14.8 y 46.3 %, respectivamente.

BIMSA actualiza y publica tres veces por año presupuestos de obra de distintos inmuebles, como son viviendas, escuelas, hospitales, oficinas o plazas comerciales. En el caso específico de la vivienda, ofrece presupuestos para 16 modelos de viviendas unifamiliares y 24 multifamiliares (edificios de departamentos), a los cuales les asigna una clave, manteniendo sus especificaciones fijas en el tiempo. El presupuesto de cada prototipo o modelo paramétrico de vivienda se organiza en partidas de costos, como la cimentación, la estructura, instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas y de gas, cancelería, acabados interiores y exteriores, las cuales se ordenan de manera cronológica, de acuerdo con la lógica del proceso constructivo.

Cada partida se compone de una serie de conceptos de obra, entendidos como las actividades o trabajos necesarios para materializar un elemento constructivo; cada concepto de obra es identificado con una clave específica y expresado en unidades de medición, p. ej. metros cuadrados, metros lineales, piezas, etcétera. Por ejemplo, en el presupuesto de una vivienda de 42 metros cuadrados, la partida de acabados exteriores incluye el aplanado con yeso, emboquillado y pintura de 50 metros cuadrados de muro, así como de la impermeabilización de 42 metros cuadrados de azotea.

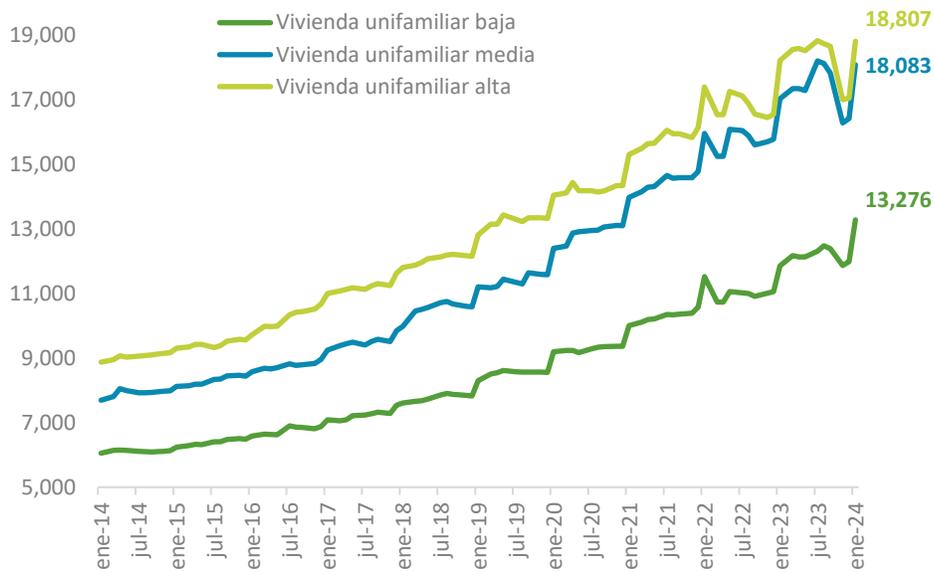
Cada concepto de obra es presupuestado a través de un análisis de precios unitarios, con lo cual se determina el costo por unidad de medida. El análisis de precios unitarios distingue entre (i) costos directos, relacionados exclusivamente al proceso constructivo, es decir, al costo de los materiales, el pago de la mano de obra y la renta de maquinaria y equipo; y (ii) costos indirectos, que incluyen todos los demás conceptos que no se relacionan directamente con la ejecución de una obra, como la elaboración del proyecto, el pago de licencias, el financiamiento y la utilidad del contratista.

En este sentido, cada modelo paramétrico de vivienda puede entenderse como una canasta de conceptos que se requieren para edificar una obra, organizados en partidas, cuya calidad constructiva (especificaciones) define una clase de vivienda, ya sea de calidad baja, económica, media, media alta, alta o de lujo.²⁰ Para cada tipo de vivienda, unifamiliar o multifamiliar, BIMSA publica distintos modelos paramétricos; por ejemplo, para la vivienda unifamiliar genera presupuestos de 4 modelos de calidad baja, 2 de calidad económica, 6 de calidad media, 2 de calidad media alta, una de calidad alta y una de calidad de lujo.

BIMSA da seguimiento al costo promedio de construcción por metro cuadrado de distintos modelos paramétricos de vivienda a través de 6 índices. En la figura 2.9 se muestra, para el periodo 2014–2024, la dinámica de 3 índices de vivienda unifamiliar, de calidad baja, media y alta. De acuerdo con estos índices, en los últimos 10 años, el costo de construcción por metro cuadrado de las viviendas baja, media y alta se incrementó en promedio 8.2, 8.9 y 7.8 % anual, respectivamente. El crecimiento de los costos de construcción por metro cuadrado que reporta BIMSA es cercano al crecimiento anual promedio de los precios de las viviendas que reporta la SHF en sus índices para el mismo periodo 2014–2024 (primer trimestre de cada año), ya sea a nivel nacional (crecimiento de 8.1 %) o para vivienda económica–social (7.4 %) y media-residencial (8.5 %). Igual sucede con el precio promedio por metro cuadrado de las viviendas nuevas adquiridas con crédito Infonavit, cuyo crecimiento anual promedio fue de 8.5 % para el mismo periodo. Lo anterior sugiere que los desarrolladores gozan de cierto poder de mercado al haber podido trasladar la mayor parte del incremento del costo de construcción al precio que pagaron las personas demandantes de las viviendas.

²⁰ Por ejemplo, de acuerdo con BIMSA, una vivienda de clase baja posee espacios pequeños con algunas diferenciaciones por uso, servicios mínimos (p. ej. cocina básica y un baño) completos, muros con aplanados sencillos, ventanas de fierro estructural o tubular, techos de concreto armado, prefabricados u otros de tipo sencillo, con claros no mayores a 3.50 metros y pisos firmes de cemento-arena; mientras que una vivienda de clase media posee espacios totalmente diferenciados y servicios completos, muros con acabados de cemento-arena, pasta o yeso, ventanas de fierro o aluminio con vidrios sencillos, techos de concreto armado o prefabricados, con claros de hasta 4.50 metros, pisos firmes de concreto simple o pulido e instalaciones completas.

FIGURA 2.9. COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR METRO CUADRADO DE VIVIENDA
Índices BIMSA, 2014–2024



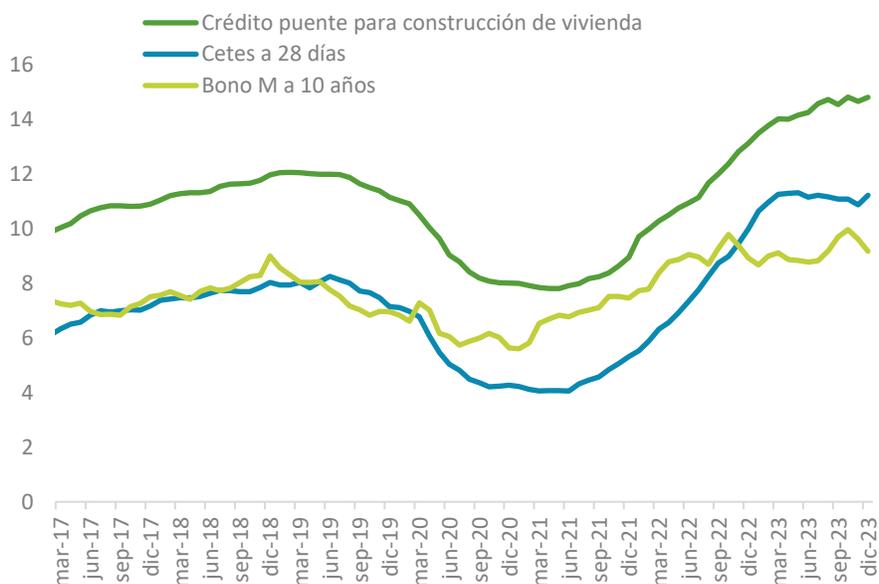
Fuente: BIMSA.

Los modelos paramétricos de BIMSA aproximan los costos indirectos como una proporción, diferente para cada tipo de vivienda, de los costos directos de construcción; por ejemplo, para la vivienda unifamiliar, los costos de la licencia y el proyecto representan entre 3–5 % del costo directo de la obra dependiendo del modelo (baja, media o alta), mientras que los demás costos indirectos (p. ej. gastos administrativos, financiamiento, utilidad) representan entre 12-25% del costo directo de la obra. Estos parámetros son consistentes con otras fuentes de información, por ejemplo, el IMIC considera un 28 % de costos indirectos y utilidad del constructor para cualquier prototipo de vivienda, lo mismo que Suárez Salazar (2011).

Independientemente de que los modelos paramétricos consideren los costos indirectos como una proporción fija de los directos, el costo financiero de los proyectos, relacionado a la tasa de interés de los créditos puente que obtienen las desarrolladoras de la banca comercial, muestra variabilidad a lo largo del tiempo. La figura 2.10 da cuenta de cómo, entre 2017 y 2023, la tasa de interés de los créditos puente para la construcción de vivienda se ubicó entre 270 y 420 puntos base (pb) por encima de la de los Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes) a 28 días. En el último año, esta tasa se ha ubicado por encima del 14.0 % anual, derivado de las condiciones de menor liquidez en el mercado financiero, ocasionadas por la estrategia de la política monetaria restrictiva aplicada por el Banco de México con el objetivo de controlar la inflación, que llevó la tasa de referencia por encima del 11 % anual, lo que elevó a su vez la tasa de interés que ofrecen los Cetes.

FIGURA 2.10. TASA DE INTERÉS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y DE LOS CRÉDITOS PUENTE PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Porcentaje, 2017-2023



Fuente: Bloomberg y CNBV.

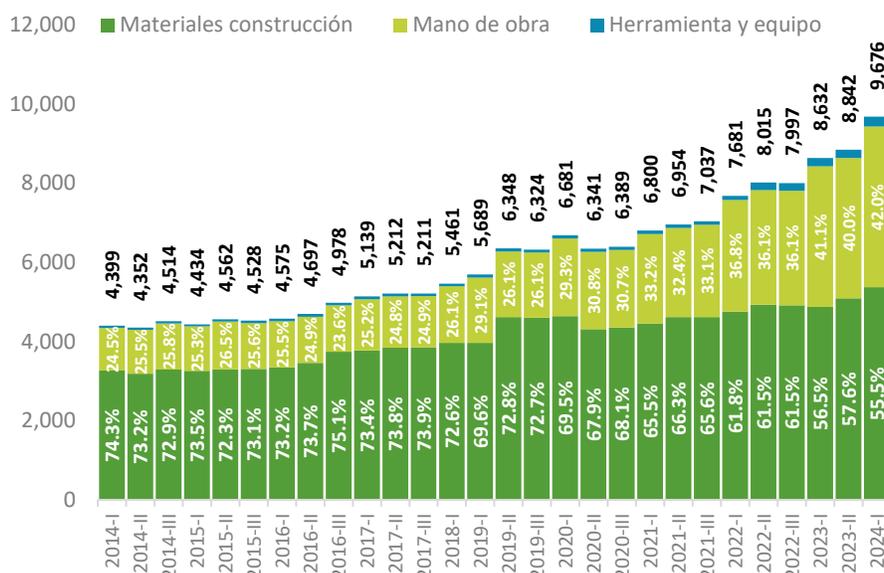
Adicional a los costos directos e indirectos de la vivienda, el presupuesto de construcción debe considerar el costo del suelo, cuyo valor dependería de factores clave como su ubicación, facilidad de construcción, uso de suelo establecido, etcétera. Al respecto, BIMSA no reporta ninguna estimación, sin embargo, Muñoz (2015) estima que el valor de suelo está relacionado con el tamaño de la ciudad, adjudicándole un costo de 12 % (sobre el costo total de la construcción de la vivienda) en las ciudades medianas, 15 % en las grandes y 20 % en las megaciudades. Por otro lado, Díaz Infante (2009) estima un costo de 14 % y Hartzell (2021) expone un rango de 10 a 12 %.

A partir de las publicaciones cuatrimestrales de BIMSA es posible reconstruir el costo directo e indirecto de cada concepto de obra que integra un determinado modelo paramétrico, lo que permite observar, por ejemplo, el impacto diferenciado que ha tenido cada componente del costo directo, mano de obra, materiales de construcción y herramienta y equipo. En la figura 2.11 se observa que, en los últimos 10 años, el costo directo de construcción de una vivienda unifamiliar de calidad baja, de 42 metros cuadrados, aumentó de 4,399 a 9,676 pesos, esto es, un crecimiento anual promedio de 8.2 %. Al desglosar el costo directo en sus tres componentes, se observa que la mano de obra se encareció en promedio 14.2 % anual, los materiales 5.1 % y la herramienta y equipo 15.8 %, lo que ha provocado que la participación de cada componente se haya modificado significativamente: por ejemplo, la mano de obra se incrementó 17.5 puntos porcentuales, de 24.5 a 42.0 % del costo directo total. Esta dinámica, distinta a la que reflejan los datos del INPP de INEGI, parece estar relacionada con el crecimiento del salario mínimo durante el mismo periodo, de 2014 a 2024, que incrementó en promedio 14.0 % anual (18.7 % en la zona libre de la frontera norte), lo que habría impactado directamente el costo de las cuadrillas de construcción que requiere cada componente de obra, de acuerdo con los modelos paramétricos de BIMSA. El salario en el sector de la construcción históricamente ha sido uno de los más bajos

en el mercado laboral formal, por lo que los incrementos al salario mínimo han tenido un mayor efecto en este sector. Mientras que el salario promedio de las y los derechohabientes cotizantes al Infonavit creció 6.9 % anual entre el primer bimestre de 2014 y el primer bimestre de 2024, el salario promedio de las personas trabajadoras del sector de la construcción se incrementó en promedio 8.1 % anual, y el salario promedio en el subsector de la construcción de edificaciones (excluyendo obra pública) aumentó en promedio 9.4% anual.²¹

FIGURA 2.11. COMPOSICIÓN DEL COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN POR METRO CUADRADO

Vivienda unifamiliar, calidad baja, 42 m²



Fuente: BIMSA.

La dinámica observada en el modelo de vivienda unifamiliar, de calidad baja (modelo 1002), se repite en otros modelos paramétricos, de mayores especificaciones, como los que aparecen en la figura 2.12, donde se muestra el crecimiento del costo directo y sus tres componentes para un segundo tipo de vivienda unifamiliar, de calidad media (modelo 1025), de 80 metros cuadrados, y para dos viviendas multifamiliares (departamentos) de calidad baja (modelo 1210) y media (modelo 1365), con 50 y 95 metros cuadrados, respectivamente.²² En los últimos 10 años, el costo directo total de los cuatro modelos paramétricos se ha incrementado en promedio entre 8.2-9.0 % anual; mientras que el costo de la mano de obra involucrada en su construcción se ha encarecido en promedio entre 11.8–14.2 % anual, el costo de los materiales de construcción utilizados ha

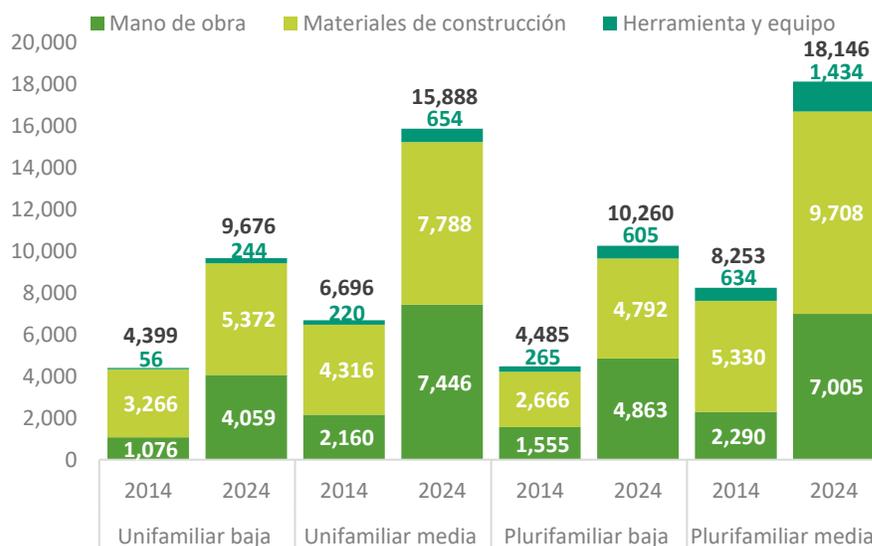
²¹ El sector de la construcción contempla 6 subsectores, siendo el más relevante la construcción de obras de infraestructura y edificaciones en obra pública (54.2% del empleo en el sector de la construcción en el primer bimestre de 2024), seguido de la construcción de edificaciones, excepto obra pública (24.9% del sector).

²² El modelo multifamiliar de calidad baja corresponde a la clave 1210, referente a un edificio de 4 pisos con 8 departamentos, mientras que el modelo multifamiliar de calidad media corresponde al modelo 1395, referente a un edificio de 15 niveles con 60 departamentos y 3 niveles de estacionamiento subterráneo.

aumentado en promedio entre 5.1–6.2 % anual y el de las herramientas y equipo utilizados entre 8.5–15.8 % anual.

