



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



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

Índice

Presentación	4
Introducción	6
1. Mercado de vivienda	8
1.1. Producción y oferta de vivienda	8
1.2. Demanda de Vivienda	12
1.3. Evolución de precios de la vivienda	23
2. Riqueza total y riqueza inmobiliaria de los hogares en México: un análisis de la Encuesta Nacional sobre las Finanzas de los Hogares (ENFIH)	34
3. El alquiler de vivienda en México: factores que inciden en esta decisión	59
4. Estadísticas generales	86

Presentación

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [Infonavit] presenta el Reporte Anual de Vivienda 2022. En esta cuarta edición, el Infonavit presenta los principales acontecimientos del sector vivienda e hipotecario para el periodo de junio de 2021 a junio de 2022, así como dos capítulos de análisis en temas de relevancia para el sector de la vivienda.

En términos generales, el sector de la vivienda e hipotecario se ha desarrollado en un contexto nacional e internacional complejo en el cual la economía continúa con una trayectoria de recuperación posterior a la contracción que se experimentó en los meses más difíciles de la emergencia sanitaria por COVID-19.

Por su parte, los indicadores de producción y empleo se han recuperado con distintas magnitudes y velocidades para diversos sectores de actividad económica. El Producto Interno Bruto [PIB] ha mantenido una tendencia al alza desde el 2021; no obstante, al segundo trimestre de 2022 aún no recupera los niveles previos a la contingencia sanitaria. Respecto al empleo, en el segundo semestre de 2021 hubo una recuperación importante y en ese periodo superó la población ocupada registrada antes de la crisis sanitaria. En particular los puestos de trabajo reportados por el Instituto Mexicano del Seguro Social [IMSS] alcanzaron los niveles previos a la contingencia en septiembre de 2021, y en el primer semestre 2022 mantienen un crecimiento positivo, aunque con un menor ritmo. El salario base de cotización ha mantenido tasas de crecimiento anuales reales positivas desde el 2018, las cuales se mantiene hasta 2022.

Aun así, hay algunos factores que plantean retos para el sector y las decisiones de las y los derechohabientes para adquirir financiamiento para la vivienda, entre ellos: los niveles recientes de inflación observados en el país y en otras economías tanto avanzadas como emergentes; una posible desaceleración de la economía de Estados Unidos que podría impactar en los niveles de inversión, e incrementos en las tasas de interés de referencia que podrían llegar a encarecer el crédito. Por otro lado, la dinámica del mercado laboral continúa en recuperación, y la política de ajustes al alza de los salarios mínimos fortalecen las expectativas de los hogares para adquirir una vivienda y acrecentar su patrimonio.

En este contexto, el Infonavit nuevamente refrenda su compromiso con las y los derechohabientes por medio de acciones concretas como el ajuste en el incremento de 4.99% de los créditos en Veces Salario Mínimo [VSM], el cual es menor al incremento inflacionario de la Unidad de Medida y Actualización [UMA] de 7.3% para 2022, la ampliación del programa Responsabilidad Compartida y la implementación de una política de cobranza social con el objetivo de que los derechohabientes cuenten con las herramientas para construir su patrimonio.

Además, el Instituto garantiza el derecho a la vivienda adecuada a través del diseño y puesta en operación de nuevos productos de crédito alineadas a las necesidades de vivienda de las y los trabajadores. Destaca la puesta en operación, en mayo de 2021, del Nuevo Esquema de Crédito en Pesos con tasas fijas, que son diferenciadas por nivel salarial, y pagos fijos durante la vida del crédito. Asimismo, Cuenta Infonavit + Crédito Bancario, en noviembre de 2021, dirigido a los 32.3 millones de derechohabientes que actualmente no tienen una relación laboral activa, pero sí ahorros en su Subcuenta de Vivienda. Destaca, además, la puesta en operación de Crediterreno Infonavit en abril de 2022, que atiende la necesidad de adquisición de suelo para iniciar la construcción progresiva de la vivienda. Estas opciones garantizan una colocación crediticia de mayor calidad, al tiempo que protegen la viabilidad financiera del Instituto.

En este reporte se incluyen dos capítulos con análisis que busca comprender mejor los fenómenos del mercado de vivienda, el hipotecario y el laboral. El primer estudio, “La vivienda y la Encuesta Nacional sobre las Finanzas de los Hogares [ENFIH]”, destaca la relevancia de la vivienda y del crédito hipotecario como vehículos de acumulación y de financiamiento de la riqueza de los hogares. Por su parte, el segundo estudio, “El alquiler de vivienda en México. Factores que inciden en esta decisión”, identifica condiciones que influyen en la elección de los hogares mexicanos al satisfacer su necesidad de vivienda por medio de la renta.

El Reporte Anual de Vivienda 2022 forma parte de una agenda de investigación y análisis que el Instituto ha desarrollado desde 2019. En el Infonavit creemos que publicaciones como el presente documento amplían la divulgación de información útil para la población general, proporcionan valiosos insumos de investigación para su discusión en círculos académicos, mejoran la toma de decisiones de los participantes en este sector y permiten avanzar en los mecanismos de transparencia y rendición de cuentas hacia los que se debe dirigir el mercado.

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 2022, donde se sintetizan los hechos más relevantes del sector vivienda, el mercado hipotecario y los factores asociados con su dinámica, como el mercado laboral.

En capítulo 1 del reporte se presenta la evolución en el mercado de vivienda, el mercado hipotecario y la oferta de vivienda para el periodo de junio de 2021 a junio de 2022. Uno de los sucesos centrales que se documentan es que la producción e inversión en el sector de la construcción y de la vivienda en particular se encuentran todavía en niveles por debajo a los que prevalecían antes de la llegada de la pandemia. A diferencia de otros sectores de la economía, la construcción experimenta un rezago para alcanzar una recuperación completa de los niveles previos.

Por ejemplo, el Indicador Mensual de la Actividad Industrial (IMAI) de la construcción publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) registró una variación de 2.2% entre junio de 2021 y junio de 2022, en contraste con el sector secundario, que registró una variación de 3.8%, y aún se encuentra 5.7 puntos porcentuales por debajo del nivel observado en marzo de 2020.

Por su parte, el sector de la construcción de vivienda ha presentado una incipiente recuperación de sus indicadores en comparación con el resto del sector enfocado a la edificación. En el primer trimestre de 2022, presentó un crecimiento anual de -2.5%, dato que contrasta con el que manifestó la edificación total de 3.8% en el mismo periodo. Durante el primer semestre de 2022, el crecimiento promedio mensual de la producción e inversión de la vivienda residencial fue de -1.0% y -0.7%, respectivamente.

Desde el punto de vista de la demanda de vivienda hay indicadores que han mostrado un crecimiento robusto y que están positivamente correlacionados con los ingresos de la población. El mercado laboral mexicano registró un proceso de recuperación que continuó en el periodo de análisis de este reporte, aunque ese dinamismo se atenuó en el primer semestre de 2022; es decir, en el segundo semestre de 2021, el crecimiento de la población ocupada fue de 2.2 millones respecto del periodo previo, mientras que en el primer semestre del año de referencia fue de 532.9 mil. La población con empleo formal tuvo un crecimiento de 4.4% entre junio de 2021 y junio de 2022. Al cierre del segundo trimestre de 2022, la Población Económicamente Activa (PEA) se situó en 59.1 millones de personas, donde se recuperaron nuevamente los niveles previos a la emergencia sanitaria de 2020.

En cuanto al mercado hipotecario, durante el periodo que abarca este reporte, el crecimiento real del saldo total de la cartera hipotecaria se desaceleró. En el segundo trimestre de 2022, el saldo total fue de 3.1 billones de pesos y creció 0.4% real anual. Esta cifra contrasta con el crecimiento anual real de 1.0% del mismo periodo de 2021; en ese año, el aumento promedio se registró en 1.6% real anual. Con respecto de la colocación de créditos hipotecarios y para la vivienda, de enero a junio de 2022 el número de créditos acumulados presentó tasas de variación anual de -33.3, -15.7 y -32.4 % para la banca comercial, el Fovissste y el Infonavit, respectivamente. Por su parte, el monto crediticio acumulado entre enero y junio de 2022 colocado por el Infonavit bajó 13.2% real anual, el de la banca decreció 0.2% real anual, y el Fovissste tuvo un descenso real anual de 20.7%.

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda, entre el cuarto trimestre de 2020 y el segundo de 2022, el crecimiento promedio anual fue de 7.5% y ha recuperado la dinámica previa al periodo de la crisis sanitaria por COVID-19 (8.7%, entre 2018 y 2019), en contraste con el crecimiento promedio anual de 5.4% que se observó entre el segundo y tercer trimestre de 2020. Adicionalmente, con la intención de evaluar algunos elementos que contribuyen a explicar la evolución de los precios de la vivienda, se analizan y comparan el Índice de Precios de Sociedad Hipotecaria Federal (ISHF), con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y el Índice Nacional de Precios Productor de la construcción residencial (INPP construcción residencial) del INEGI.

El capítulo 2 de este reporte presenta un análisis sobre los resultados de la Encuesta Nacional sobre las Finanzas de los Hogares (ENFIH) realizada por el Banco de México y el INEGI, cuyo objetivo es generar información estadística sobre el balance financiero de los hogares en México. En este capítulo se analiza el portafolio de activos y pasivos de los hogares mexicanos y la importancia que la vivienda tiene en su patrimonio. Como parte de este análisis se hacen mediciones de desigualdad de riqueza entre los hogares, así como de la desigualdad de la riqueza inmobiliaria, es decir, aquella asociada a la adquisición y pago de la vivienda. Uno de los resultados centrales es que, en México, la vivienda es el activo más importante de los hogares, incluso para aquellos que se ubican en el decil más alto de ingresos. A diferencia de lo que sucede en la mayoría de los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), los hogares mexicanos de mayor riqueza o con jefes de mayor edad concentran su portafolio en activos inmobiliarios y negocios, más que en activos financieros. Asimismo, se observa que los niveles de desigualdad de la riqueza —total e inmobiliaria— en México son altos, incluso en comparación con otros países.

Por su parte, el capítulo 3 analiza los factores que están asociados con la decisión de alquilar una vivienda por parte de los hogares en México. Se estima un modelo econométrico para evaluar si estos factores contribuyen a esta decisión cuando se controlan por elementos del mercado y de las características de los hogares. Para este análisis se utilizó la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, la cual incluye información sobre la tenencia de la vivienda y las características de las personas del hogar. Los resultados sugieren que, cuando se controla por factores como la edad, estado civil, sexo, tipo de localidad y crecimiento en el precio de la vivienda, la falta de acceso a prestaciones de vivienda en materia de crédito hipotecario, es la variable que tiene una mayor asociación con la probabilidad de alquilar una vivienda.