FIGURA 2.12. COMPOSICIÓN DEL COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN EN 2014 Y 2024

Modelos 1002, 1025, 1210 y 1365



Fuente: BIMSA.

En resumen, de acuerdo con los modelos paramétricos que ofrece BIMSA, utilizados por los desarrolladores de vivienda para la elaboración de presupuestos de obra, el costo de construcción por metro cuadrado de las viviendas de calidad baja y media se ha incrementado entre 8.2–9.0 % anual. Este aumento va en línea con el incremento en el precio de las viviendas, lo que podría derivarse del traslado de los costos al consumidor por parte de los desarrolladores, y que revelaría cierto poder de mercado. El incremento en el costo de la mano de obra ha sido responsable de entre 47.7–57.5 % del incremento total en el costo directo, dependiendo del modelo de vivienda analizado, mientras que los materiales de construcción contribuyeron con entre 36.8 y 44.3 % del incremento total.

2.3 EXPERIENCIAS INTERNACIONALES SOBRE POLÍTICAS PÚBLICAS DE IMPULSO A LA VIVIENDA ASEQUIBLE

De acuerdo con la ONU-Hábitat (2011), la disponibilidad de vivienda adecuada y asequible depende del buen funcionamiento de todos los componentes que interactúan en el ecosistema de vivienda, como los mercados laboral, financiero e hipotecario, la infraestructura y el suelo disponible de las ciudades, así como las empresas constructoras, los materiales y la tecnología que estos utilizan. Estos componentes son organizados y moldeados por el marco legal, regulatorio e institucional, por lo que las políticas y estrategias que se implementan en cada país, a nivel nacional como local, para incrementar la oferta de vivienda adecuada y asequible, provocan interacciones entre los distintos componentes del ecosistema, así como posibles efectos no deseados.

La OCDE (2021) señala que el desafío de la asequibilidad de la vivienda tiene su origen, principalmente, en la incapacidad de la oferta para responder a la alta demanda que se genera en los centros urbanos de mayor dinamismo en términos de empleo y atracción de migrantes. Desde su punto de vista, la inelasticidad de la oferta en el corto plazo surge de limitaciones geográficas y regulatorias, como el uso del suelo (zonificación) y las restricciones al funcionamiento de los mercados (p. ej. El control de rentas) que desincentivan la inversión o el mantenimiento de las viviendas. La respuesta de política pública al déficit habitacional ha evolucionado conforme la concepción del problema, inicialmente cuantitativo (escasez de oferta e ingresos insuficientes), fue incorporando elementos cualitativos de la vivienda (calidad, confort), su entorno y su vinculación con la ciudad (acceso a oportunidades de empleo y recreación), tomando en cuenta la capacidad de pago de diferentes grupos sociales. En esta sección se describe una serie de políticas públicas, impulsadas por distintos países, enfocadas en el incremento de la oferta de vivienda asequible. Dichas políticas suelen complementarse unas con otras e interactuar con políticas complementarias que fortalecen la demanda, las cuales no se desarrollan en este capítulo.

Los programas de vivienda social representan uno de los principales pilares de los estados de bienestar. Implementados hace décadas en diversos países desarrollados, su objetivo es ofrecer viviendas por debajo del precio de mercado, lo que ayuda a combatir la pobreza y la desigualdad de las zonas urbanas. La relevancia de estos esquemas varía en cada país: en 2020, la vivienda social representó 6.0 % del total de las unidades existentes en los países miembros de la OCDE, sin embargo, este porcentaje es mucho mayor en Holanda (37.7 %), Austria (23.6 %) y Dinamarca (21.2 %).²³ La existencia de esquemas de vivienda social relevantes ayuda a disminuir también, de forma indirecta, la presión que ejerce el mercado sobre los precios de la vivienda transada entre particulares.²⁴

La vivienda social se desarrolla al interior de complejos ecosistemas que interactúan con el mercado de vivienda, sujetos a una regulación específica aplicable a instituciones y participantes del sector como agencias nacionales, autoridades locales, instituciones financieras, desarrolladores y organizaciones sociales. La vivienda social abarca tanto a la vivienda pública, propiedad de gobiernos o agencias nacionales o locales, como a la vivienda privada inscrita en programas de vivienda social, ya sea que sus dueños sean individuos, desarrolladores con fines de lucro o desarrolladores sociales. Estos últimos, a los que se denomina también desarrolladores sin fines de lucro (*non profit*), se estructuran como empresas privadas, asociaciones o cooperativas, en las que pueden participar sindicatos, cámaras de industrias o incluso gobiernos locales. Los desarrolladores sociales son regulados y supervisados respecto de la forma como recuperan sus costos, con límites en sus utilidades y la obligación de reinvertirlas en la construcción de viviendas, lo que limita el alcance de sus negocios y les sujeta a procesos de auditoría y criterios de transparencia financiera y gestión ética.²⁵ La regulación de la vivienda social abarca los procesos de construcción, adquisición, asignación, arrendamiento

²³ En Austria, por ejemplo, los desarrolladores sociales participan con 17 % de la vivienda total, mientras que 7 % es vivienda pública municipal.

²⁴ Para Austria, por ejemplo, Klien M., Huber P. et. al. (2023) estiman que en las ciudades donde existe una mayor proporción de vivienda social se reduce la diferencia entre los alquileres regulados y no regulados.

²⁵ Consultar: https://unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf

Consultar: <https://www.stateofhousing.eu/#p=1>

(en su caso) y mantenimiento de un inventario de vivienda por parte de los desarrolladores adscritos al programa.

Cuando un desarrollador obtiene financiamiento o se beneficia de subsidios de programas de vivienda social debe inscribir las unidades producidas, o a una parte de ellas, en esquemas de arrendamiento social. Por ejemplo, Viena, capital austriaca, ofrece préstamos bajo condiciones preferentes, hasta por 40 años, para cubrir 35 % de los costos de construcción; por contraparte, el desarrollador debe mantener la vivienda bajo un esquema de renta controlada por el tiempo que tarde en pagar el crédito.²⁶ En Estados Unidos de América, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) otorga ayuda federal a las Agencias de Vivienda Pública locales (PHA, por sus siglas en inglés), quienes se encargan de administrar programas de vivienda social;²⁷ el Fondo Fiduciario de Vivienda (HTF, por sus siglas en inglés) complementa los recursos estatales y locales asignados a las PHA con el propósito de adquirir, construir y preservar viviendas sociales, las cuales deben funcionar bajo reglas de asequibilidad por un periodo mínimo de 30 años.

Uno de los retos que enfrentan los esquemas de vivienda social es su sostenibilidad financiera, es decir, asegurar la existencia de fondos suficientes para financiar la construcción de nuevas unidades y dar mantenimiento a un inventario permanente. En este caso, la política pública puede prever mecanismos financieros revolventes o fondos que reciban aportaciones fiscales y contribuciones de particulares que se benefician indirectamente de la existencia de los programas de vivienda social (p. ej. las empresas). Un caso emblemático es el Fondo Nacional de Construcción (NBF, por sus siglas en inglés) de Dinamarca,²⁸ creado en 1967, que se nutre de aportaciones obligatorias de inquilinos de las viviendas sociales y de receptores de créditos hipotecarios financiados por el fondo. Los recursos son dirigidos a la construcción y renovación de viviendas sociales, así como a financiar medidas sociales y preventivas en zonas vulnerables, las cuales deben acordarse con los municipios. Un segundo ejemplo es el Fondo Soberano de Brasil, que recibe una parte de los ingresos obtenidos por la venta de petróleo y gas, el cual ofrece préstamos y subsidios a promotores y constructores de proyectos de vivienda asequible a través del programa “Mi casa, mi vida”, que atiende a los hogares de bajos ingresos de las sus zonas metropolitanas, los cuales también reciben subsidios para adquirir las viviendas.²⁹

Además, la política pública puede establecer incentivos fiscales a desarrolladores sociales o a las instituciones financieras que les otorgan crédito. Por ejemplo, la Ley de Medidas Fiscales para el Fomento de la Construcción de Viviendas de Austria permite a los bancos emitir bonos con ventajas fiscales para financiar proyectos de vivienda social;³⁰ adicionalmente, las ciudades austriacas pueden ofrecer reducciones al impuesto sobre la

²⁶ Consultar: <https://socialhousing.wien/tools/housing-subsidies>

²⁷ Aproximadamente 970,000 hogares viven en viviendas administradas por alrededor de 3,300 agencias locales.

²⁸ Consultar: <https://lbf.dk/om-lbf/english/>

²⁹ En este caso, las viviendas son vendidas a los beneficiarios, a diferencia de la mayor parte de los esquemas de vivienda social de los países desarrollados, destinada a la renta. El programa ha sido criticado por entregar viviendas inadecuadas y lejanas de los centros de trabajo, lo que ha creado marginación social y económica de sus habitantes. Consultar: <https://www.archdaily.com/504114/minha-casa-nossa-cidade-brazil-s-social-housing-policy-and-the-failures-of-the-private-public-system>

³⁰ Consultar: https://www.gbv.at/Fakten_Analysen/Wohnbaubanken/

El banco Caisse d'Epargne introdujo créditos dirigidos a desarrolladores sociales, cuya tasa de interés se encuentra relacionada al cumplimiento de estándares de inclusión de poblaciones vulnerables y ambientales de los proyectos.

Consultar: <https://www.housingevolutions.eu/project/social-and-environmental-impact-loan-scheme/>

renta que deben pagar los desarrolladores sociales (conocidos como GBV) cuando intervienen en zonas específicas que se busca renovar. En Estados Unidos de América, la Corporación de Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HDC, por sus siglas en inglés) es uno de los principales emisores de bonos sociales colocados entre inversionistas institucionales, orientados a financiar proyectos de construcción y rehabilitación de vivienda social.

Otro reto importante se relaciona a la escasez de suelo urbano bien ubicado para desarrollar vivienda asequible, por lo que las políticas públicas pueden dirigirse a ampliar la disponibilidad de suelo y a mejorar la eficiencia con la que se utiliza. Respecto al primer punto, la política pública puede regular la adquisición y uso de reservas de suelo, propiedad de gobiernos nacionales o locales. Esta regulación puede establecer agencias encargadas de acumular suelo, con el objetivo de desarrollar vivienda social e infraestructura urbana, como lo hace el banco de suelo administrado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile³¹ o el Programa de bancos de tierras del estado de Nueva York.³² La misma regulación puede prever las posibles variantes en el uso de las reservas de suelo, en este caso, para la construcción de vivienda social, ya sea de forma directa o a través de asociaciones público-privadas, donde la autoridad aporta el suelo y realiza los ajustes necesarios a su marco regulatorio, como sucede en el caso brasileño.

Respecto del uso más eficiente del suelo, la política pública puede orientarse a flexibilizar su regulación y la normatividad de construcción; al incrementar el número de niveles máximos permitido, reducir el tamaño y componentes mínimos de la vivienda o eliminar el requerimiento de estacionamiento se permite aumentar la densidad de los desarrollos, reduciendo el costo de producir las viviendas. Un papel relevante en la desregulación lo juegan las autoridades locales, quienes pueden además establecer procesos simplificados o en línea para obtener los permisos y autorizaciones relacionadas a proyectos de vivienda social, como lo ofrece el programa de Puertas Abiertas para la Vivienda Social, en Toronto,³³ que proporciona asistencia técnica para acelerar la aprobación de los proyectos. Se requiere además de la coordinación entre los distintos niveles de gobierno para garantizar que las aprobaciones de los proyectos tomen en cuenta las necesidades de áreas metropolitanas enteras, no solo de las de jurisdicciones individuales (municipios).

La combinación de una mayor flexibilidad en el uso del suelo con los programas de vivienda social ha generado una nueva forma de zonificación inclusiva, como se le ha denominado, en la que los desarrolladores pueden recibir un “bono de densidad” a cambio de incluir en sus proyectos una proporción de vivienda social, como sucede con el programa voluntario de vivienda inclusiva (VIH, por sus siglas en inglés) en Nueva York.³⁴ La zonificación inclusiva también puede establecerse de forma obligatoria, por ejemplo, contemplar zonas en la misma ciudad en las que los desarrollos de más de 10 viviendas contengan 20-30 % de vivienda social.³⁵ Algunos países, como Francia, obligan a sus municipios a través de leyes nacionales (Ley de Solidaridad y Renovación Urbana) a incluir porcentajes mínimos (15-25 %) de vivienda social, dependiendo del tamaño de los centros

³¹ Consultar: <https://consensomontevideo.cepal.org/es/instrument/banco-de-suelo>

³² Consultar: <https://esd.ny.gov/doing-business-ny/new-york-state-land-bank-program>

³³ Consultar:

<https://www.toronto.ca/community-people/community-partners/housing-partners/housing-initiatives/open-door-affordable-housing-program/>

³⁴ Consultar: <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/vih-fact-sheet.pdf>

³⁵ Consultar: <https://www.nyc.gov/site/planning/plans/mih/mandatory-inclusionary-housing.page>

urbanos.³⁶ La ciudad de Viena también exige que la mayor parte del espacio habitable construido en zonas industriales reconvertidas se destine a viviendas sociales.

Una variante de estas políticas se ha impulsado en América Latina, donde la desregulación del suelo ha buscado facilitar la formalización de asentamientos informales, definiendo polígonos exclusivos o parcialmente orientados a la construcción de viviendas dirigidas a grupos vulnerables. Ejemplo de ello son las Zonas Especiales de Interés Social en Brasil o las Declaratorias de Desarrollo y Construcción Prioritaria en Colombia, donde se estableció la obligación de destinar 20 % del suelo ocioso a la construcción de viviendas de interés social, desincentivando la retención especulativa de terrenos baldíos (un efecto similar al que genera el cobro de impuestos sobre vivienda deshabitada).

Los gobiernos pueden involucrarse en mayor grado en la edificación de la vivienda social, participando no solo como reguladores y financiadores de los desarrollos, sino como socios de los proyectos o incluso construyéndolos directamente. La ciudad de Nueva York, por ejemplo, a través de la Agencia para el Desarrollo y Preservación de la Vivienda (HPD, por sus siglas en inglés) puede vender o subsidiar la compra de terrenos por parte de desarrolladores para impulsar proyectos de interés social; además, se involucra en el diseño urbano y arquitectónico de los proyectos, desarrollando el proyecto ejecutivo a ser construido y administrado por los desarrolladores privados, con condiciones y regulaciones especiales respecto a la asequibilidad de la vivienda.

Por su parte, la ciudad de Viena se involucra en el diseño y desarrollo de proyectos desarrollados en terrenos propiedad de la ciudad o de privados, reservados para la construcción de viviendas sociales. Interviene en la licitación de la construcción, donde un jurado interdisciplinario selecciona el mejor proyecto en función de su calidad arquitectónica, sostenibilidad social, rendimiento ambiental y parámetros económicos (p.ej. costos de alquiler propuestos). El proyecto ganador adquiere el derecho a comprar el terreno a un precio prestablecido, que también incluye subsidios a la construcción de vivienda (hasta 35 % del costo total de construcción). Un caso emblemático es Gasometer-City,³⁷ una reconversión de cuatro depósitos de gas, construidos en 1899, que incluyó la construcción de 600 viviendas sociales, departamentos para estudiantes, áreas comerciales, salones de eventos y una guardería.

Una intervención similar del gobierno local sucedió en la reconversión de la zona industrial (antigua estación) de Bilbao, España, donde la ciudad además de ceder terrenos públicos subutilizados se involucró en el proyecto urbano, definiendo criterios de inclusión de vivienda social, liberando usos de suelo y permisos constructivos, y otorgando créditos preferenciales a través de una sociedad pública con capital y participación estatal. El proyecto supuso la eliminación de las líneas ferroviarias para una mejor conexión entre la zona sur de Bilbao y el centro de la ciudad, la construcción de 900 edificios residenciales, calles y espacios públicos, estacionamientos públicos y una nueva estación de metro. Incluyendo la planificación y la ejecución, el proyecto completo de revitalización duró aproximadamente 15 años.³⁸ Un ejemplo adicional fue el proyecto Goldsmith Street, del ayuntamiento de Norwick, Reino Unido, en el que el gobierno local dispuso de un terreno público

³⁶ Consultar: <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/larticle-55-loi-solidarite-renouvellement-urbain-sru>

³⁷ Consultar: <https://inhabitat.com/gigantic-coal-gasometers-transformed-into-thriving-communities/>

³⁸ Consultar: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/bilbao-ria-2000-regeneracion-urbana-mediante-estrategias-de-autofinanciacion-local/>

para el desarrollo del mayor proyecto de viviendas sociales sostenibles del Reino Unido,³⁹ liberando la densidad permitida; el proyecto fue licitado a partir de los parámetros establecidos y avalados por el gobierno local.

En Singapur, la agencia Housing & Development Board (HDB, por sus siglas en inglés) se encuentra a cargo de diseñar, construir, administrar y mantener las viviendas públicas, las cuales representan 77 % del parque habitacional. De acuerdo con HDB (2023), la agencia cuenta con tres unidades principales: (i) construcción, a cargo de la planeación, diseño de proyectos, construcción, calidad de obra, infraestructura, sustentabilidad, diseño de paisaje e ingenierías; (ii) desarrollo inmobiliario, a cargo de la administración de propiedades, manejo de viviendas, relaciones públicas y propiedades y suelo y (iii) corporativo, a cargo del desarrollo de la empresa, comunicaciones, finanzas, información y jurídico. El HDB además cuenta con un centro de planeación estratégica e investigación y una oficina de auditoría. Este organismo construye y administra a su vez desarrollos no residenciales como comercios, oficinas, supermercados, estacionamientos, centros comunitarios, centros educativos, entre otros.

Por último, aunque no menos importante, son las estrategias gubernamentales enfocadas en ofrecer subsidios a grupos vulnerables (familias de bajos ingresos, desplazados por conflictos armados o desastres naturales, personas con discapacidad, mujeres jefas de hogar o personas indígenas) para potenciar su capacidad de autoproducir o mejorar sus viviendas. Ejemplos de estos programas son “Techo propio” en Perú,⁴⁰ “Autoconstrucción en terreno propio”⁴¹ en Uruguay y “Programa de vivienda social” en México,⁴² los cuales otorgan subsidios directos para la autoproducción de viviendas, con el acompañamiento de asistencia técnica calificada que garantiza la ejecución y la calidad en la construcción.

2.4 BUENAS PRÁCTICAS EN EL DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

De acuerdo con OCDE (2023), la correcta planeación y edificación de los desarrollos de vivienda social permite recoger adecuadamente sus beneficios y evitar sus efectos negativos, como pueden ser la segregación y discriminación de sus habitantes. Los desarrollos de vivienda compactos, compuestos por viviendas multifamiliares y verticales, favorecen la construcción de vecindarios inclusivos, densos y socialmente mixtos, lo que evita la segregación social y económica de sus habitantes. De acuerdo con OCDE (2020), la inclusión resulta más fácil de alcanzar cuando los desarrollos de viviendas sociales se establecen en zonas que tradicionalmente no han incluido este tipo de desarrollos, aprovechando lotes baldíos o subutilizados, con estrategias e inversiones para regenerar las áreas urbanas deterioradas y mejorar su infraestructura, transporte público y equipamiento.

La vivienda debe ubicarse en una zona libre de riesgos (geológicos, hidrometeorológicos o de origen antrópico), por lo que es importante que las ciudades posean planes de desarrollo urbano, códigos de construcción y reglamentos de edificación actualizados, lo que permitirá garantizar su calidad y seguridad física. En lo que respecta a riesgos ambientales, las viviendas deben ser resilientes, es decir, tener la capacidad de resistir, recuperarse y adaptarse ante condiciones adversas como el cambio climático o desastres naturales; en este

³⁹ Las viviendas obtuvieron el certificado Passivhaus, por estar diseñadas para reducir al máximo el gasto energético (entre 70 – 90 %) respecto a una vivienda convencional. <https://passivehouse.com/>

⁴⁰ Consultar: <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=36>

⁴¹ Consultar: <https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/politicas-y-gestion/autoconstruccion>.

⁴² Consultar: <https://www.gob.mx/conavi/acciones-y-programas/s177-programa-de-vivienda-social-pvs>.

sentido, la regulación debe prever que la planificación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de la vivienda incluya la perspectiva de vulnerabilidad ante dichas amenazas.

De acuerdo con el BID (2023), entre los esfuerzos por mejorar la asequibilidad de la vivienda debe considerarse el uso de procesos constructivos innovadores como la construcción modular, los componentes prefabricados y el desarrollo de nuevos tipos de concreto, lo que permite reducir los tiempos y costos de construcción (ahorro de mano de obra, economías de escalas, menores desperdicios), aumentar la durabilidad de las viviendas y minimizar los costos de mantenimiento. De acuerdo con McKinsey & Company (2019), la construcción modular puede reducir en 50 % el tiempo de construcción y abatir en 20 % los costos constructivos.

No menos importante, los nuevos materiales, equipamiento de la vivienda y procesos constructivos permiten minimizar el impacto ambiental (eficiencia energética), mejorar la calidad de las viviendas y el confort de sus habitantes. De acuerdo con la OCDE (2018), se debe incorporar la sustentabilidad como una prioridad en el desarrollo de vivienda social. Edificar desarrollos de vivienda social cercanos a fuentes de trabajo y satisfactores urbanos permite contener la expansión urbana, evitando la degradación y la pérdida del ecosistema que rodea a las ciudades, además de reducir los costos de prestación de servicios urbanos para los gobiernos locales y los costos de transporte de las familias hacia los centros de trabajo y servicios. De acuerdo con el Centro Mario Molina (2014), la huella de carbono de la vivienda periurbana es 32 % mayor que la de la intraurbana. La vivienda bien ubicada, cercana a servicios, equipamientos e infraestructuras urbanas con suficiente cobertura y calidad permite a sus residentes acceder a oportunidades de educación, salud, empleo, recreación y otros satisfactores necesarios para tener una vida digna, lo que la ONU-Hábitat reconoce como uno de los elementos de la vivienda adecuada.

De acuerdo con la Agencia Internacional de Energía (2013), la eficiencia energética y sustentabilidad de la vivienda requiere un menor consumo de energía, por lo que su funcionamiento (aislamiento acústico y térmico, uso de electrodomésticos y mobiliario sanitario) resulta menos costoso, mejorando la calidad de vida de sus ocupantes. De acuerdo con el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA 2024), a nivel global, el sector residencial genera el 17 % de las emisiones de gases de efecto invernadero y representa 21 % de la demanda energética mundial, por lo que los esfuerzos por reducir la huella de carbono de la construcción y mejorar la eficiencia energética del parque inmobiliario son parte de los compromisos de combate al cambio climático establecidos en el Acuerdo de París y la Agenda 2030 de Naciones Unidas, firmado por México.⁴³ Algunas opciones tecnológicas para mitigar estas emisiones en el sector residencial, de acuerdo con el Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (INECC), se asocian a la mejora de eficiencia de combustión e incorporación del uso de energía solar para el calentamiento de agua o cocción de alimentos, colocación de regaderas ahorradoras de agua y a la eficiencia energética en los hogares.

Como se puede apreciar a lo largo de esta exposición, una vivienda bien ubicada, cercana al empleo y a los satisfactores urbanos, agrupada en desarrollos verticales, densos y socialmente mixtos, permite recoger adecuadamente los beneficios de la intervención estatal, evitando sus efectos negativos, como son la

⁴³ Entre los compromisos nacionalmente determinados del gobierno mexicano para cumplir de los objetivos de mitigación y adaptación al cambio climático se encuentra la reducción de 28% en las emisiones de gases de efecto invernadero del sector vivienda hacia el año 2030. SEMARNAT (2022), *Contribución Determinada a Nivel Nacional*.

segregación y discriminación de sus habitantes. La edificación de nuevos desarrollos debe promover el uso de procesos constructivos y de materiales de construcción innovadores, que generen eficiencias en costos y mantenimiento, minimizando además el impacto ambiental (eficiencia energética) de la vivienda.

3. ALQUILER DE VIVIENDA SOCIAL

El propósito de este tercer capítulo es estudiar las condiciones actuales del mercado de alquiler en México y revisar las mejores prácticas en los sistemas de alquiler en el mundo. Es fundamental analizar estos aspectos para que la aplicación de una política pública basada en el alquiler incorpore el aprendizaje internacional, minimice las distorsiones de mercado y se ajuste a las necesidades específicas de la población.

Este trabajo se divide en tres secciones. Primero se analiza la configuración actual del mercado de alquiler en México y las preferencias de la población por alquilar según los datos de la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 (ENVI 2020) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Segundo, para complementar el ejercicio de caracterización, se presenta un dimensionamiento de población derechohabiente del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) que no es dueña de una vivienda según los datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2020 (ENIGH 2020) del INEGI. Finalmente se discuten las intervenciones públicas en materia de alquiler social y sus impactos según la experiencia internacional.

3.1. CARACTERIZACIÓN DEL ALQUILER EN MÉXICO

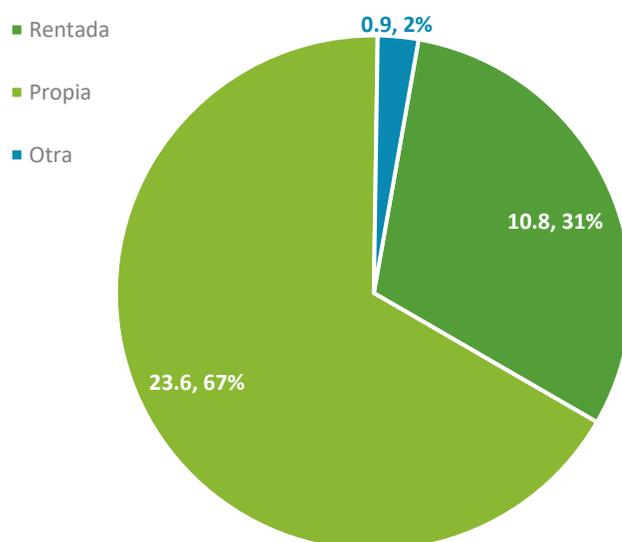
Para contribuir a la discusión sobre la iniciativa de reforma enviada por el Ejecutivo Federal es esencial analizar el mercado de alquiler de vivienda en México y sus características principales. Esta sección tiene como objetivo describir este fenómeno para entender mejor las dinámicas socioeconómicas del alquiler de vivienda y las necesidades habitacionales de la población.

De acuerdo con los datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) de 2020, 28.2 % de la población en México vive en viviendas rentadas o prestadas.⁴⁴ Entre la población mayor de 15 años, que es el universo de potenciales personas trabajadoras según el Convenio de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), este porcentaje es de 26.6 %. Esta cifra es muy parecida con la correspondiente si se considera a la vivienda como unidad de cuenta. Respecto del total de viviendas particulares habitadas en el país, 31 % está ocupado bajo este tipo de esquema. Estos datos resaltan la relevancia del mercado de alquiler dentro del panorama habitacional en México y subrayan la importancia de abordar la situación actual de este mercado: es fundamental identificar las dinámicas socioeconómicas que influyen en las decisiones de las personas respecto de su vivienda. En particular, es relevante comprender las estadísticas demográficas, económicas y regionales de dicha población, así como su situación de asequibilidad. Para este propósito se analizaron datos sobre la manera en la que la población participa en el mercado de alquiler de vivienda en México: se caracteriza el mercado a través de las principales características de sus participantes y de los hogares que buscan integrarse en él.

⁴⁴ Se considera a todos los habitantes de una vivienda y no solo a los jefes de hogar. Se incluyen tanto las viviendas rentadas como las prestadas porque ambas representan formas de ocupación en las que los habitantes no son propietarios del inmueble, ya que se busca entender mejor las dinámicas sociales y económicas que influyen en el acceso a la vivienda.

FIGURA 3.1. VIVIENDAS POR TENENCIA

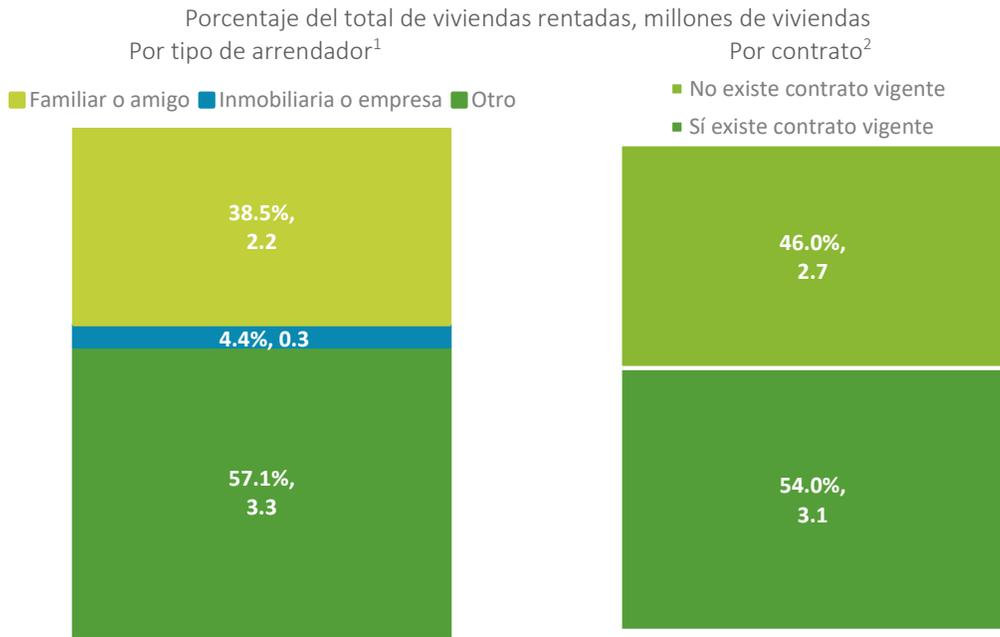
Millones de viviendas, porcentaje del total



Fuente: ENVI.

Por una parte, en lo que respecta a las características del acuerdo de alquiler, se identifica que la situación en México está caracterizada por la informalidad, tanto en términos del tipo de arrendador como de la existencia de contratos formalizados. Como se muestra en la figura 3.2, con datos de la ENVI de 2020, aproximadamente 38.5 % de las viviendas en alquiler son arrendadas por un familiar o amigo, mientras que solo 4.4 % proviene de empresas o inmobiliarias, y el 57.1 % restante, por otro arrendador. Esto implica que probablemente no existan los canales suficientes para empatar la oferta de alquiler con la demanda en el sentido en el que alrededor de cuatro de cada diez casos se dan dentro del círculo de conocidos del inquilino. Además, la existencia de un contrato de arrendamiento es un aspecto crucial que determina la seguridad y los derechos tanto del arrendador como de la persona que arrienda. En este sentido, 46.0 % de las viviendas rentadas no tiene un contrato vigente, lo que podría indicar que los acuerdos de arrendamiento se realicen de manera verbal y sin un sustento documental, situación que presenta desafíos para ambas partes involucradas. Por ejemplo, los inquilinos podrían enfrentar riesgos de desalojos injustificados o aumentos de renta imprevistos, mientras que los propietarios podrían tener dificultades para exigir el pago o reparar daños en la vivienda sin un acuerdo formal que respalde sus derechos.

FIGURA 3.2. VIVIENDAS RENTADAS



Notas: ¹ Pregunta en la encuesta: ¿Quin les renta esta vivienda, es.... un familiar o amigo; una inmobiliaria o empresa; otro.

² Pregunta en la encuesta: ¿Se tiene un contrato vigente?

Fuente: Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020.

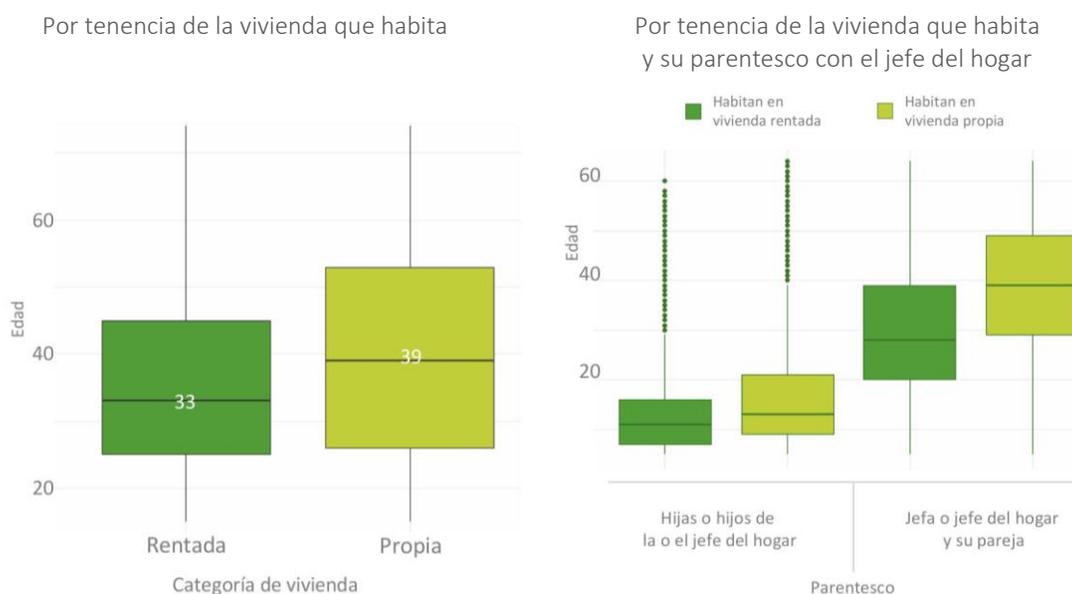
Por otra parte, en cuanto a las características sociodemográficas de los arrendatarios,⁴⁵ las siguientes figuras identifican y caracterizan los diferentes grupos en la población según la tenencia de vivienda. En adelante se presentan las características de dos categorías principales: aquellas personas que habitan en viviendas rentadas y aquellas que viven en una casa, independientemente de si son o no los dueños de la vivienda. Esta distinción es fundamental porque permite entender las disparidades y similitudes en las condiciones de vida y bienestar entre estos dos grupos de la población. Es un ejercicio relevante que puede dar perspectivas sobre cómo la condición de tenencia revela aspectos de las preferencias de los hogares por un esquema de propiedad. Además, abona sobre la hipótesis de que el alquiler esté explicado también por la capacidad financiera de los hogares: en la medida en la que sean de menores ingresos tienen una menor capacidad de compra de una vivienda propia. Para este propósito se toma como población de estudio a todas las personas de 15 años o más, debido a que están en edad de participar en la actividad económica del país.