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. El mercado de vivienda: la dinámica de la recuperación económica

1.1. Producción y oferta de vivienda

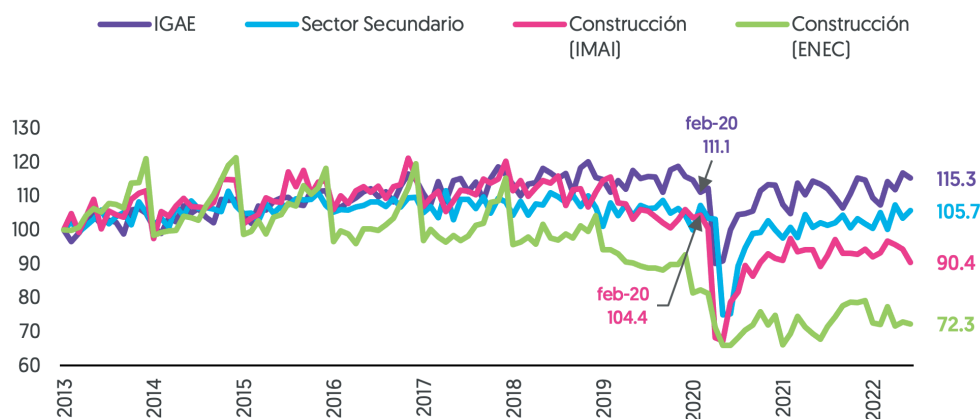
En los años anteriores a la pandemia por COVID-19 se había observado poco dinamismo en el sector de la construcción. Es relevante notar que su desempeño fue diferenciado entre el indicador agregado de la construcción y el de las empresas constructoras. Por una parte, el crecimiento de la producción del sector de la construcción, medido por su componente del Indicador Mensual de la Actividad Industrial (IMAI) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), alcanzó un nivel de 0.5% en el primer semestre de 2022 con respecto del mismo periodo en 2021. Por otra parte, la producción de las empresas constructoras, medida por la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC) —elaborada por el INEGI— tuvo un crecimiento de la producción de 6.1% anual al mes de junio 2022 y desde 2013 había iniciado un periodo de decrecimiento que se intensificó con la pandemia. El indicador de producción de la ENEC decreció en promedio 1.0% cada año entre 2013 y 2019.

La pandemia generó una reducción en los indicadores relacionados con la construcción. La mayor caída del sector fue en mayo de 2020: la producción en construcción reportada por el IMAI registró una variación anual de -34.8%, mientras que la construcción por las empresas formales reportada en la ENEC disminuyó 19.5% anual. De forma similar, el Indicador Global de Actividad Económica (IGAE) del INEGI y su componente para el sector secundario registraron disminuciones. En comparación con los valores de abril 2019, el valor del IGAE para abril 2020 decreció en 21.5%, mientras que el componente secundario se redujo en 30.1% durante el mismo periodo.

Si bien se ha observado recuperación en el sector de la construcción desde principios de 2021, ha sido más lenta que la del resto de la economía. El sector aún no ha alcanzado los niveles observados antes del inicio de la crisis sanitaria (enero 2020); asimismo, la evolución de esta actividad ha sido distinta para la construcción total comparada con la que está a cargo de las empresas constructoras. Con datos a junio de 2022, la economía total y el sector secundario se encuentran 0.4% y -2.0%, con relación a sus niveles en enero de 2020, mientras que los indicadores de la construcción del IMAI y los de la ENEC se encuentran 7.9% y 10.8% por debajo de los propios de enero de 2020.

GRÁFICA 1.1.1. ACTIVIDAD ECONÓMICA GLOBAL, SECTOR SECUNDARIO, CONSTRUCCIÓN Y CONSTRUCCIÓN FORMAL

Índice, enero 2013=100



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

IGAE: Indicador Global de Actividad Económica.

IMAI: Índice Mensual de Actividad Industrial.

ENEC: Encuesta Nacional de Empresas Constructoras.

La producción de vivienda es uno de los subsectores con mayor contracción derivado de la emergencia sanitaria por COVID-19 y no ha podido recuperar los niveles que tenía; actualmente, se mantiene alrededor de 20 puntos porcentuales por debajo del observado a inicios de 2020. En cuanto a la producción de vivienda, es importante considerar los indicadores de edificación residencial de la ENEC y los de la de Inversión Fija Bruta (IFB) en construcción residencial. Sobre estos dos indicadores, el primero incorpora únicamente la producción de vivienda a cargo de empresas constructoras, y el segundo, la inversión en construcción de vivienda que realizan las empresas constructoras y los hogares. Entre enero y junio de 2022, el crecimiento promedio mensual de la edificación residencial de la ENEC y del componente residencial de la construcción de acuerdo con la IFB fueron de -1.3% y -0.5%, respectivamente.

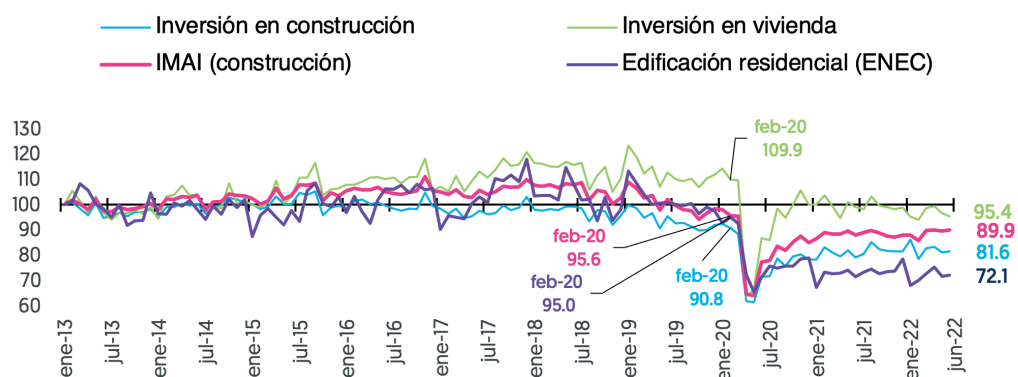
Sin embargo, la evolución de estos indicadores ha mostrado algunos contrastes desde hace algunos años. Por ejemplo, ambos revelaron disminuciones marcadas en el año anterior a la pandemia: la edificación residencial de la ENEC se redujo 14.0% entre enero y diciembre de 2019, mientras que la IFB en construcción residencial disminuyó 6.1% en el mismo periodo. En contraste, la cifra más reciente de la ENEC indica un cambio en el crecimiento de la edificación de -3.1%, entre el primer semestre de 2021 y el primero de 2022, y de -0.5% en la IFB en construcción residencial. Con esto, como en el caso de la construcción agregada, es muy probable que la debilidad en la producción de vivienda asociada a la actividad de las empresas constructoras desde antes de la pandemia.

Adicionalmente, a partir de 2021 se ha observado que la recuperación en el sector productor de vivienda se ha desacelerado. En ese año, el crecimiento promedio mensual del componente de la construcción de la IFB fue de 0.5% anual, mientras que el de la edificación residencial de la ENEC varió -0.5% anual y el de la IFB de construcción residencial cambió 0.1% anual. Con

ello, el sector de edificación de vivienda se recuperó más lentamente durante 2021 que el agregado de la construcción. Al contrastar los datos del crecimiento anual para la edificación residencial de la ENEC y el índice de inversión del IFB, es posible que el menor dinamismo en la recuperación haya estado impulsado por la producción de las empresas formales constructoras de vivienda.

GRÁFICA 1.1.2. INVERSIÓN Y PRODUCCIÓN EN CONSTRUCCIÓN TOTAL Y DE VIVIENDA

Índice [enero 2013 = 100]

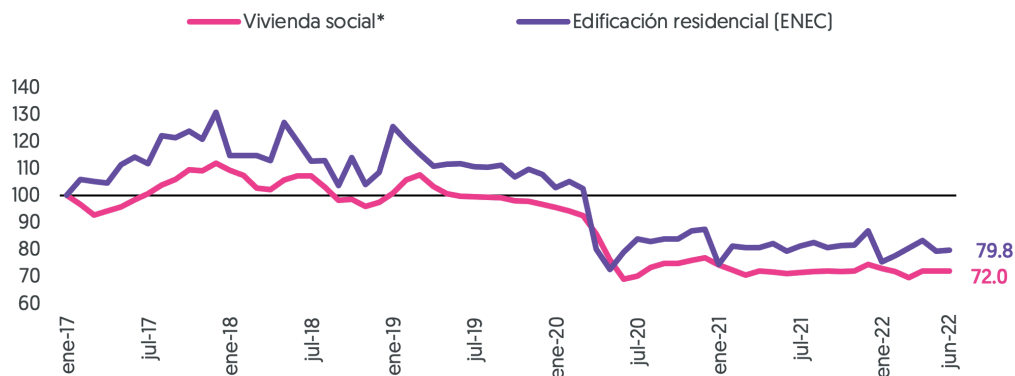


Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

Por su parte, la producción de vivienda social ha tenido un comportamiento similar a la de la edificación residencial de la ENEC, pero con mayor volatilidad. Entre junio de 2021 y junio de 2022, la producción de vivienda social reportada en el Registro de Vivienda tuvo un cambio de -11.5%, cuya variación fue más amplia que el indicador de la producción de la vivienda, y ha tenido una evolución con etapas relativamente prolongadas de contracción y recuperación con bajo dinamismo. Entre 2017 y 2019, la producción anual acumulada de vivienda social registró una disminución de 16.6%. Entre 2019 y 2020, disminuyó 16.4% y, después, durante 2021, su recuperación tuvo poco dinamismo [el crecimiento promedio de la producción en ese periodo, 2021, alcanzó un valor negativo de -7.5% con respecto de 2019]. Finalmente, la producción de vivienda social decreció 20.6% en el acumulado de enero y junio de 2022, en cuanto a la producción acumulada en el mismo periodo de 2021.

GRÁFICA 1.1.3. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Índice [enero de 2017 = 100]



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI y registro de vivienda.

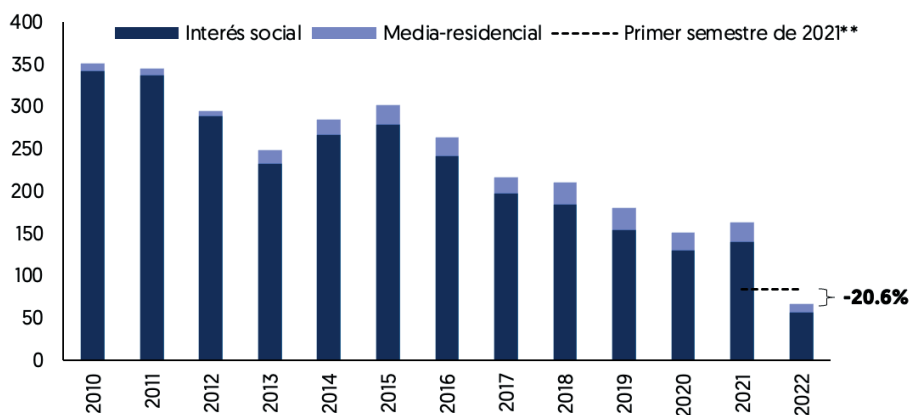
* Para los datos de la valoración de vivienda social se aplicó un promedio móvil de 12 meses.