En la figura 3.3 del lado izquierdo se observa que la población en una vivienda rentada es en general más joven que los habitantes de una vivienda propia, pero sin diferencias sustanciales en cuanto su distribución por sexo. La mediana de edad de las y los arrendatarios es 33 años, mientras que la mediana de edad de las y los habitantes de vivienda propia es de 39 años. Esta diferencia de edad podría estar relacionada con la movilidad y flexibilidad preferida por las personas más jóvenes o bien por el hecho de que tengan una menor capacidad económica para solventar la compra de un inmueble. La figura 3.3 en el lado derecho desglosa ambas

⁴⁵ En adelante se considera como arrendatarios a todos los habitantes de una vivienda rentada.

poblaciones según su parentesco con la o el jefe del hogar. Este ejercicio es relevante para ver, por un lado, la distribución de las y los jefes del hogar y sus parejas y, por otro lado, para descartar que sus hijos estén sesgando la distribución de alguno de los dos grupos. Se observa que la edad de los hijos en viviendas rentadas varía más que en aquellas viviendas propias. Además, la mediana de edad de los jefes de hogar en viviendas rentadas es de 38 años, lo que representa una diferencia de 11 años menos en comparación con los jefes de hogar en viviendas propias. En cuanto a la distribución por sexo no se observan diferencias significativas. Del total de la población que habita en una vivienda rentada, el porcentaje de mujeres es 51.9 %, mientras que el porcentaje de hombres es 48.1 %; por otro lado, el total de personas que habitan una vivienda propia se divide entre 52.1 % de mujeres y 47.9 % de hombres. Estos datos indican que la distribución de hombres y mujeres habitando en viviendas rentadas es similar a viviendas propias.

FIGURA 3.3. DISTRIBUCIONES DE LA EDAD DE LAS PERSONAS



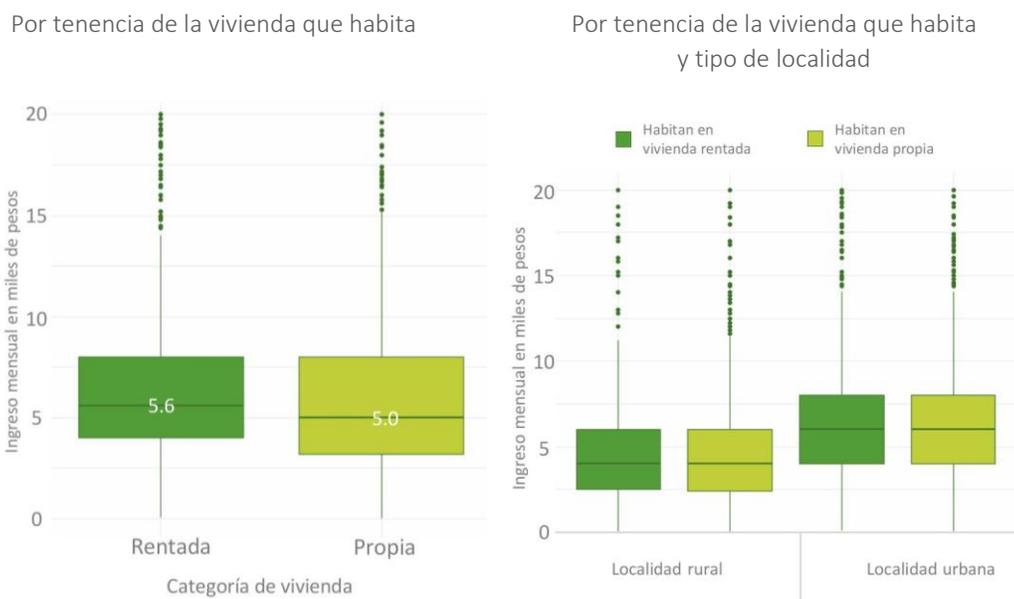
Fuente: Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020.

En términos de ingresos laborales, los datos muestran que los habitantes de viviendas rentadas tienen una distribución de ingresos ligeramente más concentrada en niveles más altos en comparación con los propietarios, como se puede apreciar en la figura 3.4. La mediana de ingresos para los arrendatarios es de 5.6 mil pesos al mes, mientras que para los propietarios es de 5.0 mil pesos al mes. En la figura 3.4 lado derecho, se observa que en la segmentación de la población según si habitan una localidad rural o urbana,⁴⁶ dentro de cada tipo de localidad las distribuciones del ingreso entre los arrendatarios y los propietarios son muy parecidas. La mayor tasa de alquiler de vivienda en localidades urbanas (34.3% frente a 18.5% en localidades rurales) estaría asociada entonces al sesgo hacia ingresos menores que muestra la figura 2.5, pues las viviendas rurales están caracterizadas por ingresos laborales menores. Esto es consistente con el estudio "El alquiler de vivienda

⁴⁶ Se considera a una localidad como rural si tiene 2,500 habitantes o menos, y como urbana a aquella que tiene más de 2,500 habitantes. Dentro de las localidades rurales se concentra el 19.3 % de la población que reporta un ingreso laboral, y el 80.7 % restante está en localidades urbanas.

en México: factores que inciden en esta decisión" de Infonavit (2022),⁴⁷ en el que, a través de un análisis econométrico, se encuentra que la interacción de la tenencia con las características de la vivienda en los ámbitos rural y urbano se manifiesta a través de un comportamiento en forma de U entre la variable del ingreso y la de la propiedad de la vivienda. Es decir, en los niveles más altos y bajos de ingresos, es más común encontrar propietarios de vivienda, esto es impulsado por la diferenciación entre los ámbitos urbano y rural.

FIGURA 3.4. DISTRIBUCIONES DEL INGRESO LABORAL DE LAS PERSONAS



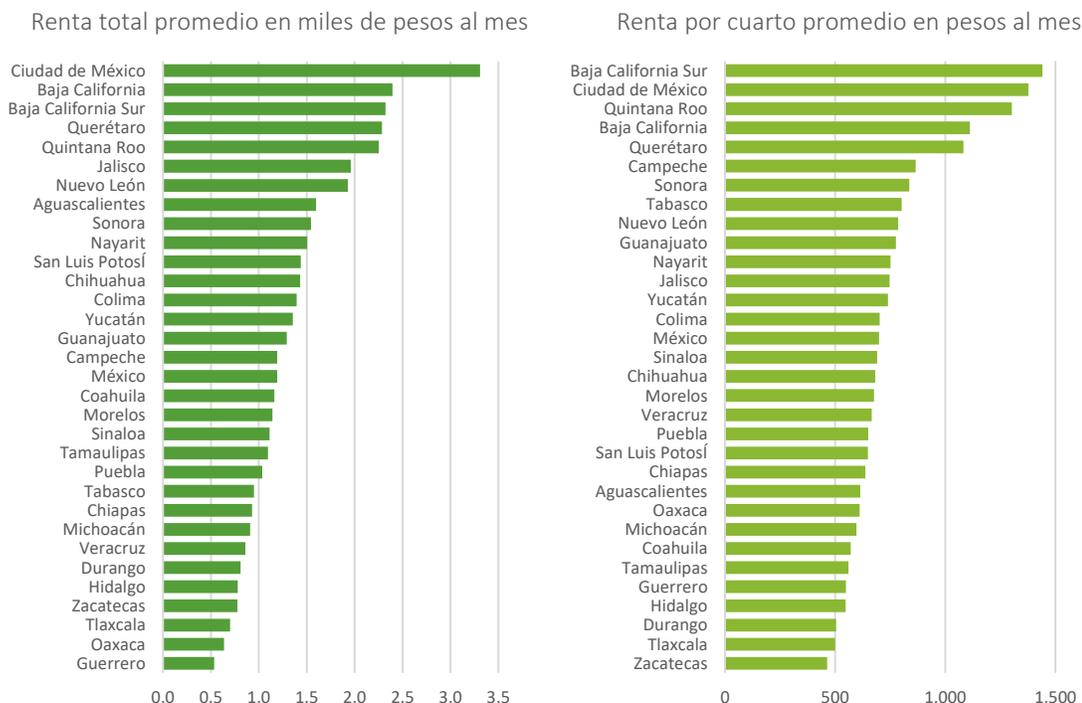
Fuente: Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020.

Por su parte, en cuanto a la distribución estatal, la entidad que concentra el mayor porcentaje de habitantes que viven en alquiler es la Ciudad de México con el 45.5 % de su población total habitando en una vivienda rentada. En contraste, en Nayarit, el 81.1 % de su población habita una vivienda propia. En cuanto a los precios en el mercado de alquileres, se muestran en la figura 3.5 los montos de renta promedio en las entidades del país. Los resultados exhiben que la Ciudad de México y Baja California son las entidades que registran los montos de renta más altas, con valores promedio de 3.3 y 2.4 mil pesos al mes, respectivamente. En contraste, las entidades de Guerrero y Oaxaca exhiben las rentas promedio totales más bajas, con montos de 534.4 y 637.5 pesos mensuales, respectivamente. Adicionalmente, se hizo un ejercicio de análisis de la renta promedio por cuarto para estandarizar el tamaño de las viviendas; de esta manera, se controla el efecto en el que viviendas más grandes tengan rentas mayores. Específicamente, se divide el monto mensual de la renta entre el número de cuartos de la vivienda. La figura 3.5 muestra que, Baja California Sur y la Ciudad de México son las entidades con los montos más altos, con valores promedio de 1,440.2 y 1,376.8 pesos al mes,

⁴⁷ Infonavit (2022) "El alquiler de vivienda en México: factores que inciden en esta decisión" en Reporte Anual de Vivienda 2022, disponible en https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit_agenda_investigacion

respectivamente. Del otro lado de la distribución, Zacatecas y Tlaxcala presentan las rentas por cuarto más bajas, con montos de 464.0 y 499.9 pesos mensuales, respectivamente.

FIGURA 3.5. VALOR DE LA RENTA POR ENTIDAD FEDERATIVA

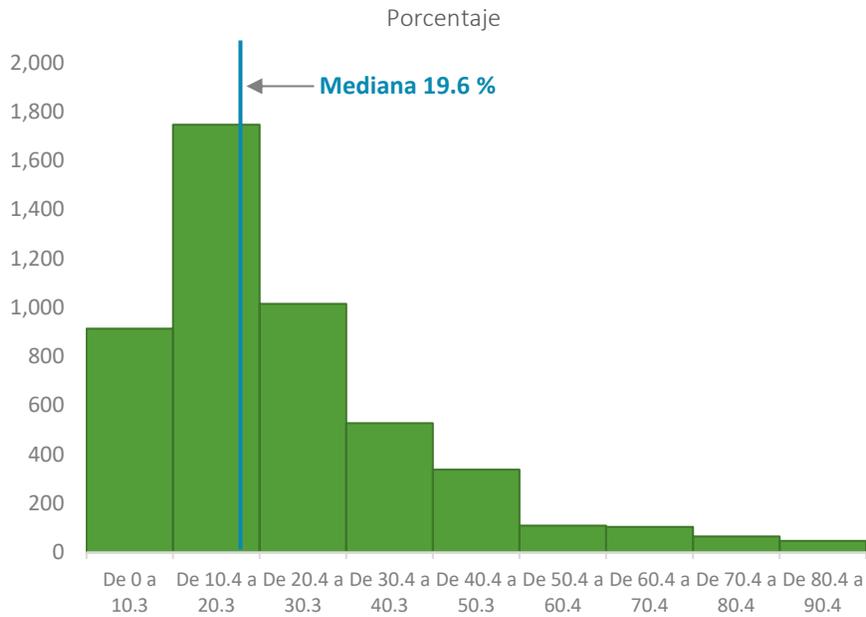


Fuente: Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020.

Para discutir más sobre las características económicas de los arrendatarios⁴⁸ en la población mayor de 15 años, se presentan indicadores típicos de los ingresos del hogar y el pago de renta para calcular su costo relativo. Se calculó un indicador de asequibilidad que divide el monto del alquiler mensual entre el ingreso laboral total mensual de los habitantes de la vivienda. Así, sus unidades están expresadas como un porcentaje del ingreso. Tradicionalmente, se considera que una vivienda es asequible si el gasto en alquiler no excede el 30% del ingreso del hogar (Stone, 2006). En la figura 3.6 se muestra con los datos de la ENVI 2020, que la mediana de la renta relativa al ingreso de la vivienda es del 19.6%. Esto significa que la mitad de las viviendas rentadas destina casi 20% o más del ingreso total de sus habitantes al pago del alquiler. Sin embargo, se identifica también que 25.8% de las viviendas tiene un alquiler de más de 30% del ingreso conjunto de la vivienda. Si bien estos datos representan una tendencia general en el país, es importante reconocer que tienen un grado alto de diferenciación regional.

⁴⁸ En adelante se considera como arrendatarios a todos los habitantes de una vivienda rentada.

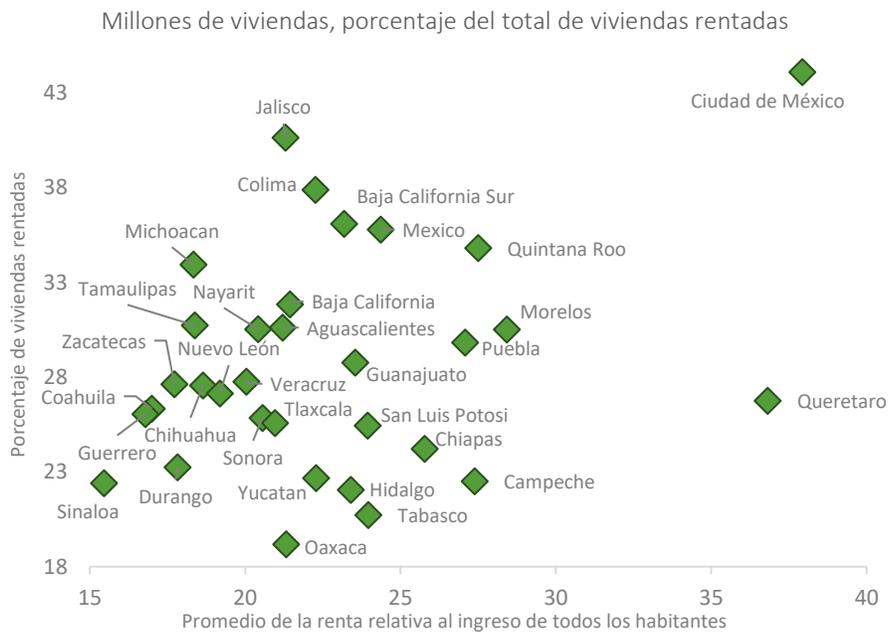
FIGURA 3.6. DISTRIBUCIÓN DE LA RENTA RELATIVA AL INGRESO CONJUNTO DE LOS HABITANTES DE LA VIVIENDA



Fuente: Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020.

En la figura 3.7 se contrasta el porcentaje de viviendas alquiladas por entidad con el valor promedio de la renta relativa al ingreso. Al comparar ambas variables, no se percibe una relación clara entre ellas. Sin embargo, resaltan los casos de entidades específicas. Por ejemplo, en la Ciudad de México se registra un nivel promedio de la renta de 37.9 % del ingreso laboral de la vivienda. Esto indica que los costos de renta en la capital del país abarcan una parte importante del ingreso por trabajo, reflejando la alta demanda y el costo de vida en esta área metropolitana densamente poblada; asimismo, el 44.1 % de las viviendas en la Ciudad de México es rentada, lo que también es uno de los porcentajes más altos del país. Por otro lado, entidades como Sinaloa tienen la renta relativa más baja, 16.5 %, con solo el 22.41 % de las viviendas alquiladas lo que indica una menor proporción de la población que opta por rentar una vivienda. La variabilidad regional podría ser atribuida a diversos factores, incluyendo el inventario de vivienda en alquiler disponible por entidad y las preferencias culturales y sociales respecto a la propiedad versus el alquiler.