ENEC: Encuesta Nacional de Empresas Constructoras.

La producción de vivienda social ha disminuido respecto de sus valores para 2020 y 2021. Para el primer semestre de 2022, la producción presentó una reducción de 14.5% con relación al primer semestre de 2020 y 20.6% para 2021. En particular, al realizar la comparación respecto del primer semestre de 2021, la vivienda de interés social presentó una reducción de 20.6%.

GRÁFICA 1.1.4. PRODUCCIÓN ACUMULADA DE VIVIENDA SOCIAL

En miles de unidades*



Fuente: Elaboración propia con datos del registro de vivienda.

* La vivienda social agrupa a las categorías de acuerdo con el valor de la vivienda: económica [hasta 118 UMA], Popular [Entre 118 y 200 UMA] y Tradicional [entre 200 y 350 UMA]. La vivienda media residencial es de un valor mayor de 350 UMA.

** Los datos para 2022, así como la línea para 2021, consideran la vivienda acumulada al primer semestre.

Hasta el primer semestre de 2022, la producción del sector de la construcción y edificación de vivienda mantiene valores menores de los que tenía antes de la pandemia, y su recuperación avanza a un ritmo más lento que el de la economía agregada, donde la producción de las empresas constructoras de vivienda, entre el junio de 2021 y junio de 2022, tuvo un cambio de 0.9%. Por su parte, la economía agregada creció 1.5% en el mismo periodo de tiempo según el IGAE.

Desde 2013, la producción de las empresas constructoras inició una tendencia de decrecimiento a la que en 2019 se incorporó el resto del sector¹. Paralelamente, la producción de vivienda y vivienda social enfrentó un decrecimiento marcado en 2019. Desde ese año, su producción fue reducida, y a partir de 2021, ha desacelerado el ritmo con el que se recupera de la emergencia sanitaria. Dada la tasa de crecimiento observada durante 2022, es poco probable que durante este año la construcción y la producción de vivienda alcancen niveles cercanos a los que tenía antes de la pandemia.

1.2. Demanda de vivienda

Durante el primer semestre de 2022, la demanda de vivienda en México ha experimentado presiones asociadas a la evolución de la creación de empleo y del crecimiento en el ingreso, el cual ha tenido un efecto diferenciado, afectando principalmente a la población de menores ingresos, lo que podría incidir en las expectativas de adquisición de bienes de largo plazo, como lo es la vivienda. Es importante mencionar que en los últimos 12 meses se incrementó la brecha entre el crecimiento de los precios en el mercado hipotecario y el correspondiente con el ingreso de los trabajadores formales en el país. En esta sección se discuten tres temas que resumen los principales factores de demanda en el sector: el desarrollo del mercado laboral, la situación del financiamiento hipotecario y, finalmente, las expectativas del consumo de largo plazo.

1.2.1. Mercado laboral en México

Un determinante importante de la demanda de vivienda es el empleo, ya que establece el nivel adquisitivo, la posibilidad de ser acreedor a un financiamiento hipotecario², así como la capacidad de hacer frente al pago periódico y de largo plazo que constituye la adquisición de una vivienda.

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo [ENOE] del INEGI, la Población Económicamente Activa [PEA] promedió 58.7 millones de personas en el primer semestre de 2022, esto representó un incremento anual de 4.1%; además, desde el cuarto trimestre de 2021 se superó la cifra reportada en el primer trimestre de 2020, es decir, se recuperó el nivel de la PEA previa a la contingencia sanitaria. En el mismo sentido, la población ocupada tuvo un comportamiento similar al de la PEA, esto es, en el primer semestre de 2022 se registró un incremento anual de 5.1%, para colocarse en 56.7 millones. Cabe resaltar que en el segundo

¹ El agregado de producción, incluyendo la construcción elaborada por productores informales y hogares.

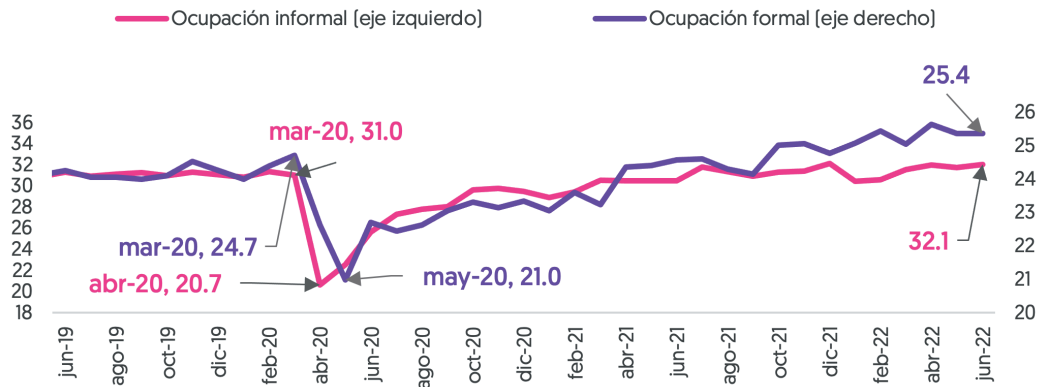
² A partir de la Nueva Ley del Infonavit es posible que las personas, no sólo con relación laboral formal activa, sino también las que no cuentan con una relación laboral formal activa, puedan hacer uso del Saldo en la Subcuenta de Vivienda para el enganche hipotecario, como complemento de un crédito otorgado por la banca privada. Es importante resaltar que la banca privada pide a los solicitantes comprobar ingresos con sus recibos de pago o con el estado de su cuenta bancaria.

trimestre del 2022 se ha tenido un incremento de 2.4 millones de personas ocupadas cuando se compara con el primer trimestre de 2020, periodo previo a la pandemia.

Ahora bien, del total de personas ocupadas, 31.4 millones de personas [55.5%] participan en el mercado formal y 25.3 millones de personas [44.5%] lo hacen en el mercado informal. De acuerdo con los datos de la ENOE, tanto la población formal como informal ha mantenido una tendencia al alza durante el 2022, sin embargo, la población informal ha presentado una desaceleración, esto es, en el primer semestre de 2022 se tuvo una disminución de 20.5 mil personas en su comparación semestral. Por su parte, la población que participa en el mercado formal presentó un incremento semestral de 2.2% entre enero y junio de 2022, mientras que en el segundo semestre de 2021 registró un crecimiento de 3.5%. Es importante mencionar que la población formal es la que tiene una mayor probabilidad de formar parte de la demanda de vivienda, ya que tiene más facilidad de acceder al mercado financiero, debido a que sus ingresos pueden ser verificados con mayor certeza. En particular, los puestos de trabajo reportados por el IMSS han tenido una tasa de crecimiento anual promedio entre enero de 2021 y junio de 2022 de 2.9%, y en septiembre de 2021 se alcanzaron los niveles previos al inicio de la contingencia sanitaria [marzo de 2020]. No obstante, a partir de abril de 2022 se ha observado una desaceleración en la generación de puestos de trabajo, ya que en el segundo trimestre de 2022 en promedio se crearon 21.0 mil puestos de trabajo, mientras que en el primer trimestre el crecimiento mensual promedio era de 128.6 mil.

GRÁFICA 1.2.1.1. POBLACIÓN OCUPADA FORMAL E INFORMAL

Millones de personas



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

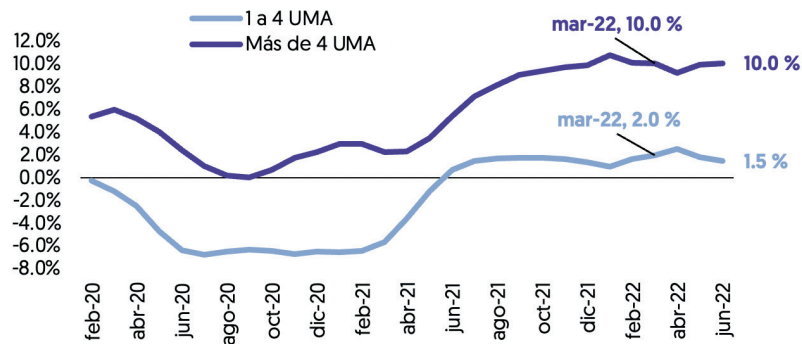
La población formal con hasta 4 UMA de ingreso es la que ha tenido un menor crecimiento respecto al grupo de mayores ingresos. En un análisis por nivel de ingreso se encuentra que la recuperación del empleo ha tenido un efecto diferenciado entre niveles de ingreso altos y bajos. En la gráfica 1.2.1.2 se observa la dinámica para trabajadores formales con ingresos superiores e inferiores a 4 UMA. Entre los trabajadores formales con ingresos de 4 UMA o menos se puede apreciar que, durante el periodo de cierre de actividades para contener la contingencia sanitaria por COVID-19, entre los meses de marzo y julio de 2020, el grupo tuvo una contracción de 5.1% y, a partir del segundo semestre de 2021, tuvo un periodo de recuperación en línea con la reactivación de la economía. Sin embargo, durante el primer

semestre de 2022 ha presentado una desaceleración al tener un crecimiento de 1.7% anual entre enero y junio. En contraste, los trabajadores formales con ingresos mayores a 4 UMA han tenido un crecimiento sostenido durante el primer semestre de 2022, mientras que la población de menos de 4 UMA experimentó un crecimiento promedio mensual anual de 1.7%, la población de mayores ingresos tuvo un crecimiento promedio mensual anual de 10.0% entre enero y junio de 2022. En conclusión, la población de menores ingresos ha presentado un menor dinamismo que podría tener efectos negativos en el consumo, las expectativas y el consumo de crédito hipotecario.

Por otro lado, la población con una ocupación informal, la cual fue la más afectada en la pandemia, ya que entre el primer y el segundo trimestre de 2020 pasó de 31.0 millones a 23.1 millones de personas debido al cierre de actividades económicas no esenciales y a las restricciones a la movilidad tomadas por el gobierno para contener la pandemia, registró una recuperación en 2021 y 2022. En el primer semestre de 2021 había 31.4 millones de personas con un empleo informal, lo que significó un cambio de 4.5% con respecto del primer semestre de 2021 y un incremento de 0.8% en relación con el segundo semestre de 2019, en otras palabras, ya se recuperó el número de personas observadas antes de la pandemia. En enero de 2022 se observó una desaceleración en su crecimiento, aunque con una recuperación a partir de febrero del mismo año.

GRÁFICA 1.2.1.2. NÚMERO DE TRABAJADORES AFILIADOS AL IMSS POR NIVEL DE INGRESO

Variación porcentual anual

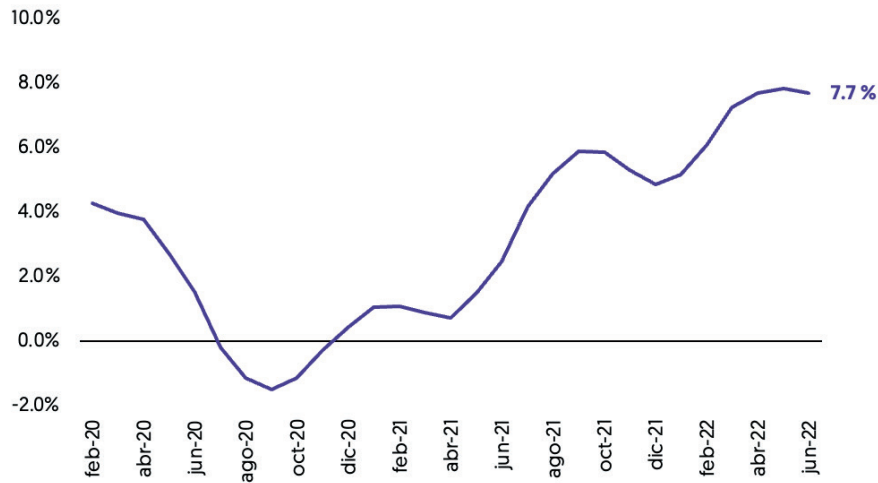


Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

Nota: Se muestran los promedios móviles de tres meses de las series.

Un indicador para evaluar la evolución de la capacidad de pago de la población es la masa salarial, la cual define el ingreso diario que se entrega a la población trabajadora formal y que es el promedio de las remuneraciones medidas por el Salario Diario Integrado (SDI) de todos los trabajadores formales activos.

GRÁFICA 1.2.1.3. MASA SALARIAL DE TRABAJADORES AFILIADOS AL IMSS
Variación porcentual real anual



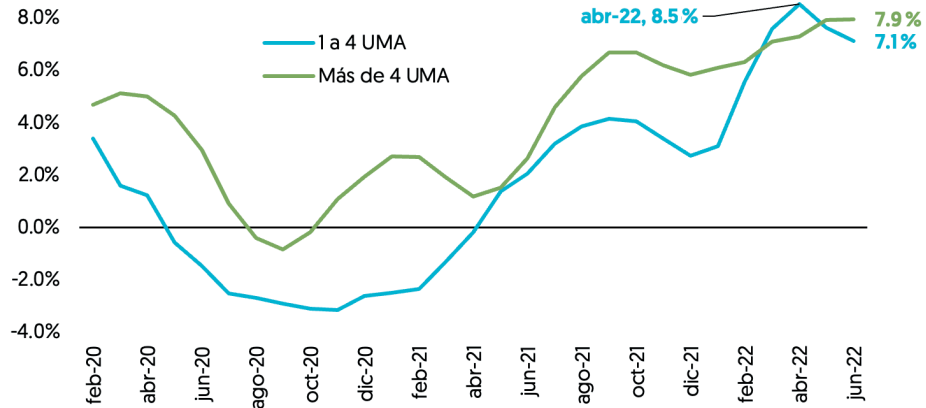
Fuente: Elaboración propia con datos del IMSS.

Nota: Se muestran los promedios móviles de tres meses de las series.

De acuerdo con la gráfica 1.2.1.4, los trabajadores formales de ingresos hasta 4 UMA han tenido un incremento positivo en términos reales a partir de mayo de 2021 y hasta la fecha, pero con menor dinamismo que el observado en trabajadores con ingresos superiores a las 4 UMA. También es importante observar que mientras el grupo de trabajadores de ingresos superiores a los 4 UMA han mantenido una tasa de crecimiento entre el 6% y el 8% anual en términos reales, los trabajadores con ingresos menores han experimentado mayor volatilidad, lo que podría explicar la disminución de sus expectativas de consumo, como se verá más adelante. Otro dato relevante es que esta población de menores ingresos ha experimentado a lo largo de 2022 una desaceleración, al pasar de un máximo en el promedio de crecimiento de 8.5% anual real entre febrero y abril de 2022, a un promedio de 7.1% entre abril y junio de 2022, lo cual puede estar relacionado con un menor dinamismo de la economía en general.

GRÁFICA 1.2.1.4. MASA SALARIAL DE TRABAJADORES AFILIADOS AL IMSS POR NIVEL DE INGRESO

Variación porcentual real anual



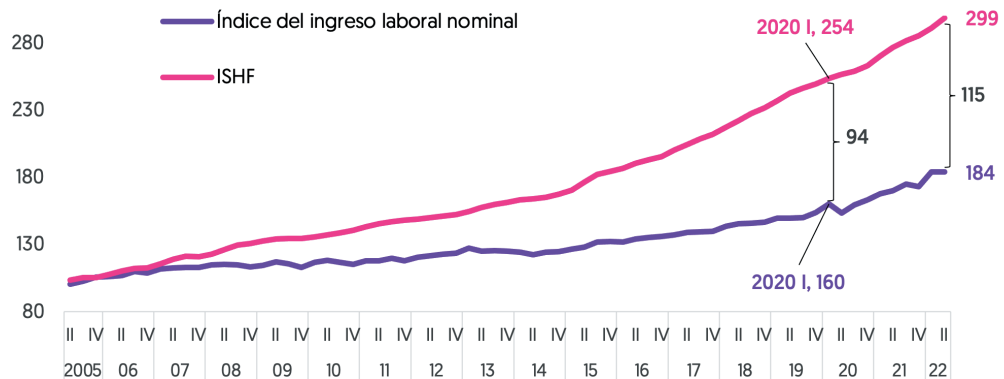
Fuente: Elaboración propia con datos del IMSS.

Nota: Se muestran los promedios móviles de tres meses de las series.

La gráfica 1.2.15 muestra un comparativo entre las trayectorias de crecimiento del ingreso de los trabajadores y la correspondiente con los precios generales de la vivienda, donde se observa un incremento en la brecha de 22.7% entre el periodo que va del primer trimestre de 2020 al segundo trimestre de 2022; en este caso, el crecimiento acumulado de precios de la vivienda es de 17.7% y el crecimiento del ingreso laboral es de 14.7% en el periodo, lo cual presiona a la baja la posibilidad de adquirir una vivienda por la reducción en el poder adquisitivo.

GRÁFICA 1.2.1.5. PRECIOS DE LA VIVIENDA Y SALARIOS

índice 100=1º trimestre de 2005



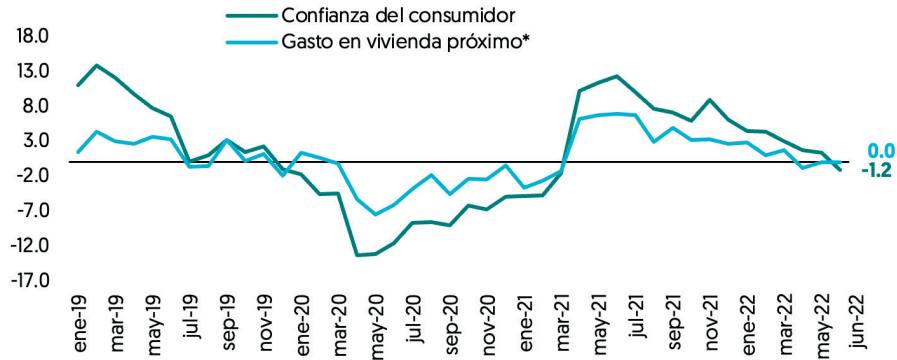
Fuente: Elaboración propia con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) de INEGI.

1.2.2. Expectativas de consumo de vivienda

Las expectativas de consumo de los hogares nos permiten anticipar la percepción que tienen los individuos de la situación económica del país y de la decisión de participar en la compra de una vivienda. Durante el primer semestre de 2022 se mantuvo la tendencia a la baja en las expectativas de consumo de vivienda que empezó su declive en el segundo semestre de 2021, lo cual puede estar impulsado por la presión en la inflación general y el menor dinamismo en el crecimiento del ingreso de los trabajadores de menores ingresos.

Uno de los componentes del Indicador de Confianza del Consumidor del INEGI mide el sentir de la población por construir, remodelar o comprar vivienda. En la gráfica 1.2.2.1 se realiza un comparativo entre el índice general y el que captura el deseo de gastar en vivienda. A partir de julio 2021 y hasta el corte de información en junio de 2022 se observa una disminución en el crecimiento de la confianza del consumidor, tanto en su componente general como en el de vivienda, donde a partir de abril de 2022 las expectativas de consumo próximo en vivienda comienzan a presentar crecimiento negativo [decrecimiento promedio anual de 0.3 puntos entre abril y junio], es decir, que el deseo de gastar en vivienda es inferior que el observado 12 meses atrás.

GRÁFICA 1.2.2.1. INDICADORES DE CONFIANZA
Diferencias anuales [puntos del índice]



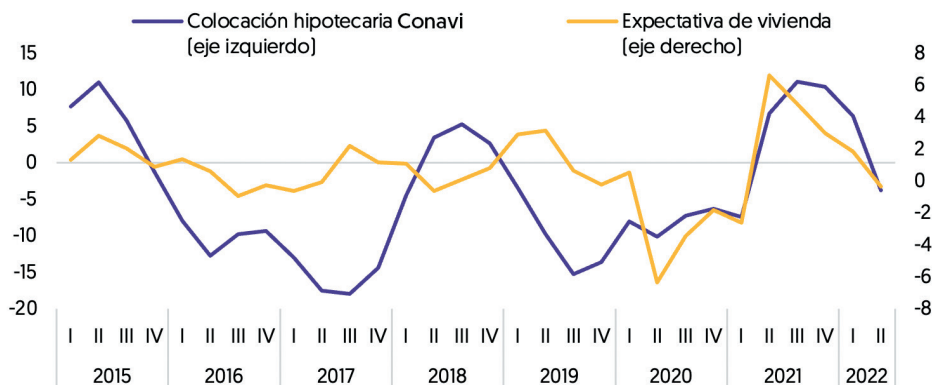
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

* La pregunta planteada a los participantes en la encuesta fue: "¿Algún miembro de este hogar o usted están planeando comprar, construir o remodelar una casa en los próximos 2 años?"

Entre junio de 2022 y junio de 2021, el indicador de gasto en vivienda tuvo un cambio anual de -2.4 puntos en las expectativas, lo cual se puede interpretar como una disminución del deseo de adquirir una vivienda en el corto plazo. En el análisis temporal, durante el periodo 2016-2019, este indicador tuvo un crecimiento anual promedio de 0.7 puntos, con una desaceleración en 2020, derivado de una menor expectativa por la contingencia sanitaria, y un repunte en 2021, el cual ha disminuido a partir del cuarto trimestre de 2021. Cuando se compara la expectativa de compra de vivienda con la colocación crediticia de todo el mercado se encontró una correlación de 45.7%, es decir, la adquisición de un crédito hipotecario para la compra de una vivienda se relaciona con la expectativa de satisfacción de vivienda.