FIGURA 3.7. RENTA RELATIVA AL INGRESO Y PORCENTAJE DE VIVIENDAS RENTADAS POR ENTIDAD

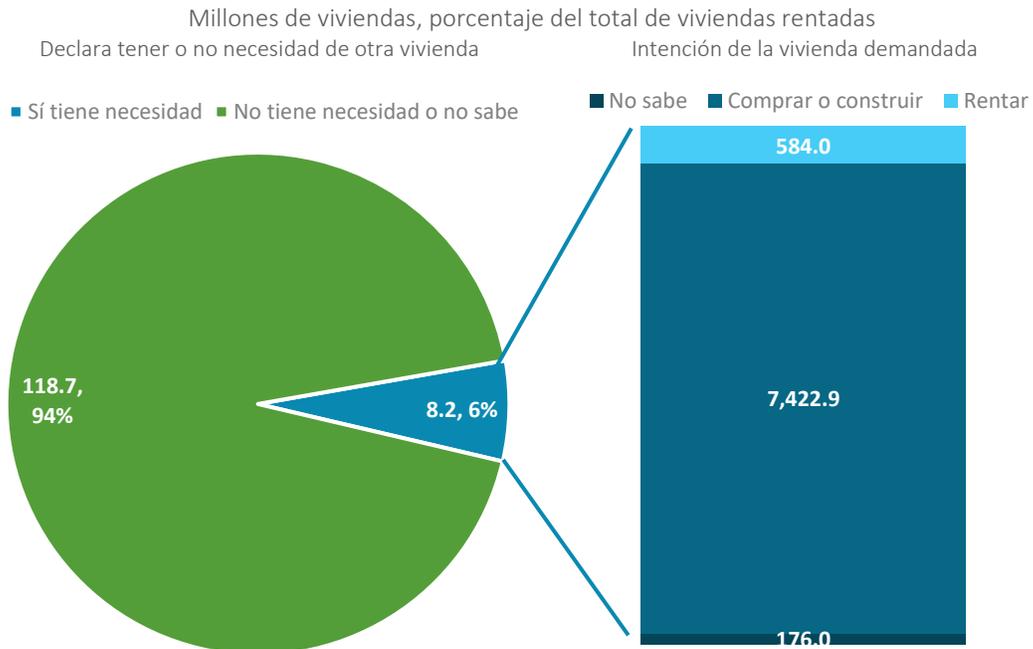


Fuente: Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020.

Demanda autorreportada de vivienda alquilada

En el contexto de la ENVI 2020 se incluye una sección específica que pregunta a las personas del hogar si tienen la intención de demandar una vivienda adicional a la que actualmente habitan, y cuáles serían los propósitos de esta nueva residencia. La figura 3.8 registra que 8.2 millones de personas han declarado demandar una vivienda adicional a la que actualmente habitan. Dentro de este grupo, la gran mayoría, es decir, 7.4 millones de personas, planean comprar o construir una nueva vivienda. En contraste, 584 mil personas expresan su interés en la renta de una vivienda.

FIGURA 3.8. POBLACIÓN QUE DEMANDA VIVIENDA

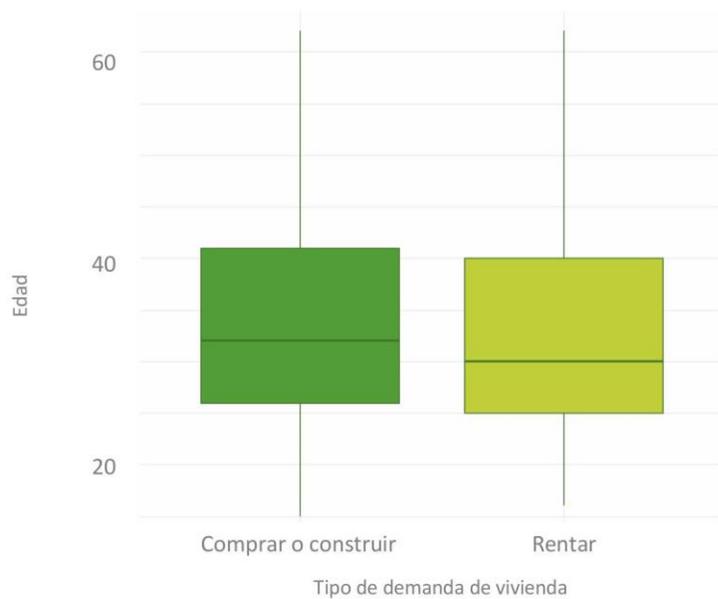


Fuente: Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020.

En el análisis de las características de los demandantes de vivienda para renta en comparación con aquellos que buscan comprar o construir, se observa en la figura 3.9 que, en términos de edad, los demandantes de vivienda para renta tienen una mediana de edad de aproximadamente 30 años, mostrando que son relativamente más jóvenes en comparación con los demandantes de vivienda para compra o construcción, cuya mediana de edad es de 32 años. Esta diferencia sugiere una preferencia por la flexibilidad y movilidad residencial entre los más jóvenes, en contraste con una búsqueda más estable de propiedad entre los grupos de mayor edad, además del tema de la falta de recursos económicos que limita la capacidad de los jóvenes para adquirir una vivienda propia. En términos de distribución por sexo, los datos revelan que 62.5 % de los demandantes de vivienda para renta son hombres y 37.5 % son mujeres, en comparación con los demandantes de compra o construcción, donde 66.0 % son hombres y 34.0 % son mujeres. Esta variación en la distribución por sexo sugiere que la demanda de renta podría estar influenciada por factores culturales o restricciones económicas que difieren por género, llevando a que haya más mujeres en la demanda de renta que de compra o construcción.

FIGURA 3.9. DISTRIBUCIÓN DE LA EDAD POR DEMANDA DE VIVIENDA

Millones de viviendas, porcentaje del total de viviendas rentadas



Fuente: ENVI.

Por último, en cuanto al nivel de ingreso promedio, la figura 3.10 ilustra que los demandantes de vivienda para renta muestran una mediana de ingresos laborales de aproximadamente 5.2 mil pesos al mes, mientras que aquellos que buscan comprar o construir tienen una mediana de ingresos de 6.0 mil pesos mensuales. Esta disparidad podría indicar que los hogares que demandan una vivienda rentada internalizan el hecho de tener menores ingresos sobre su posibilidad de solventar la compra de un inmueble. En contraste con la distribución del ingreso entre los propietarios y los arrendatarios observados en la realidad, en las figuras 3.4 y 3.6 podría sugerir que aquellas personas deseosas de constituir una vivienda independiente podrían decantarse por el alquiler más como una solución transitoria por alguna restricción de carácter económico. En ese sentido sería útil identificar a la población que conciba el alquiler como una solución de vivienda permanente que les beneficie con mayor flexibilidad habitacional y de movilidad y hacer una discusión abierta sobre el papel que juega el alquiler como una solución transitoria.

FIGURA 3.10. DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO LABORAL POR DEMANDA DE VIVIENDA



Fuente: ENVI.

Dimensionamiento de la población derechohabiente del Infonavit sin una propiedad

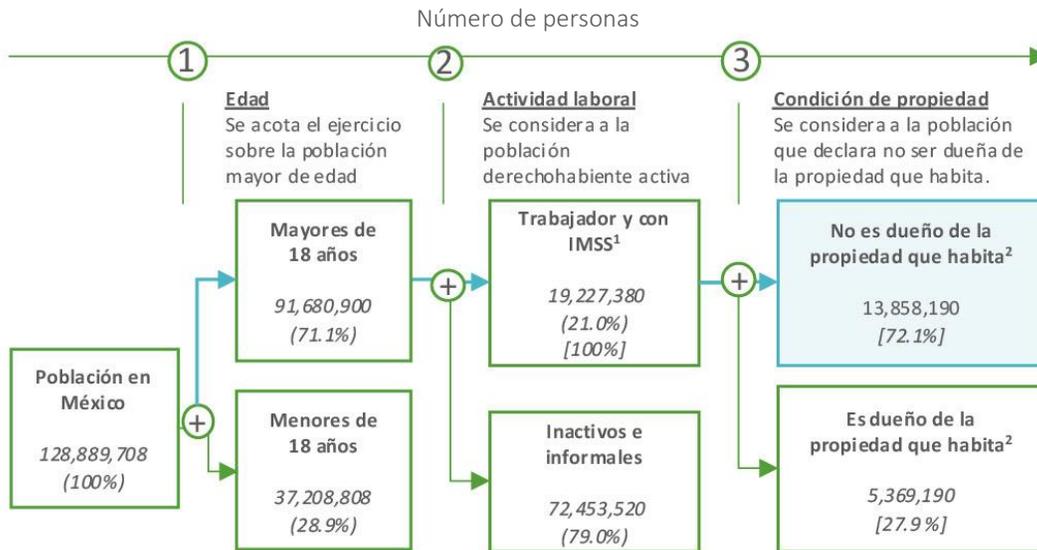
Una vez discutidos los distintos tipos de intervenciones gubernamentales en el mercado de alquiler y presentados los datos sobre la situación actual de este mercado en México, es relevante dimensionar la población derechohabiente sin una propiedad. Su relevancia viene, por un lado, de su situación como aportante en un sistema de retenciones automatizadas, lo que le facilitarían la participación en un programa de alquileres que requiera pagos periódicos; por otro lado, la identifica como población que podría demandar una vivienda en alquiler en el mediano plazo. En este sentido, se identifica a la población a través de tres criterios principales, ilustrados en la figura 3.11, y a partir de los datos de la ENIGH 2022. Para esta sección del capítulo, se utilizaron los datos de la ENIGH y no los de la ENVI 2020 por dos motivos. Primero, el mayor tamaño de la muestra de la ENIGH permite hacer cálculos más precisos del tamaño de la población y de los grupos que la conforman. Segundo, los datos de la ENIGH identifican con mayor precisión a los derechohabientes que los datos de la ENVI.⁴⁹

En la figura 3.11 se consideran primero a los mexicanos que son mayores de edad y, segundo, se identifican a los trabajadores activos que son derechohabientes del IMSS como una manera de aproximar a la población derechohabiente del Infonavit. Para este propósito, se considera a las y los trabajadores que autorreportan

⁴⁹En el caso de la ENVI, se contabilizan 15,204,486 derechohabientes del Infonavit en 2020. Esta cifra no es la más adecuada para hacer inferencia de la población derechohabiente en 2024 ya que está afectada el choque laboral implicado por la pandemia por COVID-19 en ese año. Por su parte, en el caso de la ENIGH, se contabilizan 19,264,760 personas trabajadoras derechohabientes del IMSS en el 2022; esta cifra es más aproximada para identificar a los derechohabientes del Infonavit y proviene de un levantamiento de información más reciente que el de la ENVI.

cotizar a este instituto. Finalmente, tercero, se incluye únicamente a los trabajadores activos que declaran no ser dueños de la vivienda que habitan. Estos criterios son relevantes en consideración del texto de la iniciativa de reforma de la Constitución: "se dará preferencia de acceso a la vivienda en arrendamiento social a las personas trabajadoras que [...] no cuenten con vivienda propia". Al estudiar las distribuciones en la figura 3.11, se observa un universo estimado de 19.2 millones de derechohabientes activos en 2020 y que están distribuidos en un 27.9 % como propietarios de la vivienda que habitan y un 72.1 % que no son propietarios.⁵⁰

FIGURA 3.11. POBLACIÓN DERECHOHABIENTE SEGÚN CONDICIÓN DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA QUE HABITA



Nota: Se ocupa la siguiente notación. Se muestra la participación respecto del universo total de derechohabientes estimados entre corchetes [], y la participación respecto del grupo inmediato superior entre paréntesis, () ¹ Considera la respuesta a la pregunta "¿En este trabajo le dieron las siguientes prestaciones, aunque no las haya utilizado? – Servicios médicos del seguro social IMSS. Con esta pregunta se consideran a 19,264,760 trabajadores con derecho a IMSS con un ingreso mensual promedio de \$12,573.27 (no se considera a las personas que reportaron un ingreso cero).

² Considera al dueño declarado de la vivienda según la encuesta a nivel vivienda.

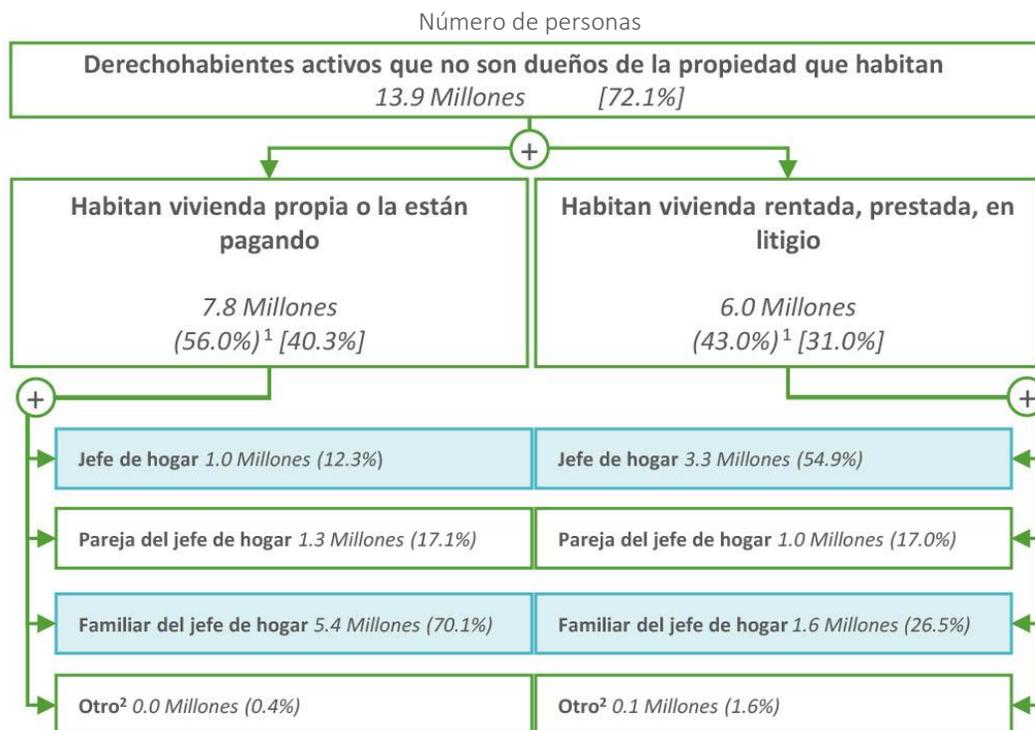
Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH). 2022.

Se desglosa dicha población por su condición de tenencia de vivienda y parentesco en la figura 3.12, con un universo que está conformado por aproximadamente 13.9 millones de derechohabientes activos. De estos, el 56.0 % habita una vivienda propia de la que no son dueños, mientras que el 43.0 % restante vive en una vivienda rentada, prestada o en litigio. Ambos grupos son de interés porque tienen una situación de propiedad incierta. En el primer caso, se encuentran mayoritariamente los familiares del jefe de hogar que es el dueño de la vivienda. En el segundo caso, están principalmente los casos en los que el hogar completo habita una vivienda

⁵⁰ En la validación de estas cifras, se reconoce que el conteo de los derechohabientes totales proviene de la información auto reportada en la ENIGH. Al contrastarla con los datos administrativos del IMSS, el conteo es 9.9 % menor: mientras en los datos de la ENIGH se registran 19,264,760 trabajadores (mayores y menores de 18 años), el conteo promedio en los datos administrativos del IMSS es de 21,177,608 trabajadores. Además, el universo identificado en la ENIGH tiene un ingreso laboral promedio mensual de 12,573 pesos, mientras que los datos administrativos estima salario base de cotización promedio de 14,573 pesos. La diferencia es de 15.9 %, que podría deberse principalmente al hecho de que la ENIGH registra las percepciones laborales netas de impuestos y aportaciones a la seguridad social. En cualquier caso, podría estar subestimándose el tamaño del universo potencial, por lo que debe tomarse como una estimación de su cota inferior.

rentada, prestada o en litigio. En ambos grupos, se consideran especialmente relevantes los jefes de hogar y sus familiares, que podrían buscar una vivienda autónoma como parte de una iniciativa pública basada en alquileres; se asume que el grupo de “parejas” no buscarían una vivienda autónoma. Así, los grupos de jefes de hogar y sus familiares suman una población aproximada de 11.3 millones de derechohabientes activos sin una propiedad.