GRÁFICA 1.2.2.2. CONFIANZA DEL CONSUMIDOR Y COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Variación porcentual anual, diferencia anual



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

Nota 1: Los datos de la Conavi reportan el total de las acciones de créditos hipotecarios. Es decir, considera los créditos para vivienda nueva y usada colocados por instituciones públicas y privadas.

Nota 2: Para la colocación crediticia de Conavi se aplicó el promedio móvil de un año.

Nota 3: La expectativa de satisfacción de vivienda se refiere al siguiente componente de la Confianza del Consumidor: ¿Algún miembro de este hogar o usted está planeando comprar, construir o remodelar una casa en los próximos 2 años?

1.2.3. Mercado hipotecario

En esta sección se muestra el comportamiento del mercado hipotecario durante el cierre de 2021 y en el primer semestre de 2022. Destaca que el saldo de la cartera hipotecaria se desaceleró, tanto en el total como en cada una de las distintas instituciones públicas y privadas que participan en este mercado. Por su parte, la colocación de crédito en el mercado hipotecario tuvo descensos en el número de créditos y en el monto otorgado, sin embargo, la trayectoria en montos y cantidades es diferenciada por institución.

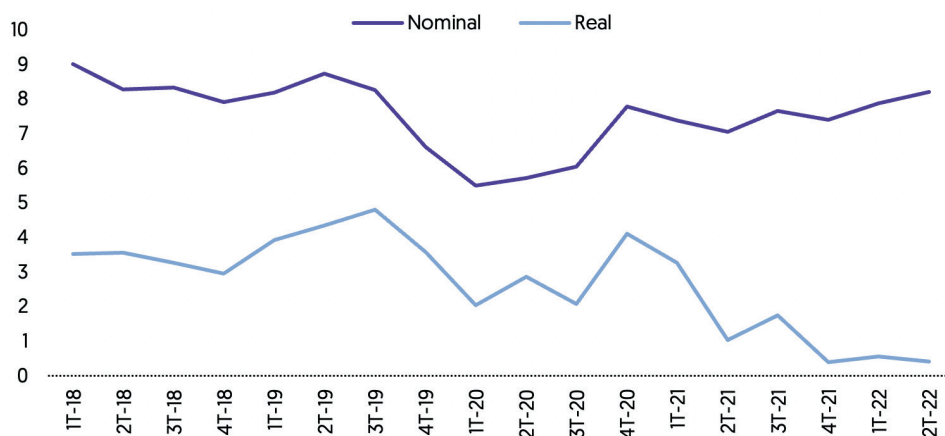
Las tasas de interés hipotecarias se mantuvieron con una tendencia decreciente durante 2021, pero tuvieron repuntes en la primera mitad de 2022. A partir del 21 mayo de 2021, el Infonavit disminuyó su tasa de interés de 12% a un intervalo de 1.91%–10.45%, como resultado de la instrumentación del nuevo producto de crédito denominado en pesos; el acceso a este modelo de tasas diferenciadas tiene como objetivo el otorgar mejores condiciones para las y los acreditados, así como el tener una cartera más sana.

Durante el segundo semestre de 2021 y el primero de 2022, el crecimiento real del saldo total de la cartera hipotecaria perdió dinamismo. En el segundo trimestre de 2022, el saldo total fue de 3.1 billones de pesos y creció 0.4% real anual. Esta cifra contrasta con el crecimiento de 3.3% al primer trimestre de 2021 y el de 1.0% del segundo. En 2021, el aumento promedio se registró en 1.6% real anual.

La desaceleración del saldo de la cartera hipotecaria proviene en mayor parte de los altos niveles de inflación observados en 2021 y 2022, que reducen el crecimiento en términos reales, ya que el crecimiento nominal presentó una aceleración en este periodo, al pasar de 7.1% en el segundo trimestre de 2021 a 8.2% en el segundo trimestre de 2022.

GRÁFICA 1.2.3.1. SALDO TOTAL EN LA CARTERA HIPOTECARIA

Variación porcentual anual



Fuente: Banco de México [Banxico].

La desaceleración en el crecimiento del saldo se replicó en todas las instituciones. El Fovissste inició 2021 con un aumento de 9.2% real anual y cerró ese año con una caída de 0.3% real anual; al segundo trimestre de 2022, su variación anual fue de 3.2% real. Por su parte, el saldo hipotecario del Infonavit cerró 2021 con un descenso de 1.1% real anual a pesar de haber iniciado ese año con una subida de 1.4% real anual. Al término del segundo trimestre de 2022, reportó una caída de 1.7%. Finalmente, la banca comercial comenzó 2021 con un ascenso anual de 4.9% real en su saldo hipotecario y cerró dicho año con una variación real anual de 2.9%; en el segundo trimestre de 2022 creció 2.9% real anual.

En 2021, la colocación de créditos hipotecarios y para la vivienda se recuperó de la caída presentada en 2020, al aumentar la oferta de productos crediticios y la reactivación económica. Con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda [SNIIV] y del Sistema de Información Infonavit [SII] en el acumulado 2021, el monto de colocación de créditos hipotecarios tuvo una variación anual real de 13.1%. Por participantes del mercado, el mayor crecimiento provino de la banca comercial, con 27.5% real anual; por el contrario, el Fovissste decreció 2.5% real anual y el Infonavit registró un ascenso de 2.2% real anual. En cuanto al número de créditos hipotecarios otorgados en 2021, se presentó un incremento de 11.1% y los tres participantes más importantes del mercado también tuvieron aumentos.

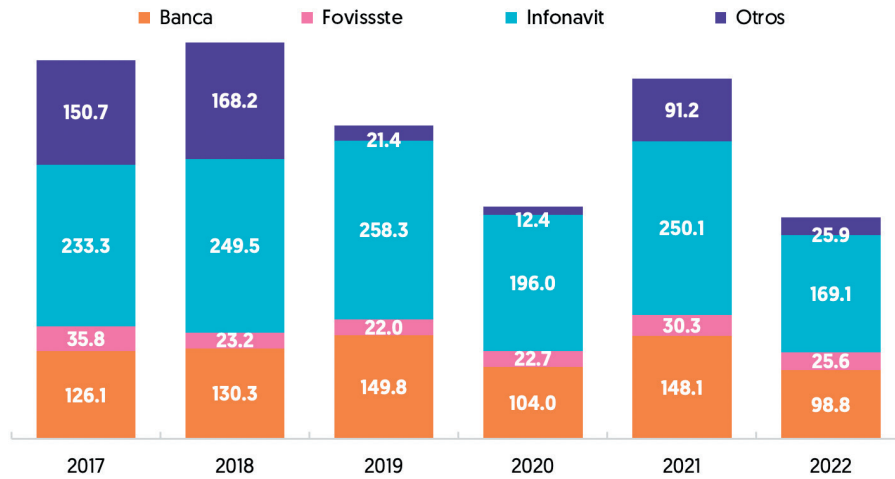
Sin embargo, en el acumulado de enero a junio de 2022, la colocación en el mercado hipotecario³ presentó una caída de 38.5% anual para el número de créditos y de 7.5% real anual para el monto otorgado. Por instituciones se replica este comportamiento: en número de créditos, los decrecimientos fueron de 33.3%, 15.7%, y 32.4%, para la banca comercial, el Fovissste y el Infonavit, respectivamente. Los montos otorgados de la banca y del Infonavit no tuvieron una caída de la misma magnitud que su número de créditos.

³ Incluye créditos para adquisición de suelo, con disponibilidad de terreno, liquidez, mejoramientos, pago de pasivos, vivienda nueva, vivienda usada y ampliación.

Considerando la colocación en términos de monto, en el acumulado de enero a junio de 2022 se observa que Infonavit registró una disminución de 13.2% real anual, la banca decreció 0.2% real anual. El Fovissste tuvo una variación anual en el monto colocado de -20.7% real. La caída en el mercado hipotecario también proviene de la disminución en el número de acciones de crédito hipotecario de otras instituciones como la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

GRÁFICA 1.2.3.2. NÚMERO DE CRÉDITOS OTORGADOS POR INSTITUCIÓN

Enero a junio de cada año, miles créditos



Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda [SNIIV] y Sistema de Información Infonavit [SII].

Con respecto a los créditos destinados para adquisición de vivienda, de enero a junio de 2022 el Infonavit presentó una reducción anual de 17.3% en el número de créditos y de 12.3% real en el monto otorgado; en el mismo periodo, el Fovissste colocó 15.6% menos crédito y 20.7% menos monto real que de enero a junio de 2021. En contraste, en el acumulado de los primeros seis meses de 2022, la banca comercial aumentó el número de créditos otorgados un 6.2% y creció en 6.8% real su monto colocado, lo que muestra que las variaciones negativas en su colocación total provienen de otro tipo de productos.

Adicionalmente, el Infonavit emitió las reglas de carácter general donde se elabora la metodología de Zonas de Consolidación Urbana [ZCU] para definir si las viviendas o suelo se encuentran dentro de una ubicación adecuada, en función de su cercanía a equipamientos y satisfactores, así como de las condiciones de movilidad observadas. Con esto, el Instituto busca que, con la obtención de un crédito, las y los derechohabientes puedan acceder a una vivienda que promueva su calidad de vida y sirva como un pilar esencial en el ejercicio de sus demás derechos.

FIGURA 1.2.3.1. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN MÉXICO DE ENERO A JUNIO DE 2021 Y 2022

	Colocación hipotecaria (Acumulado enero-junio, número de créditos originados)			Monto de colocación (Acumulado enero-junio, miles de millones de pesos de 2022) ⁴		
	2021	2022	Crecimiento (%)	2021	2022	Crecimiento (%)
Créditos hipotecarios¹						
Infonavit	150,682	124,584	-17.3	65.98	57.89	-12.3
Fovissste	29,940	25,279	-15.6	23.95	19.00	-20.7
Banca comercial	53,829	57,184	6.2	102.12	109.10	6.8
Mejoramientos y ampliaciones						
Infonavit	94,712	41,123	-56.6	2.89	2.11	-27.0
Fovissste	17	12	-29.4	0.01	0.00	-27.8
Banca comercial	80,988	28,176	-65.2	7.46	1.83	-75.5
Otros²						
Infonavit	4,745	3,380	-28.8	2.11	1.58	-25.1
Fovissste	342	260	-24.0	0.29	0.22	-24.6
Banca comercial	13,263	13,449	1.4	26.26	24.62	-6.2
Total³						
Infonavit	250,139	169,087	-32.4	70.98	61.58	-13.2
Fovissste	30,299	25,551	-15.7	24.25	19.22	-20.7
Banca comercial	148,080	98,809	-33.3	135.84	135.56	-0.2

Fuente: Elaboración del Infonavit con datos del SNIIV y el SIL.