FIGURA 3.12. DISTRIBUCIÓN POR PARENTESCOS Y POR TENENCIA DE LA VIVIENDA DE LA POBLACIÓN DERECHOHABIENTE QUE NO ES DUEÑA DE LA PROPIEDAD QUE HABITA



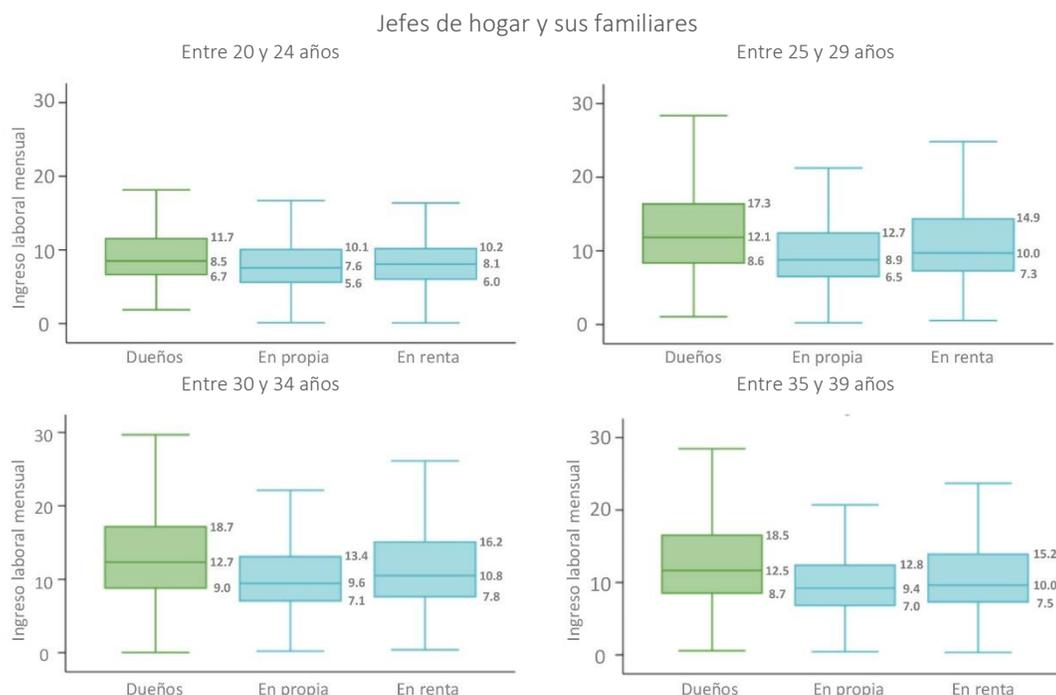
Nota: Se ocupa la siguiente notación. Se muestra la participación respecto del universo total de derechohabientes estimados entre corchetes [], y la participación respecto del grupo inmediato superior entre paréntesis, () ¹ Se omite de la ilustración al grupo que responde “otro” en la tenencia de la vivienda y que acumula el 1.0% de los derechohabientes activos que no son dueños de la vivienda que habitan. ² Otro considera “No tiene parentesco”, “Tutor(a)”, “Tutelado(a), pupilo(a), alumno(a)”, “Compadre, comadre” y “Parentesco no especificado”.

Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH). 2022.

Finalmente, se evalúa la distribución del ingreso laboral de los 11.3 millones de derechohabientes activos identificados en la figura 3.12 y que se caracterizan por (i) no ser dueños de la propiedad que habitan y (ii) ser el jefe del hogar o un familiar suyo (con excepción de su pareja). Es importante notar que, tanto el grupo que vive en una vivienda rentada como el que vive en una vivienda propia, reportan menores ingresos laborales que los derechohabientes respecto de los que son dueños de una propiedad. Esta situación se mantiene para los distintos grupos de edad y es intuitiva en la medida en la que un mayor ingreso de los “dueños” refleje una mayor capacidad por ahorrar y solventar la compra de un inmueble. Sin embargo, de forma consistente con la figura 3.4, con información de la ENVI 2020, se encuentra que los habitantes de viviendas rentadas reportan mayores niveles de ingreso que los que habitan viviendas propias. A diferencia del ejercicio realizado con la ENVI 2020, la figura 3.13 incluye por separado a los “dueños”; el hecho de que la figura 3.4 incluya a los dueños

de viviendas propias junto con sus corresidentes explicaría la mayor dispersión del ingreso reportada en esas figuras.

FIGURA 3.13. DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO DE LA POBLACIÓN DERECHOHABIENTE QUE NO ES DUEÑA DE LA PROPIEDAD QUE HABITA



Nota: Se omiten las observaciones que no reportan un ingreso laboral y que representan el 0.5% de la población derechohabiente reportada en la ilustración. Un diagrama de caja incluye una caja que representa el rango intercuartil (IQR) entre el cuartil 1 (Q1) y el cuartil 3 (Q3), donde se concentra la mayor parte de los datos. La línea mediana (Q2) indica el punto medio del conjunto. Los bigotes se extienden hasta 1.5 veces el IQR desde Q1 y Q3, mostrando la dispersión de los datos sin considerar valores atípicos. Estos límites no siempre reflejan el máximo y mínimo del conjunto. Este gráfico proporciona una visión rápida de la distribución estadística, facilitando la identificación de la centralidad y la dispersión de los datos.

Fuente: ENIGH 2022.

3.2. REVISIÓN DE EXPERIENCIAS INTERNACIONALES

El mercado de alquiler de vivienda representa un componente fundamental en el sector inmobiliario a nivel mundial. En él convergen oferentes, demandantes, administradores y una dinámica de fijación de precios, ya sea a través del libre mercado como por la intervención gubernamental. En esta sección se explora detalladamente tanto la estructura de este mercado como de las diversas políticas de intervención que se implementan globalmente en materia de alquiler de vivienda.

En primer lugar, se presenta un marco conceptual para entender cómo está configurado un mercado de alquiler y qué características tienen los agentes que están involucrados. Posteriormente se analizan los distintos tipos de intervenciones públicas y cómo responden estos agentes a ellas de acuerdo con la evidencia empírica y la literatura en los casos de estudio de algunos países. Finalmente se presentan las conclusiones que sintetizan las lecciones aprendidas de los casos de estudio.

Los actores del mercado de alquileres

Con base en Peppercorn y Taffin (2013) se identifican los agentes que forman parte del mercado del alquiler de vivienda: los propietarios de los inmuebles, sus inquilinos y los administradores. Cada uno participa en el mercado motivados por sus propios incentivos, necesidades y preferencias. Para empezar, los propietarios son aquellas personas o instituciones que poseen la propiedad de la vivienda y la ofrecen en alquiler. Es posible diferenciarlos en tres tipos: propietarios de pequeña escala, institucionales y el gobierno.

El primer grupo de propietarios se refiere a los individuos que alquilan una o unas pocas viviendas, típicamente bajo la informalidad y por periodos cortos de tiempo; ellos gestionan directamente los cobros del alquiler y el mantenimiento del inmueble con el objetivo de tener un ingreso adicional estable. En el segundo grupo, el de los propietarios institucionales (desarrolladores inmobiliarios y Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces, por sus siglas FIBRAS), el proceso de alquiler se caracteriza por operar a una escala más grande que el primer grupo, con un horizonte de planeación financiera de largo plazo y con una estructura organizativa robusta para ofrecer una gama de servicios adicionales a los inquilinos, como instalaciones comunitarias, seguridad y mantenimiento de alto nivel.

Por último, en el tercer grupo de propietarios se identifica a los gobiernos, tanto a nivel local como federal, como oferentes en el mercado de alquiler de viviendas. A menudo, el gobierno local desarrolla y gestiona proyectos de vivienda asequible para satisfacer las necesidades de alojamiento de segmentos específicos de la población, como personas de bajos ingresos o familias vulnerables. Estos programas pueden estar respaldados por fondos públicos e incluir subsidios para reducir el costo del alquiler. Además, el gobierno puede intervenir a través de programas de vivienda nacionales, así como de desarrollo urbano que impactan en el mercado de alquiler en todo un país.

Por el lado de la demanda, se define a los inquilinos como los hogares o individuos que alquilan la vivienda al propietario, bajo un acuerdo formal o informal, a cambio de un pago monetario periódico. La composición de los hogares y su situación económica hacen que las necesidades y predilecciones de los inquilinos por rentar una vivienda sean diferentes. En este sentido, los ingresos y las preferencias del hogar son las principales variables para diferenciar a los inquilinos. En esta dimensión se identifican dos tipos: inquilinos por decisión y por restricción. Los primeros son aquellos que, por trabajo o razones personales, prefieren rentar por sobre comprar una vivienda (parejas jóvenes, solteros o profesionales de medianos o altos ingresos). Mientras que los inquilinos por restricción son hogares con bajos ingresos, pertenecientes a grupos sociales vulnerables (adultos mayores, discapacitados, desplazados por eventos naturales o migrantes) o que por su situación enfrentan importantes dificultades para hacerse de una vivienda. La mayoría de los inquilinos a nivel mundial se ubican en esta última categoría.

Una vez definidos propietarios e inquilinos, un tercer agente que participa en el mercado, es el administrador. Priemus et al. (1999) define la administración como “el conjunto de todas las actividades para producir y asignar servicios de vivienda a partir del parque de viviendas existente”. En este sentido, la administración consiste en una variedad de actividades que se clasifican como administración técnica (mantenimiento y renovación), administración social (asignación de vivienda), administración financiera (tesorería, cobro y políticas de renta) y gestión de tenencia (alquiler, compra y venta). La responsabilidad de realizar estas tareas podría recaer en el propietario de la vivienda, sobre todo si se trata de un propietario a pequeña escala y que cuenta con la disponibilidad de atender estas necesidades sin que intervenga un tercer agente. Todas las administraciones

residenciales deben cubrir estos aspectos en cierta medida; sin embargo, el enfoque de la gestión tiende a adaptarse según el tamaño y número de viviendas administradas.⁵¹ Bajo este esquema se observa que, conforme aumenta la escala de viviendas, la gestión y administración se vuelve más estratégica, orientada a demandas estructurales, proactiva, sistemática e integral.

En un esquema puro de libre mercado, los propietarios e inquilinos interactúan y ejercen presiones en torno a la fijación de un precio de renta. Este precio tiene que ser tal que les permita a los oferentes maximizar los beneficios de rentar su propiedad y, al mismo tiempo, que los demandantes maximicen su utilidad de rentar dadas sus preferencias y restricciones de ingreso. Sin embargo, en la experiencia internacional existen programas públicos orientados al alquiler de vivienda que inciden sobre el esquema puro de libre mercado. Este tipo de intervenciones se detallan más adelante.

Las intervenciones públicas en el mercado de alquileres

Teniendo en cuenta cómo se configura el mercado de alquiler, y cuáles son los agentes que están involucrados, se analiza la forma en que operan las principales intervenciones públicas en materia de arrendamiento de vivienda. Se describen los principales tipos de intervención pública y se discuten las distorsiones que generan en el mercado de vivienda. Para ello, con base en López-Rodríguez y Matea (2020), se distinguen dos tipos de intervenciones públicas: directa e indirecta. La intervención directa ocurre cuando el gobierno participa como oferente de vivienda. Las intervenciones indirectas, por su parte, tienen el objetivo de modificar los incentivos de los agentes que operan en el mercado para reducir el déficit de vivienda y generar condiciones de alquiler favorables para los inquilinos de menores ingresos.

A continuación, se revisan las políticas directas y sus efectos en el mercado de alquiler. En primer lugar, está la provisión pública de vivienda de alquiler por parte del gobierno. Esta intervención sigue una lógica de atender directamente el problema que subyace en el mercado de alquiler: la escasez de vivienda. En este sentido, una política de oferta pública alquiler tiene una justificación económica en mercados con un gran déficit de vivienda y una demanda creciente por parte de los inquilinos. Una ventaja importante es que el gobierno, al ser propietario de un acervo de viviendas, tiene la capacidad de direccionar la oferta de alquiler hacia objetivos sociales; es decir, priorizar inquilinos con mayores restricciones de ingreso o con vulnerabilidades sociales exacerbadas. Este tipo de intervención ha tenido gran presencia en países de Europa del Este y Japón, sobre todo a partir de mediados del siglo XX, y lo que se observó fue una reducción en el déficit de vivienda de aquellos países y precios de renta estables (Salvi del Pero et al., 2016).

No obstante, la evidencia empírica sugiere tomar en cuenta algunas consideraciones importantes en cuanto a las intervenciones directas. Primero, implementar una política de oferta pública de alquiler de vivienda con gran magnitud, alcance y de forma centralizada enfrenta fuertes presiones fiscales y de administración. Esto se ha reflejado en recortes presupuestales importantes destinados a la política de alquiler en países donde se ha efectuado este tipo de intervención (OCDE, 2019). En Polonia y República Checa, la carga fiscal de mantener y

⁵¹ Gruis y Nieboer (2004) proponen una clasificación del enfoque de la administración residencial a partir de una escala que va desde lo operativo a lo estratégico. La administración operativa se refiere a las actividades diarias de mantenimiento y gestión orientados a la propiedad como unidad. En contraste, la administración estratégica, usando principios empresariales, se espera a que contribuya a la eficacia y eficiencia de una organización siguiendo un proceso de planificación sistemático, racional y transparente.

administrar parques de vivienda públicos por parte del gobierno ocasionó que se emprendiera un proceso de semiprivatización a principios de la década de 1990. Este proceso consistió en implementar reformas que orientaron la política hacia convertir a los inquilinos en propietarios de las viviendas que habitaban, bajo una administración local de los programas sociales de vivienda. Asimismo, la asignación de viviendas mediante un sistema de priorización eficiente, que focalice la atención en los grupos más vulnerables y agilice los tiempos de espera, es clave para el buen funcionamiento de los programas públicos de alquiler.⁵² Se hace necesario establecer criterios puntuales que permitan identificar a la población con mayor necesidad de rentar y mantener un buen seguimiento de los beneficiados para no perder focalización de los programas en el largo plazo.

Asimismo, bajo esta intervención existe el riesgo de segmentación social y geográfica. Si bien la construcción de vivienda social puede ser menos costosa en la periferia de las ciudades o en zonas con infraestructura urbana y comercial insuficiente, se debe considerarse alternativas para evitar que los desarrollos habitacionales se concentren en zonas precarias y que, además, puedan ser equipadas con servicios e infraestructura suficiente para permitir que las personas tengan una calidad de vida digna. En el caso de Japón, por ejemplo, la Agencia de Renacimiento Urbano ofrece el alquiler de viviendas *danchi* bajo lo que se conoce como sistema cómodo. Los beneficiarios son elegibles de acuerdo con la composición de su hogar, edad y nivel de ingresos. Los *danchi*, construidos entre 1950 y 1970, son generalmente considerados como viviendas obsoletas y potencialmente inseguras, habitadas mayormente por individuos de bajos ingresos y adultos mayores. Además, debido a su ubicación aislada, estos complejos residenciales no suelen atraer a inquilinos jóvenes. En este sentido, los desarrollos públicos dependen de una fuerte inversión pública, no solo para compensar las carencias del entorno, sino para administrar eficientemente los parques de vivienda de modo que sirva para mejorar el bienestar de los que los habitan.

Otra serie de medidas directas utilizadas ampliamente son aquellas que fijan precios máximos de alquiler o imponen reglas de crecimiento máximo sobre estos. Las primeras fueron empleadas principalmente en situaciones excepcionales, como en Europa durante la Primera Guerra Mundial y en Estados Unidos durante la Segunda Guerra Mundial, siendo efectivas en el corto plazo al congelar los incrementos en los alquileres. Si bien muchas de estas políticas perdieron relevancia gradualmente a mediados de la década de 1980, los controles de precios de alquiler no desaparecieron por completo; en cambio, su aplicación se volvió más local y limitada, implementándose en áreas específicas. A pesar de que la fijación de precios máximos tienen un efecto inmediato en el control de costos, también enfrenta riesgos importantes: establecer máximos al alquiler podría limitar los retornos de inversiones en infraestructura de vivienda, lo cual desincentiva la inversión privada y el gasto en mantenimiento y administración de los parques existentes.⁵³ Asimismo, el deterioro de las viviendas con precios controlados podría incentivar la movilidad hacia viviendas sin el control de precio, aumentando los de ese sector.⁵⁴ En la segunda serie de medidas, que imponen reglas sobre el crecimiento de

⁵² En ciudades como París o Nueva York, las listas de espera para alquilar bajo un programa público suelen cerrarse por periodos indefinidos debido al exceso de demanda, lo cual ocasiona que el tiempo de espera para asignar una vivienda se prolongue por varios años.

⁵³ Diamond et al. (2019) muestran cómo las políticas de control de alquileres en San Francisco redujeron la oferta de viviendas de alquiler y alteraron su composición, contribuyendo a un aumento de los precios de alquiler, la gentrificación y la desigualdad de ingresos a nivel local.

⁵⁴ Generalmente, se mantiene el control de alquileres en las viviendas existentes, mientras que se exime de ello a las nuevas construcciones. Esto genera un mercado de alquiler dual, con rentas muy bajas en el segmento controlado y rentas muy altas para las unidades no controladas (Peppercorn y Taffin, 2013).

los precios, se generan criterios para establecer una variación máxima con base en los precios de mercado observados en viviendas dentro del área geográfica o en un criterio que compensa por el crecimiento de los índices de precios al consumo.⁵⁵ Es decir, esta serie de criterios busca que los precios del alquiler no sobrepasen el crecimiento de los de una canasta de consumo.

Como se mencionó anteriormente, los gobiernos pueden no solo intervenir como agentes en el mercado sino como reguladores y generadores de incentivos a través de políticas indirectas. Dentro de esta categoría, una de las políticas más empleadas a nivel internacional es la de los subsidios a la demanda. Estos se aplican como complemento al pago de renta del inquilino y típicamente está condicionado a que el ingreso del hogar beneficiado no supere un umbral máximo. Este tipo de apoyo es el más utilizado en Estados Unidos, donde el programa de Vales de Elección de Vivienda (*Housing Choice Voucher Program Section 8*, conocido como sección 8) permite que los beneficiarios sean elegibles bajo ciertos parámetros como ingresos y composición su hogar. Una vez elegidos, los beneficiarios reciben una transferencia monetaria en forma de vale para complementar su pago de alquiler dentro del mercado privado.⁵⁶ En este punto la evidencia internacional señala dos posibles implicaciones adversas. Por un lado, un subsidio a la demanda condicionado genera incentivos a sub reportar ingresos o no declarar los cambios en la composición del hogar por parte de los inquilinos para conservar su beneficio. Mientras que, por otro lado, se muestra evidencia de que hay reducciones en la participación laboral asociado con los programas de subsidios al alquiler (Jacob y Ludwig, 2012; Bingley y Walker, 2001). Pese a esto, se encuentra evidencia de una reducción de la pobreza relacionado con los programas vales de elección de vivienda (Center on Poverty and Social Policy at Columbia University, 2021).