Nota: Los números de créditos y montos presentados en esta tabla corresponden al acumulado entre enero y junio de cada año.

¹ Incluye adquisición de vivienda nueva y usada

² Incluye adquisición de suelo, autoproducción, con disponibilidad de terreno, liquidez, pago de pasivos y otros no identificados.

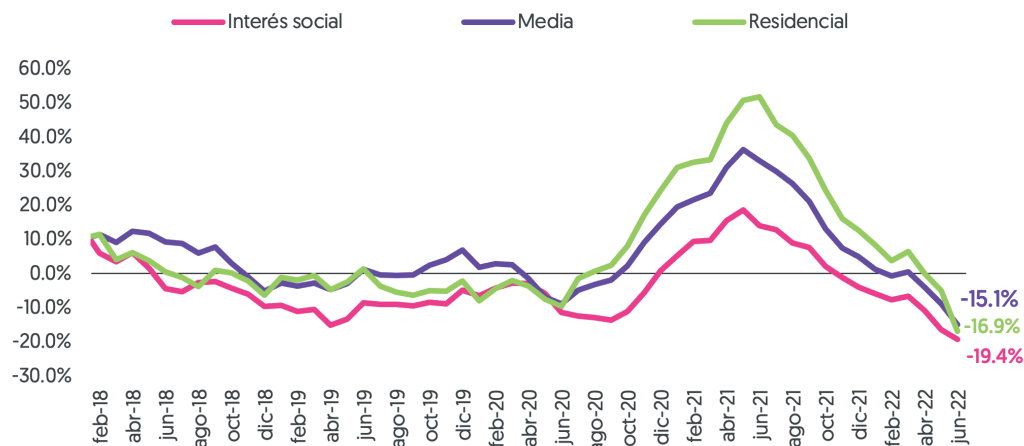
³ Corresponde a la suma de Créditos hipotecarios, Mejoramientos y ampliaciones y Otros.

⁴ Los montos colocados están expresados en términos reales (precios de junio de 2022).

Por tipo de vivienda, la colocación hipotecaria muestra que, al primer semestre de 2022, se mantiene la desaceleración que ya se observaba desde el año 2019, antes de la contingencia sanitaria por COVID-19. De acuerdo con la gráfica 1.2.3.3, durante los últimos 12 meses, la colocación por intervalo de valor de la vivienda había tenido una importante recuperación por efecto de la reactivación económica del año 2021 [los crecimientos observados entre septiembre 2020 y junio 2021 se deben al efecto nivel por los decrecimientos acumulados durante la contingencia en 2020]. De esta evolución se desprende que la vivienda de interés social ha tenido tasas negativas de crecimiento anual desde junio de 2018, en contraste con la vivienda media, la cual presentaba crecimientos positivos hasta antes del inicio de la contingencia sanitaria. Finalmente, a partir del primer trimestre de 2022, todos los segmentos de vivienda han tenido variaciones entre -15.0 y -20.0%.

GRÁFICA 1.2.3.3. COLOCACIÓN HIPOTECARIA DEL INFONAVIT POR TIPO DE VIVIENDA

Crecimiento anual del número de créditos otorgados



Fuente: Elaboración propia con datos del Infonavit

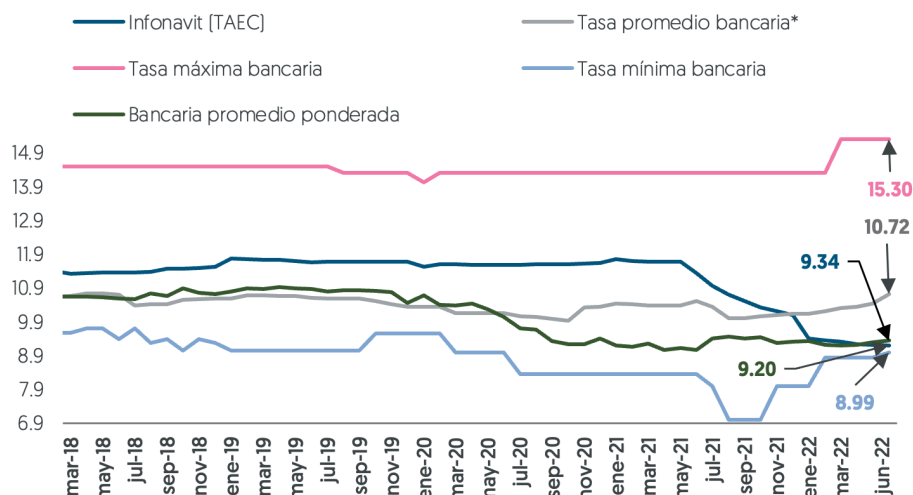
Notas: Contempla créditos de adquisición de vivienda nueva y existente. Se muestran el crecimiento de la colocación en promedios móviles de seis meses. Se considera como vivienda de interés social a aquella cuyo valor es menor a 350 UMA, vivienda media a la que su valor se encuentra entre 350 y 750 UMA, y vivienda residencial a la que tiene un valor mayor a 750 UMA.

Finalmente, en cuanto a las tasas del mercado hipotecario, en el periodo de junio de 2021 a junio de 2022 se observaron algunas disminuciones anuales, aunque hubo repuntes hacia el final del periodo de análisis. Estas tasas se habían mantenido relativamente estables en los últimos 4 años. Resalta la Tasa Anual Equivalente de Colocación⁴ (TAEC) del Infonavit, que se redujo en la segunda mitad de 2021 a causa de la colocación del Nuevo Esquema de Crédito en Pesos [NECP], que inició operaciones el 21 de mayo de 2021 y ofrece una tasa más baja que la anterior; a junio de 2022, la TAEC se colocó en 9.20% con un descenso anual de 213 puntos base. Por su parte, en junio de 2022, la tasa hipotecaria bancaria promedio simple se colocó en 10.72%, lo que significó un incremento anual de 20 puntos base. Asimismo, la tasa hipotecaria promedio ponderada muestra una tendencia creciente y se colocó en 9.34% a junio de 2022, con un crecimiento anual de 27 puntos base.

⁴ La Tasa Anual Equivalente de Colocación del Infonavit determina la tasa de interés que realmente pagará un derechohabiente del Infonavit que haya contratado un crédito hipotecario.

GRÁFICA 1.2.3.4. TASAS HIPOTECARIAS DEL INFONAVIT Y DE LA BANCA COMERCIAL

Tasa anual de interés en porcentaje



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

TAEC: Tasa Anual Equivalente de Colocación.

* Tasa promedio simple.

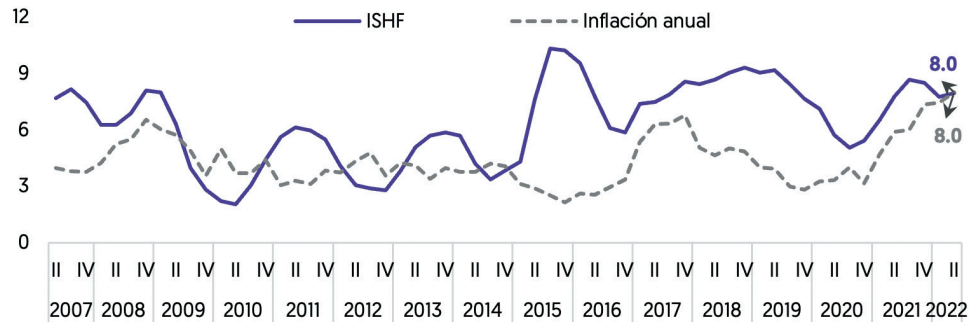
1.3. Evolución de precios de la vivienda

En este apartado se presentará un análisis de la evolución de los precios de la vivienda y de los índices de precios relacionados. Entre el segundo semestre de 2021 y el primer semestre de 2022, los precios de la vivienda experimentaron un cambio promedio de 8.2%, de acuerdo con el Índice SHF de Precios de la Vivienda (ISHF), donde se observa una recuperación de la tendencia observada antes del periodo de desaceleración de precios que sucedió en la parte inicial de la emergencia sanitaria por COVID-19, es decir, durante la primera parte de 2020. Los precios de la vivienda han experimentado presiones que pueden provenir de una combinación de factores, como la desaceleración en la producción de vivienda y el incremento de los costos en algunos insumos de la construcción.

Con respecto de la economía total, los precios de la vivienda tuvieron un mayor crecimiento que la inflación general. Al contrastar el crecimiento del ISHF y el INPC se observa que, entre el primer trimestre de 2021 y el segundo de 2022, ambos indicadores tuvieron crecimiento, pero el que recoge los precios de la vivienda lo hizo con mayor intensidad en el último año, donde el incremento de los precios de la vivienda fue de 8.2% en contraste con la inflación general que lo hizo en 7.2%. En el análisis de largo plazo se encuentra que, entre 2007 y 2016, la tendencia de ambas series sigue trayectorias diferentes, aunque la brecha entre ellas es menor al periodo posterior, cuando las series comienzan a tener una mayor similitud. Entre 2006 y 2016, el incremento promedio de las viviendas fue de 5.8% anual, mientras que el incremento de la inflación general fue de 3.9%: una diferencia de 1.9 puntos porcentuales. Análogamente, entre 2017 y 2022, el ISHF ha registrado un crecimiento de 7.8%, mientras que la inflación fue de 5.1%, una diferencia de 2.7 puntos porcentuales.

GRÁFICA 1.3.1. ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA E ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Variación porcentual anual



Fuente: Elaboración propias con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y del INEGI.

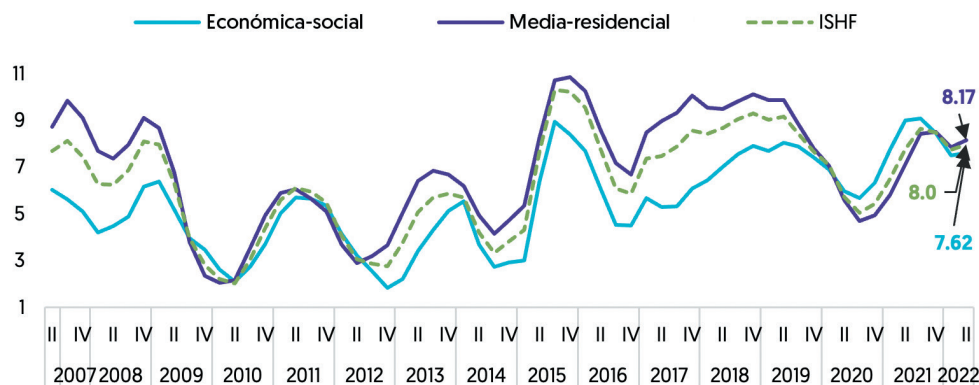
Otro hecho relevante de la vivienda es que el incremento de los precios por segmento de valor, económica-social⁵ y media-residencial⁶, tuvo un cambio de tendencia de crecimiento reciente, donde a partir del cuarto trimestre de 2021 se observa que la brecha en el crecimiento de precios de la vivienda por segmentos de valor se ha contraído, donde la vivienda económica social tuvo un crecimiento de precios relativamente menor que la vivienda de mayor valor. Entre el segundo semestre de 2021 y el primero de 2022 la vivienda económica-social tuvo un cambio promedio de 7.62%, en contraste con la vivienda media-residencial que fue de 8.17% para dicho periodo.