Otra forma de intervención indirecta muy común a nivel internacional se refiere a las políticas orientadas a modificar los incentivos de los participantes para garantizar condiciones deseables en el mercado del alquiler. Un ejemplo relevante es el impuesto a las viviendas desocupadas, el cual, bajo la premisa de que el déficit de vivienda puede ser explicado en gran medida por la subutilización del inventario de vivienda, busca que los propietarios las mantengan alquiladas y desincentiva la especulación de precios. Sin embargo, la evidencia empírica sugiere que, en mercados con exceso de demanda de vivienda, esta política tendría un efecto limitado en las condiciones del mercado ya que la incidencia del impuesto podría recaer en los nuevos inquilinos. De acuerdo con Segú (2019), la política de penalización de viviendas vacías en Francia durante 1999 redujo la tasa de desocupación de la vivienda en las principales ciudades, pero sin una reducción significativa en los precios. Además, no es muy claro cómo se definen legalmente las viviendas desocupadas y cómo se diferencian de una segunda vivienda, lo cual genera obstáculos en la aplicación de la política.

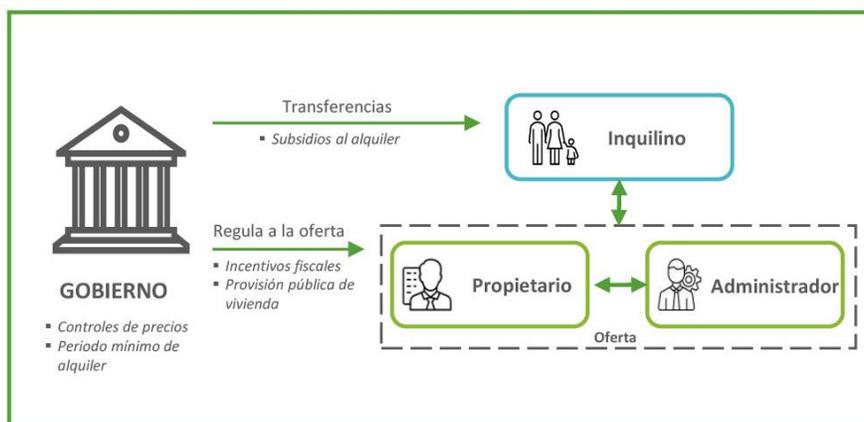
Por último, una regulación común es la de establecer un periodo mínimo de renta en los contratos de alquiler. Esta intervención se ha implementado en la mayoría de las economías avanzadas, pero se ha observado que podría tener efectos contrarios. Por un lado, genera mayor certidumbre tanto para los propietarios, sobre el beneficio esperado de rentar, como para los inquilinos, sobre las condiciones de su alquiler. Esto les permite a

⁵⁵ En Francia, el Índice de Referencia de Alquileres (IRL, por sus siglas en francés) se utiliza para la regulación de los precios del alquiler y se obtiene a partir de la media de la evolución de los precios al consumo, excluidos el tabaco y el alquiler, en los últimos 12 meses. Por su parte, en Estados Unidos se emplea la Renta Justa de Mercado (FMR, por sus siglas en inglés) para determinar los pagos de los programas de apoyo a la vivienda; el cual se calcula a partir de estimaciones de las rentas brutas del percentil 40 para unidades de calidad estándar dentro de un área metropolitana o un condado no metropolitano.

⁵⁶ El programa de sección 8 en Estados Unidos les permite a sus beneficiados elegir libremente cualquier vivienda que cumpla con los requisitos del programa y no se limita a unidades ubicadas en proyectos de viviendas subsidiadas. <https://www.hud.gov/espanol/section8>

ambos mejorar su planeación económica en el tiempo. No obstante, si se establecen procedimientos muy estrictos al desalojo, los propietarios pierden incentivos para colocar su vivienda en renta en el largo plazo (Susuki y Asami, 2017).

FIGURA 3.14. COMPOSICIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER Y PRINCIPALES POLÍTICAS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA



En la figura 3.14 se sintetiza el marco teórico presentado en esta sección, el cual representa a los agentes que intervienen en el mercado de alquiler de vivienda y la manera en que el Gobierno opera las principales políticas en este ámbito.

En términos generales, el mercado de alquiler de viviendas se rige por la interacción entre propietarios e inquilinos, influenciado por factores como ingresos de los hogares, características de la vivienda, costos de construcción y administración, y precios de mercado. Las políticas de intervención buscan atender desafíos como la falta de acceso a viviendas asequibles, la capacidad del mercado por ajustar la cantidad ofertada ante los choques en la demanda de vivienda y la necesidad de garantizar el derecho a la vivienda adecuada para toda la población. Cada país enfrenta sus propios retos y adopta estrategias dependiendo de su contexto económico, social y político. No obstante, para pensar en una reforma de alquiler de vivienda, es indispensable revisar la experiencia internacional para entender los posibles efectos adversos y diseñar medidas para aminorarlos. Una política basada en un estudio amplio y un diseño meticuloso en materia de alquiler de vivienda puede contribuir enormemente en mejorar las condiciones de vida de las personas. Sin embargo, las distorsiones e incentivos no previstos que se generan podrían no solo limitar los efectos de la política, sino agravar la situación del mercado previo a la intervención.

3.3. CONCLUSIONES

La revisión de experiencias internacionales revela que los mercados de alquiler están compuestos por actores diversos con distintos incentivos, cuya interacción es crucial para la comprensión integral del mercado. Por su parte, en el contexto mexicano, aproximadamente un tercio de la población vive en viviendas rentadas, una situación principalmente asociada a factores de edad y del tipo de localidad en la que habitan. En particular, las personas más jóvenes y que habitan localidades urbanas tienden a alquilar más. Este fenómeno está afectado

tanto por preferencias personales como por situaciones del entorno económico, y presenta importantes variaciones regionales.

Desde una perspectiva de política pública, resulta fundamental diseñar intervenciones que minimicen las distorsiones del mercado y prioricen cuidadosamente los grupos objetivo. Esto implica desarrollar políticas que no solo sean inclusivas y equitativas, sino también sostenibles y adaptadas a las necesidades específicas de los diversos segmentos de la población. En el ámbito académico es esencial continuar investigando las preferencias de la población con relación al tipo de tenencia de vivienda. Además, debe considerarse no solo las estadísticas demográficas y económicas, sino también los factores regionales y culturales que influyen en las decisiones de vivienda. Por ejemplo, es importante entender cómo las variaciones en los ingresos, las estructuras familiares, las expectativas laborales y las normas culturales impactan en las preferencias por alquilar o comprar una vivienda. Solo a través de un enfoque integral se podrán operar políticas de vivienda que atiendan a los grupos con mayores necesidades y que sean eficientes en la utilización de los recursos.

REFERENCIAS

- Banxico (2019). *El Escalamiento de Tensiones Comerciales y sus Potenciales Efectos sobre la Economía Global*. Extracto del Informe Trimestral octubre – diciembre 2018, Recuadro 2
- Banxico (2022). *El Aumento en Costos de Transporte y su Impacto en la Inflación Internacional*. Extracto del Informe Trimestral octubre - diciembre 2021, Recuadro 1
- Behr, D. M., Chen, L., Goel, A., Haider, K. T., Singh, S., & Zaman, A. (2021). *Introducing the Adequate Housing Index*.
- Bertram, N., Fuchs, S. et. al. (2019). *Modular construction: From projects to products*. McKinsey & Company, Nueva York. Recuperado de: <https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/business%20functions/operations/our%20insights/modular%20construction%20from%20projects%20to%20products%20new/modular-construction-from-projects-to-products-full-report-new.pdf>
- Bingley, P., & Walker, I. (2001). *Housing subsidies and work incentives in Great Britain*. The Economic Journal, 111(471), 86-103.
- Castillo, S., Coachman, N. et. al. (2023). *Why is it necessary to finance climate-resilient housing?* Banco Interamericano de Desarrollo, Blog Ciudades Sostenibles, Washington, D.C. Recuperado de: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/en/why-is-it-necessary-to-finance-climate-resilient-housing/>
- Center on Poverty and Social Policy, Columbia University (2021) *The Anti-Poverty Impact of Expanding Section 8 Housing Choice Vouchers*. Poverty and Social Policy Fact Sheet. <https://www.povertycenter.columbia.edu/publication/2021/section-8-housing-expansion-poverty-impact>
- Centro Mario Molina (2014). *Vivienda sustentable. La localización como factor estratégico para su desempeño ambiental, económico y social*. Centro Mario Molina para Estudios Estratégicos sobre Energía y Medio Ambiente, México.
- Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). *The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco*. American Economic Review, 109(9), 3365-3394.
- Díaz Infante, L. (2009). *Curso de Edificación*. 2° Ed. Trillas, México.
- Gibbons, S. & A. Manning (2006). *The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms*. Journal of Public Economics, 90(4-5), pp. 799-822.
- Gruis, V., & Nieboer, N. (2004). *Asset management in the social rented sector: policy and practice in Europe and Australia*. Springer Science & Business Media.
- Hartzell, D. (2021). *Real Estate Investment*. 2° Ed. Wiley, EE. UU.
- HDB (2023). *Key Statistics Annual Report 2022/2023*. Housing & Development Board, Singapur.
- Holzhey, M., Skoczek, M., et. al. (2023). *UBS Global Real Estate Bubble Index 2023*. UBS Financial Services, Chief Investment Office GWM Investment Research, Suiza.
- IEA (2013). *Transition to Sustainable Buildings*. Paris <https://www.iea.org/reports/transition-to-sustainable-buildings>, Licence: CC BY 4.0

- Jacob, B. & J. Ludwig (2012). *The effects of housing assistance on labor supply: Evidence from a voucher lottery*. American Economic Review, Vol. 102(1), pp. 272-304.
- Klien M., Huber P. et. al. (2023). *The Price Dampening Effect of Non-profit Housing*. WIFO Research Briefs 6, WIFO, Austria.
- López-Rodríguez, D., & Matea, M. D. L. L. (2020). *Public intervention in the rental housing market: a review of international experience*. Documentos Ocasionales/Banco de España, 2002.
- Muñoz, Carlos (2015). *50 lecciones en desarrollo inmobiliario*. Bienes Raíces Ediciones., Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Ocampo Palacios, S., Camba Almonaci, M. Y., & Zapata Barrientos, L. G. (2024) *Cambios demográficos y su efecto en la conformación de hogares jóvenes en 2020*. Reporte Económico Trimestral Enero – Marzo 2024 disponible en el Portal de Investigación Infonavit.
- OECD (2018). *Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities*. OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/9789264189881-en>.
- OECD (2019). *Affordable Housing Database*, OECD Online Databases.
- OECD (2020). *Housing and Inclusive Growth*. OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>.
- OECD (2020). *Social housing: A key part of past and future housing policy*. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs. OECD, Paris.
- OECD (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.
- OECD (2023). *Confronting the cost-of-living and housing crisis in cities*. OECD Regional Development Papers, No. 49, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/7a6008af-en>.
- Peppercorn, I. G., & Taffin, C. (2013). *Rental housing: Lessons from international experience and policies for emerging markets*. World Bank Publications.
- Priemus, H., Dieleman, F. & Clapham, D. (1999). *Current developments in social housing management*. Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, 14, 211–224.
- Ramírez Sierra, G. D., González Martínez, A. A., Monroy Cruz, M. A., & Villegas Rojas, F. F. (2023). *Impacto del nearshoring en la actividad económica de México (2020-2023)*. Infonavit. Documentos de trabajo.
- Saiz, A. (2023). *The Global Housing Affordability Crisis: Policy Options and Strategies*. MIT Center for Real Estate Research Paper No. 23/01, Cambridge. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4402329>
- Salvi del Pero, A., W. Adema, V. Ferraro & V. Frey (2016). *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*. OECD Social, Employment and Migration Working Papers No. 176, OECD Publishing, Paris.
- Segú, M. (2019). *Taxing vacant apartments: Can fiscal policy reduce vacancy*. Journal of Public Economics, press.
- Stone, M. E. (2006). *What is housing affordability? The case for the residual income approach*. Housing Policy Debate 17(1), pp. 151-184.
- Suárez Salazar (2011). *Costo y tiempo en edificación*. 3ªEd. Limusa, México.
- Suzuki, M. and & Y. Asami (2017). *Tenant protection, temporal vacancy, and frequent reconstruction in the rental housing market*. Real Estate Economics, Wiley Online Library.

UN-Habitat (2011). *A Practical Guide for Conducting Housing Profiles. Supporting evidence-based housing policy and reform*. United Nations Human Settlements Programme, Nairobi.

UN-Habitat (2014) *The Right to Adequate Housing*. Fact Sheet No. 21/Rev.1. Geneva: United Nations.

United Nations Environment Programme (2024). *Global Status Report for Buildings and Construction: Beyond foundations: Mainstreaming sustainable solutions to cut emissions from the buildings sector*. UNEP, Nairobi. <https://doi.org/10.59117/20.500.11822/45095>.

RESUMEN DE INDICADORES

NÚMERO DE CRÉDITOS FORMALIZADOS POR AÑO EN EL INFONAVIT

Miles

Variables	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Aguascalientes	11.0	10.8	11.5	8.3	10.0	5.3
Baja California	27.3	23.3	26.7	19.3	22.1	13.3
Baja California Sur	6.8	6.4	5.5	3.2	3.3	2.0
Campeche	4.6	3.7	3.3	2.1	2.6	1.6
Coahuila	29.4	26.4	25.2	19.1	21.7	12.2
Colima	4.2	4.3	3.7	2.7	3.6	1.9
Chiapas	7.1	6.5	8.4	4.4	7.0	4.2
Chihuahua	39.7	35.1	43.8	23.8	26.7	16.8
CDMX	29.4	20.3	35.2	16.1	25.1	18.7
Durango	11.6	10.9	11.1	8.0	10.5	5.4
México	41.1	39.8	50.5	30.1	32.2	19.2
Guanajuato	23.7	24.1	26.4	19.0	21.6	12.7
Guerrero	3.9	2.9	2.9	2.2	2.2	0.9
Hidalgo	9.2	8.8	9.6	8.1	10.0	6.6
Jalisco	37.8	37.7	41.6	31.1	41.9	28.1
Michoacán	8.2	7.6	7.0	4.9	5.9	3.4
Morelos	5.5	4.6	5.4	3.7	4.2	2.2
Nayarit	3.7	3.5	3.3	2.1	2.5	1.4
Nuevo León	60.8	55.3	61.2	43.2	51.4	30.3
Oaxaca	2.9	2.1	2.4	1.5	2.1	1.2
Puebla	14.4	12.3	13.9	9.2	10.7	5.8
Querétaro	12.9	12.1	13.4	9.9	11.8	6.7
Quintana Roo	17.1	13.0	11.5	10.1	12.1	7.6
San Luis Potosí	10.5	10.7	10.4	8.6	10.0	5.7
Sinaloa	13.4	12.5	11.8	8.8	9.8	5.4
Sonora	19.0	15.9	17.8	12.0	14.1	8.1
Tabasco	5.9	5.1	5.5	4.2	5.1	3.5
Tamaulipas	23.8	23.4	25.6	20.0	24.0	13.9
Tlaxcala	3.1	4.9	3.2	2.4	2.6	1.5
Veracruz	17.2	16.4	17.0	12.0	15.8	9.7
Yucatán	12.6	11.3	12.0	7.6	8.5	4.6
Zacatecas	4.5	3.6	3.8	2.4	2.9	1.7
Nacional	522.1	475.3	530.6	360.1	434.0	261.6

Última actualización: 29 de agosto de 2024. Corte de cifras a junio de 2024

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 junio de 2024.

MONTO DE CRÉDITO OTORGADO POR AÑO EN EL INFONAVIT

Miles de millones de pesos a precios corrientes

Variables	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Aguascalientes	2.9	3.0	3.2	3.1	4.0	2.1
Baja California	6.5	6.0	6.8	7.2	9.3	5.7
Baja California Sur	1.2	1.2	1.1	1.0	1.2	0.7
Campeche	0.6	0.5	0.6	0.5	0.8	0.4
Coahuila	7.9	7.8	7.5	7.5	9.6	5.5
Colima	1.3	1.4	1.3	1.1	1.7	0.9
Chiapas	1.2	1.3	1.2	1.0	1.5	0.8
Chihuahua	7.3	6.7	8.5	7.8	10.3	6.0
CDMX	5.7	5.2	7.5	4.7	7.1	4.2
Durango	2.2	2.4	2.4	2.3	3.5	1.9
México	9.4	9.0	10.0	9.8	12.5	6.8
Guanajuato	6.9	7.5	7.5	7.1	9.1	5.2
Guerrero	1.0	0.8	0.8	0.8	0.9	0.4
Hidalgo	3.2	3.3	3.7	3.8	5.0	2.9
Jalisco	9.9	10.7	11.3	11.4	15.7	9.2
Michoacán	2.3	2.3	2.1	1.9	2.7	1.6
Morelos	1.2	1.2	1.4	1.4	1.7	1.0
Nayarit	0.9	0.9	1.0	0.9	1.3	0.7
Nuevo León	17.3	17.7	19.0	18.3	23.1	12.8
Oaxaca	0.4	0.3	0.4	0.4	0.5	0.3
Puebla	3.5	3.6	3.8	3.5	4.6	2.4
Querétaro	3.9	3.9	4.3	4.3	6.3	3.7
Quintana Roo	5.9	4.5	4.2	4.6	6.5	4.1
San Luis Potosí	3.2	3.5	3.5	3.6	4.9	2.8
Sinaloa	3.5	3.6	3.7	3.4	4.4	2.4
Sonora	4.5	4.2	5.0	4.4	6.0	3.4
Tabasco	1.1	1.1	1.2	1.2	1.7	1.1
Tamaulipas	6.6	7.2	7.4	7.4	9.3	5.0
Tlaxcala	0.6	0.7	0.8	0.6	0.8	0.4
Veracruz	4.9	4.8	5.0	4.7	6.5	3.8
Yucatán	2.7	2.6	3.1	3.0	3.9	2.0
Zacatecas	1.1	1.0	1.0	0.9	1.2	0.7
Nacional	131.0	129.9	140.3	133.4	177.5	100.9

Última actualización: 29 de agosto de 2024. Corte de cifras a junio de 2024

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 2024. 1/Acumulado a junio de 2024.

NÚMERO DE EMPRESAS APORTANTES AL INFONAVIT

Al sexto bimestre de cada año, miles

Variables	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Aguascalientes	15.4	14.8	16.0	15.9	16.0	16.1
Baja California	36.8	35.8	39.8	40.0	40.2	40.4
Baja California Sur	11.8	11.5	13.1	14.0	14.4	14.7
Campeche	5.7	5.5	6.0	6.3	6.3	6.4
Coahuila	32.0	31.1	33.8	33.8	34.3	34.6
Colima	10.2	10.1	11.1	11.3	11.5	11.6
Chiapas	14.0	13.8	14.7	14.9	15.2	15.1
Chihuahua	38.6	37.7	41.1	41.2	41.7	41.8
CDMX	116.6	114.3	124.9	126.6	127.5	127.7
Durango	13.5	13.2	14.1	13.9	13.9	14.1
México	47.6	45.7	48.6	48.8	49.3	49.4
Guanajuato	13.4	13.0	13.4	13.5	11.0	13.4
Guerrero	15.6	15.0	15.9	16.2	16.7	17.0
Hidalgo	94.8	94.1	101.8	104.3	106.0	106.8
Jalisco	69.4	68.1	75.1	76.8	77.6	78.5
Michoacán	35.0	34.4	35.7	35.7	35.5	35.4
Morelos	12.0	11.7	12.4	12.4	12.5	12.4
Nayarit	12.2	12.1	13.1	13.4	13.4	13.6
Nuevo León	66.2	65.8	72.5	74.5	76.3	77.5
Oaxaca	13.8	13.5	14.4	14.4	14.6	14.8
Puebla	32.7	31.7	33.8	34.3	35.1	35.6
Querétaro	24.1	23.9	27.4	28.6	29.3	29.9
Quintana Roo	16.6	15.5	18.8	20.2	21.4	21.9
San Luis Potosí	22.5	21.8	23.2	23.2	23.4	23.6
Sinaloa	38.9	38.6	41.2	41.7	41.7	41.7
Sonora	37.3	36.3	38.9	39.0	38.7	38.9
Tabasco	10.6	10.1	11.5	11.8	12.3	12.6
Tamaulipas	30.5	29.7	31.7	31.3	31.1	31.0
Tlaxcala	5.2	5.1	5.4	5.5	5.6	5.6
Veracruz	42.5	41.1	43.7	43.5	43.4	43.2
Yucatán	19.0	18.2	20.2	20.9	21.8	21.9
Zacatecas	11.9	11.5	12.1	11.8	11.6	11.6
Nacional	966.1	944.8	1,025.4	1,039.4	1,049.3	1,058.5

Última actualización: 29 de agosto de 2024. Corte de cifras a junio de 2024

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 2024. 1/Número de empresas aportantes al tercer bimestre de 2024.

MONTO DE FLUJO DE RECAUDACIÓN DEL INFONAVIT

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

Variables	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Aguascalientes	3.8	4.0	4.4	4.9	5.3	2.8
Baja California	11.8	12.2	13.8	15.8	17.6	9.3
Baja California Sur	2.1	2.0	2.3	2.8	3.1	1.6
Campeche	1.8	1.9	2.0	2.2	2.4	1.3
Coahuila	11.3	11.0	12.7	13.9	14.8	7.8
Colima	1.4	1.5	1.7	1.8	2.0	1.0
Chiapas	2.0	2.0	2.3	2.6	2.7	1.4
Chihuahua	11.5	11.9	13.2	14.8	16.2	8.5
CDMX	47.4	47.6	49.4	54.7	59.9	31.4
Durango	2.5	2.5	2.8	3.2	3.4	1.8
México	11.1	11.4	12.3	13.8	15.0	8.0
Guanajuato	1.3	1.3	1.4	1.6	1.6	0.7
Guerrero	2.3	2.2	2.4	2.9	3.1	1.7
Hidalgo	19.3	19.7	21.5	24.4	26.9	14.2
Jalisco	17.9	17.9	19.3	21.3	23.0	12.2
Michoacán	3.9	4.0	4.3	4.8	5.0	2.6
Morelos	1.8	1.8	2.0	2.1	2.2	1.2
Nayarit	1.3	1.3	1.5	1.8	2.0	1.0
Nuevo León	27.5	28.1	30.4	34.1	37.8	20.1
Oaxaca	1.4	1.4	1.6	1.7	1.9	1.0
Puebla	6.6	6.6	7.0	7.7	8.3	4.4
Querétaro	7.7	7.8	8.5	9.7	10.8	5.8
Quintana Roo	5.4	4.9	5.5	6.8	7.7	4.2
San Luis Potosí	5.4	5.6	6.1	6.7	7.4	3.9
Sinaloa	5.4	5.6	6.2	6.8	7.3	3.9
Sonora	7.7	7.8	8.5	9.5	10.2	5.3
Tabasco	1.9	2.0	2.3	3.1	3.6	1.8
Tamaulipas	9.4	9.5	10.3	11.6	12.4	6.5
Tlaxcala	0.9	0.9	1.0	1.1	1.2	0.6
Veracruz	6.6	6.6	7.1	7.9	8.3	4.4
Yucatán	3.7	3.7	4.1	4.7	5.2	2.8
Zacatecas	1.8	1.9	2.1	2.3	2.4	1.3
Nacional	245.9	249.1	270.1	303.2	330.7	174.6

Última actualización: 29 de agosto de 2024. Corte de cifras a junio de 2024

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 2024. 1/Acumulado al tercer bimestre de 2024.

NÚMERO DE RELACIONES LABORALES REGISTRADAS ANTE EL INFONAVIT

Al sexto bimestre de cada año, miles

Variables	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Aguascalientes	352.6	325.9	343.6	344.3	358.3	363.3
Baja California	1,062.0	1,095.1	1,180.7	1,200.2	1,184.4	1,152.2
Baja California Sur	212.0	190.7	222.7	247.3	251.3	248.6
Campeche	138.5	132.5	149.3	146.9	150.8	144.0
Coahuila	873.1	814.7	905.6	930.9	958.4	966.0
Colima	129.5	127.5	139.5	142.8	144.1	144.9
Chiapas	218.5	211.4	230.7	233.6	240.9	248.6
Chihuahua	1,012.8	1,009.6	1,065.5	1,096.0	1,090.4	1,054.5
CDMX	4,086.9	3,735.2	3,831.2	3,948.9	3,998.2	3,988.4
Durango	260.5	251.3	274.9	277.6	275.5	271.8
México	1,124.7	1,062.6	1,135.2	1,170.9	1,988.0	2,038.1
Guanajuato	167.4	156.2	162.3	162.9	1,206.0	1,215.2
Guerrero	259.0	241.2	262.8	279.8	143.4	168.0
Hidalgo	1,853.8	1,786.2	1,932.4	1,996.5	298.2	301.5
Jalisco	1,808.5	1,730.8	1,864.3	1,925.8	2,028.3	2,053.4
Michoacán	450.1	444.6	461.3	460.0	463.4	464.1
Morelos	198.3	195.2	208.8	203.2	205.1	211.7
Nayarit	154.7	153.0	167.4	177.6	194.6	196.2
Nuevo León	1,878.0	1,823.8	1,980.3	2,052.1	2,159.0	2,177.9
Oaxaca	183.9	178.1	187.5	193.7	198.5	205.2
Puebla	694.9	634.9	674.1	677.1	703.3	702.1
Querétaro	683.7	643.4	700.2	729.0	759.9	772.4
Quintana Roo	547.0	406.6	507.7	553.1	588.8	598.4
San Luis Potosí	465.2	450.1	470.5	480.0	499.5	501.7
Sinaloa	617.9	603.2	641.2	649.0	658.7	698.0
Sonora	743.1	728.5	764.4	769.3	775.0	824.2
Tabasco	188.3	191.8	241.2	267.6	279.0	250.9
Tamaulipas	747.3	714.6	758.7	766.4	741.0	727.3
Tlaxcala	111.9	109.4	114.0	120.4	121.8	124.0
Veracruz	638.8	611.6	641.9	644.8	666.0	666.3
Yucatán	371.9	343.5	389.1	402.9	422.9	421.4
Zacatecas	182.2	180.6	195.1	188.6	188.4	187.9
Nacional	22,417.0	21,284.0	22,804.0	23,439.3	23,941.1	24,088.3

Última actualización: 29 de agosto de 2024. Corte de cifras a junio de 2024

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 2024. 1/Número de relaciones laborales al tercer bimestre de 2024.

MERCADO DE VIVIENDA

Variables	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
PIB de vivienda ² (mmdp)	1,292,439	1,180,918	1,352,678	1,469,811		
IMAI ³ construcción (índice base 2018=100)	93.5	84.2	88.1	92.7	107.3	109.3
VAB ⁴ construcción ENEC ⁵ (mmp a pesos corrientes)	40.7	34.6	40.4	47.8	69.2	56.5
Obra pública	12.7	11.5	14.9	19.2	33.3	23.4
Obra privada	28.0	23.1	25.5	28.6	35.9	33.0
VAB ⁴ edificación residencial ENEC ⁵ (mmp a precios de 2018)	20.0	16.4	17.4	20.6	26.4	23.7
IFB ⁶ en construcción (índice base 2018=100)	93.9	83.2	88.3	93.5	114.6	119.0
IFB ⁶ en construcción residencial (índice base 2018=100)	99.9	88.5	85.6	84.6	84.4	94.0
Viviendas registradas (miles de viviendas)	187.9	181.7	257.4	144.8	165.5	95.3
Viviendas con inicio de obra (miles de viviendas)	178.2	160.8	219.3	118.1	141.6	79.7
Viviendas terminadas (miles de viviendas)	180.8	151.2	163.8	135.4	143.8	60.5
Índice de precios de SHF ⁸ (variación % anual)	7.7%	5.4%	8.6%	10.4%	10.0%	9.4%
INPP ⁹ construcción residencial (variación % anual)	0.2%	8.6%	12.7%	10.1%	3.9%	2.5%
Empleo IMSS ¹⁰ sector construcción (miles de trabajadores)	1,574.1	1,487.6	1,591.9	1,680.2	1,816.2	1,879.4
Empleo ENOE ¹¹ sector construcción (miles de trabajadores)	4,225.4	4,272.1	4,384.0	4,475.6	4,710.5	4,845.3
Formales	939.7	871.0	854.3	953.0	1,051.5	1,049.6
Informales	3,285.7	3,401.1	3,529.6	3,522.6	3,659.0	3,795.7
Saldo de Crédito Puente Banca Comercial (monto en millones de pesos)	85.1	94.8	101.1	93.4	103.8	113.0
Tasa de Interés del Crédito Puente de la Banca Comercial (a diciembre de cada año)	11.1%	8.0%	8.9%	13.1%	14.6%	14.5%
Carencia en Calidad y espacio de la vivienda ¹² (porcentaje)		9.3%		9.1%		
Carencia en Acceso a los servicios básicos ¹³ (porcentaje)		17.9%		17.8%		

Última actualización: 3 de septiembre de 2024. Corte de cifras a junio de 2024.

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 2024. 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/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	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Saldo de la cartera hipotecaria total⁷ (mmdp)	2,585.6	2,786.9	2,993.4	3,224.2	3,426.0	3,342.2
Infonavit	1,421.6	1,504.4	1,592.0	1,658.1	1,715.6	1,689.9
Fovissste	218.0	251.7	268.6	308.7	342.2	340.2
Banca comercial	930.8	1,016.3	1,118.7	1,243.4	1,355.2	1,298.7
Variables del Infonavit						
Monto de colocación² de crédito total³ (mmdp)	131.0	129.9	140.3	133.4	176.2	100.2
De 0 a 4 UMA ⁴	57.7	58.1	53.8	40.9	51.0	26.9
De 4 a 9 UMA ⁴	39.4	39.7	48.6	48.7	62.4	37.0
Más de 9 UMA ⁴	34.0	32.0	37.9	43.8	62.8	36.3
Créditos colocados línea II (miles de créditos)	329.2	316.7	312.8	276.0	297.8	152.3
Vivienda nueva	180.5	175.8	163.8	146.1	151.6	78.8
Vivienda existente	148.7	141.0	149.1	129.9	146.2	73.4
Monto de colocación² de crédito línea II (mmdp)	126.0	124.0	129.4	128.0	166.0	89.5
Vivienda nueva	69.2	68.7	67.5	67.3	84.5	46.4
Vivienda existente	56.8	55.4	62.0	60.7	81.4	43.1
SCV⁵ administradas (millones de cuentas)	67.7	69.9	72.6	74.7	76.7	77.7
Saldo administrado en la SCV⁵ (mmdp)	1,218.5	1,355.5	1,477.8	1,633.5	1,868.7	1,989.3
Rendimiento a la SCV⁵ (porcentaje)	9.4%	7.8%	8.0%	7.8%	6.3%	5.9%
Devolución del saldo de la SCV⁵ (miles de cuentas)	223.6	210.5	261.2	237.0	246.0	142.0
Devolución del saldo de la SCV⁵ (millones de pesos)	20,531	21,633	28,055	26,125	29,673	17,995
Créditos en cartera-Infonavit (millones de créditos)	5.2	5.4	5.5	5.5	5.5	5.6
ROA ⁶	3.7	3.7	3.8	3.8	3.8	3.9
REA ⁷	1.3	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
Saldo de crédito en cartera-Infonavit (mmdp)	1,448.8	1,529.7	1,618.8	1,686.9	1,748.8	1,818.0
ROA ⁶	986.1	983.1	1,076.2	1,130.9	1,190.1	1,237.6
REA ⁷	408.4	465.4	487.5	501.2	498.7	528.1

Última actualización: 3 de septiembre de 2024. Corte de cifras a junio de 2024

Fuentes: Banxico, CONAVI, Infonavit.

Notas: mmdp: Miles de Millones de Pesos. bdp: Billones de pesos. Los datos son al cierre de diciembre excepto para 2024. 1/Datos hasta junio, 2/ Monto en cifras nominales, 3/ Incluye créditos para adquisición de vivienda o suelo, mejoramientos, construcción, pago de pasivos, 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..



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

Hugo Alejandro Garduño Arredondo
Coordinador General
de Investigación y Finanzas
hgarduno@infonavit.org.mx

Gabriel Darío Ramírez Sierra
gramirez@infonavit.org.mx

Juan Mateo Lartigue Mendoza
jlartigue@infonavit.org.mx

Alayn Alejandro González Martínez
aagonzalez@infonavit.org.mx

Luis Gerardo Zapata Barrientos
lzapatab@infonavit.org.mx

Miguel Ángel Monroy Cruz
mmonroyc@infonavit.org.mx

Mitzi Yael Camba Almonaci
mcamba@infonavit.org.mx

Víctor Romualdo Minero Peña
vminero@infonavit.org.mx

Francisco Felipe Villegas Rojas
fvillegas@infonavit.org.mx

Sebastián Ocampo Palacios
socampo@infonavit.org.mx

Fernando Herrera Pacheco
fherrerap@infonavit.org.mx

Arturo Hiram Cervera Mondragón
acervera@infonavit.org.mx

EL INFONAVIT PARTICIPA EN EL PROGRAMA

JÓVENES CONSTRUYENDO EL FUTURO

Lizbeth Guerrero Prado



REPORTE ANUAL DE **VIVIENDA** 2024



REPORTE ANUAL DE **VIVIENDA** 2 0 2 4