En el análisis de precios de largo plazo encontramos que, entre 2006 y 2022, creció en promedio 5.5% cada trimestre, en tanto la vivienda media-residencial aumentó 6.9%, esto es, una diferencia de 1.4 puntos porcentuales. Cabe destacar que, entre 2020 y 2021, esa dinámica se invirtió: el crecimiento promedio de los precios de la vivienda económica-social fue de 7.3% anual, los de la media-residencial crecieron 6.1%. Entre el cuarto trimestre de 2009 y el segundo trimestre de 2010 también ocurrió algo similar: la vivienda económica-social creció en promedio 2.7% cada trimestre, mientras que la media-residencial aumentó en promedio 2.1% cada trimestre. Durante el primer trimestre de 2021, el precio de la vivienda media-residencial recuperó su dinámica de crecimiento y en el segundo trimestre de 2022 presentó una variación 0.17 puntos porcentuales por arriba del índice general.

⁵ Incluye vivienda económica, popular y tradicional.

⁶ Incluye vivienda media, residencial y residencial plus.

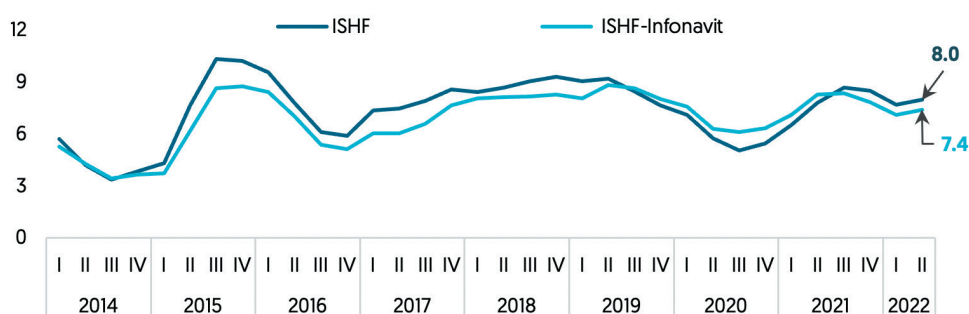
GRÁFICA 1.3.2. ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA
Variación porcentual anual



Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF.

Al comparar el crecimiento de los precios de vivienda financiada con el Infonavit, medido con el Índice SHF de Precios de la Vivienda para el Infonavit [ISHF-Infonavit], en contraste con los precios del mercado general de SHF, el cual cuenta con información de otras instituciones públicas y privadas, se observa que a partir del primer semestre de 2021, los precios de la vivienda financiada por el Infonavit tuvieron un incremento de precios menor que el observado por el índice general de la SHF. Hacia el primer semestre de 2022, el ISHF-Infonavit registró un incremento de 7.4% anual, en contraste con el indicador general de 8.0%. La trayectoria de crecimiento de precios de la vivienda del Infonavit recuperó su ciclo de crecimiento, los cuales fueron inferiores al mercado en general, hecho que no se observaba desde el primer semestre de 2019.

GRÁFICA 1.3.3. ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA
Variación porcentual anual



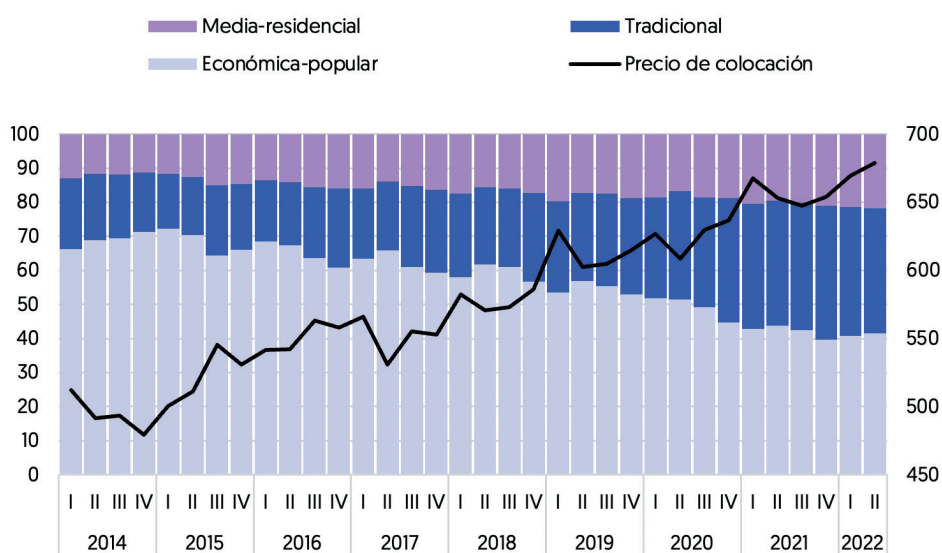
Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF.

El ISHF-Infonavit no refleja los cambios en los precios derivado de que las y los derechohabientes hayan modificado sus patrones de consumo de tipo de vivienda, debido a que la construcción del indicador fija un conjunto de características de vivienda para medir la

dinámica de sus precios. Para observar la evolución de los patrones de adquisición de vivienda de la derechohabiente se compara el precio promedio de las viviendas adquiridas a través de un crédito Infonavit⁷ y su distribución de acuerdo con el tipo de vivienda⁸. La pendiente positiva observada entre 2014 y el segundo bimestre de 2022 se debe a que, durante el periodo, el precio promedio de la vivienda pasó de 512.0 mil pesos a 678.9 mil pesos. Esto se puede explicar en parte por un cambio en la distribución del tipo de vivienda, esto es, la adquisición de vivienda económica-popular cayó, al pasar de 60.3% a 41.5%. Por el contrario, la adquisición de vivienda tradicional y media-residencial incrementó de 37.7% a 57.5%.

GRÁFICA 1.3.4. PROPORCIÓN DEL TIPO DE VIVIENDA Y VALOR PROMEDIO DE LA VIVIENDA COLOCADA POR UN CRÉDITO HIPOTECARIO DEL INFONAVIT

Porcentaje, miles de pesos reales



Fuente: Infonavit.

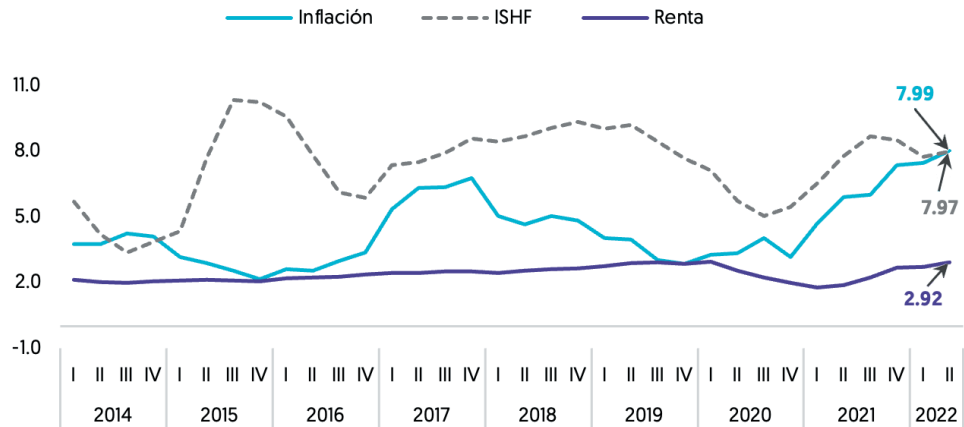
Para contrastar el mercado de compra de vivienda con otras alternativas con las que los hogares pueden satisfacer su necesidad de vivienda como lo es la renta de un inmueble, se compara el crecimiento de precios de vivienda, de renta y la inflación general. Se observa que la variación de la renta se ha encontrado por debajo de la inflación entre 2017 y 2022. Además, el INPC de la renta tuvo una disminución en su ritmo de crecimiento durante la emergencia sanitaria, ya que registró una variación de 1.5% en el primer trimestre de 2021 [nivel más bajo en el periodo de análisis], al exponer así el escaso dinamismo en el sector, consecuencia de la baja demanda de vivienda rentada por el confinamiento. No obstante, el comportamiento de la curva se revirtió, y en el segundo trimestre de 2022 alcanzó los niveles previos a la pandemia. Al comparar el componente de la renta del INPC y el de la ISHF se observa que el crecimiento de los precios es más acelerado que el de la renta, es

⁷ El precio de la vivienda colocada es deflactado con el INPC.

⁸ Se utiliza la vivienda colocada a través de los productos ofertados por el Infonavit en la Línea II, que corresponden a vivienda nueva y existente. El tipo de vivienda es la clasificación de acuerdo con el valor en la Unidad de Medida y Actualización.

decir, mientras que entre el segundo trimestre de 2020 y el mismo periodo de 2022 la renta registró un incremento promedio de 2.5%, los precios de las viviendas lo hicieron en 8.1%. El comportamiento de ambos indicadores incide al momento de satisfacer la necesidad de vivienda [en 2020, 30.6% de los hogares rentaba una vivienda, en contraste con 2014, en donde 28.0% lo hacía], ya que como reflejan los datos, los precios de la renta crecen a un menor ritmo que los de la vivienda.

GRÁFICA 1.3.5. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS, RENTA E INFLACIÓN GENERAL
Variación porcentual anual



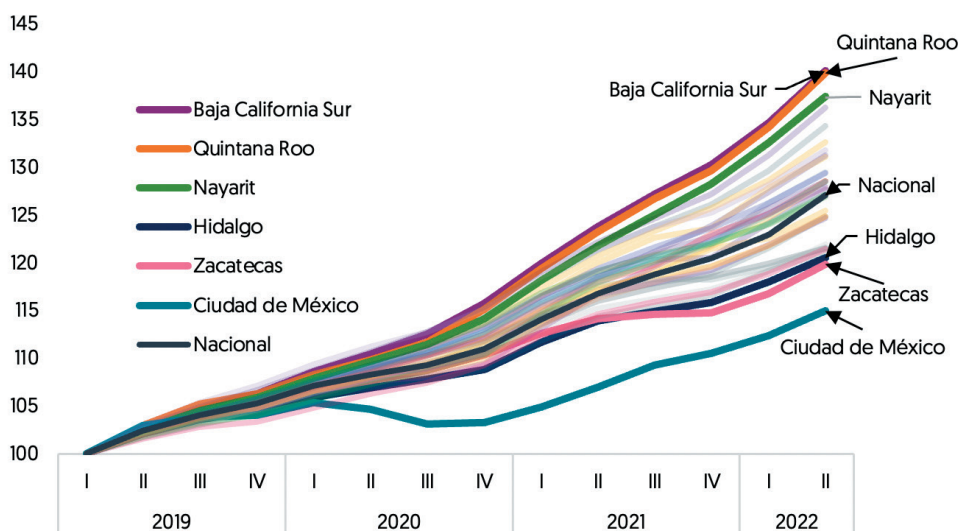
Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF y del INEGI.

En el análisis regional de precios de la vivienda se observa que la emergencia sanitaria tuvo efectos diferenciados en cada entidad federativa⁹. Todos los estados han tenido una tendencia al alza en sus precios desde el primer trimestre de 2019, con una ligera desaceleración entre el segundo y tercer trimestre de 2020; sin embargo, tuvieron una recuperación importante durante 2021, a excepción de Ciudad de México. Los estados con mayor incremento de precios entre el primer trimestre de 2019 y el segundo trimestre de 2022 fueron Baja California Sur [40.1%], Quintana Roo [39.8%] y Nayarit [37.4%], posiblemente, porque su principal actividad es el turismo, y el incremento se podría deber a que las personas adquieren vivienda como un activo de inversión y no precisamente para satisfacer la necesidad de vivienda. Por otra parte, los estados con menor incremento han sido Ciudad de México [14.9%], Zacatecas [19.9%] e Hidalgo [20.5%].

⁹ Debido a que la pandemia afectó sobre todo al sector servicios, los estados con una mayor participación en este sector sufrieron un mayor impacto.

GRÁFICA 1.3.6. ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

Índice 100 = primer trimestre de 2019

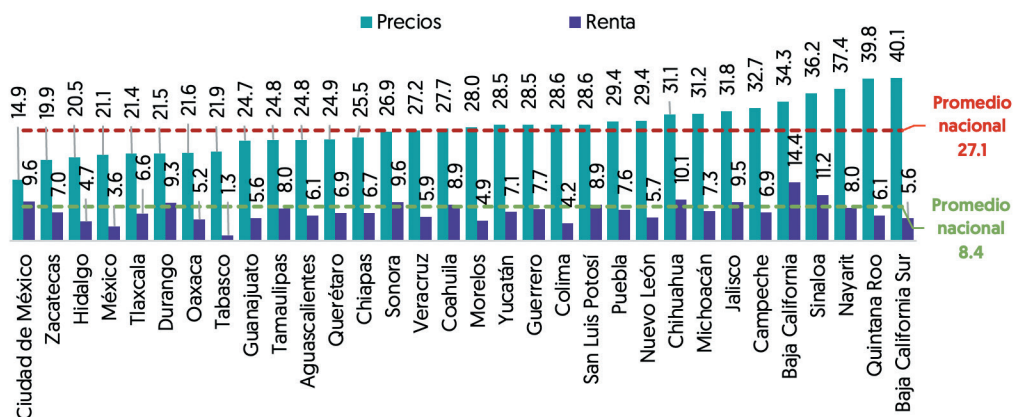


Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF.

De manera análoga al ejercicio nacional, se comparó el incremento de precios de venta y renta de vivienda por estado. Entre el primer trimestre de 2019 y el segundo de 2022, en todas las entidades el crecimiento del precio de compra de una vivienda es mayor que el de la renta. Las entidades con una mayor diferencia son Baja California Sur, Quintana Roo y Nayarit, en donde la diferencia es de 34.5, 33.7 y 29.4 puntos porcentuales, respectivamente. En contraste, las entidades en donde hay una menor diferencia son Ciudad de México, Durango y Zacatecas. Las que tienen un mayor incremento en los precios de la renta son Baja California y Sonora, con un crecimiento de 14.4% y 11.2%, respectivamente, en el periodo de análisis.

GRÁFICA 1.3.7. ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA E ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Variación porcentual entre el primer trimestre de 2019 y el segundo de 2022



Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF y del INEGI.

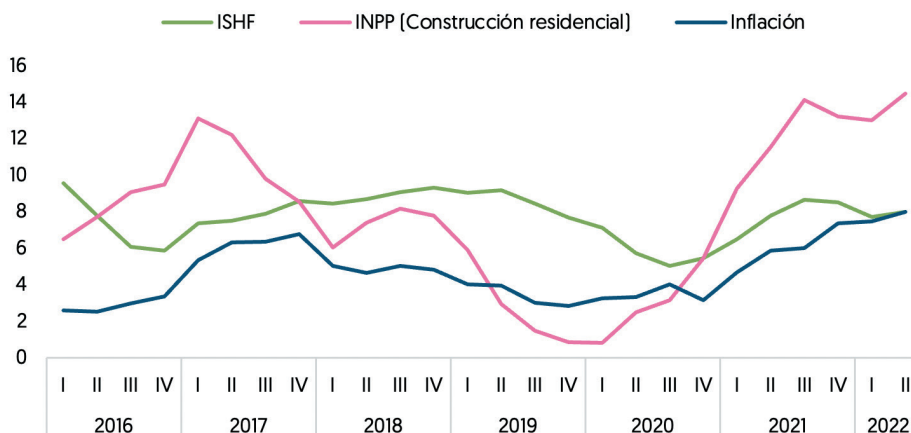
Hacia finales del primer semestre de 2022 se observa un incremento en los indicadores de insumos de la construcción, el cual lleva una tasa de crecimiento positiva desde inicios de 2020. Con la finalidad de evaluar la relación en el comportamiento de los precios de la vivienda y el de los insumos para su construcción, se compara el crecimiento de los precios reportado por el ISHF con el INPP de la construcción residencial¹⁰, y como resultado se aprecia una correlación positiva entre ambos índices a partir de 2018. Se puede observar que en 2019 ambos indicadores desaceleran su ritmo de crecimiento; sin embargo, el INPP de la construcción residencial alcanza su nivel mínimo (0.8%) en el primer trimestre de 2020, un periodo previo a la emergencia sanitaria, mientras que el ISHF lo hace en el tercer trimestre del mismo año (5.0%), lo que coincide con el periodo de mayor impacto de la pandemia en la economía. El INPP de la construcción residencial inicia un periodo de crecimiento en los precios a partir del segundo trimestre de 2020, hasta llegar a un punto máximo en el tercer trimestre de 2021 (14.1%), para después desacelerarse ligeramente en el cuarto trimestre del mismo año (13.2%). Este comportamiento coincide con la del ISHF, que inicia su periodo de crecimiento en el cuarto trimestre de 2020 y llega a un máximo en el tercer trimestre de 2021 (8.7%), para después desacelerarse ligeramente en el cuarto trimestre del mismo año (8.5%). Esto sugiere que el incremento en los costos para la construcción podría estar impactando en el precio de la vivienda.

Al comparar la variación en el INPP de la construcción residencial, el INPC y el ISHF, se observa que, entre 2019 y principios de 2020, los dos primeros presentaron una desaceleración en el crecimiento de los precios, mientras que después del segundo trimestre de 2020, el crecimiento de los precios se aceleró. En promedio, el INPP de la construcción residencial creció 1.5% entre el segundo trimestre de 2019 y primero de 2020, mientras que el INPC creció en promedio 3.5%. En contraste, entre el segundo trimestre de 2020 y el cuarto de 2021, el INPP de la construcción residencial creció en promedio 8.5%, mientras que el ISHF, 6.8%, en el mismo periodo. Esto es, mientras que antes de 2020 el crecimiento en el precio de los insumos para la construcción fue menor al de la vivienda, desde 2021 la situación se revirtió, probablemente, debido a la interrupción de las cadenas globales de suministro de los materiales de construcción.

¹⁰ El INPP de construcción residencial se construye al ponderar los siguientes componentes: materiales para la construcción, remuneración y alquiler de maquinaria y equipo.

GRÁFICA 1.3.8. ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS PRODUCTOR DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL E ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

Variación porcentual anual

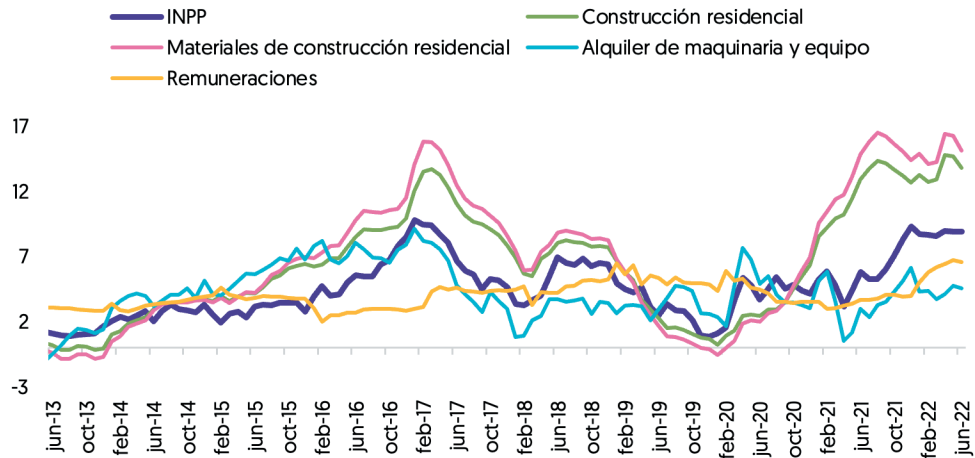


Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF y del INEGI.

Al comparar el INPP general con el INPP de construcción residencial se observa que el incremento de los precios de este último fue mayor, esto es, en el primer semestre de 2021 y el segundo trimestre de 2022, el INPP de construcción residencial ha crecido en promedio 12.6%, es decir, 5.7 puntos porcentuales por arriba del indicador general. Para el mismo periodo de análisis, en particular, el componente con mayor incremento ha sido el de los materiales para la construcción, el cual alcanzó una tasa de crecimiento máxima en septiembre de 2021 [17.9%]. Es importante señalar que la variación en el INPP de la construcción residencial y de los materiales para la construcción presentan una correlación de 97.3% entre 2013 y 2022, la más alta entre todos los componentes de la construcción. Por otra parte, las remuneraciones en la construcción han mantenido una tasa de crecimiento con poca variabilidad y en promedio han crecido en 4.0% durante el periodo de análisis, por lo que no se observa que este componente genere presiones en los precios de la construcción. El de maquinaria y equipo tuvo un comportamiento similar al de la construcción residencial y al de los materiales para la construcción, no obstante, con menor volatilidad; es decir, cuando los precios de la construcción registraron tasas de variación negativas, los de la maquinaria y equipo presentaron la misma tendencia, pero con movimientos de menor magnitud.

GRÁFICA 1.3.9. ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS PRODUCTOR DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL

Variación porcentual anual



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

Con la finalidad de identificar los productos específicos que aumentaron su precio con mayor velocidad, los siguientes componentes se desagregaron: productos de alambre y productos metálicos, en particular, las láminas metálicas [46.38%] y los castillos armados [44.01%] fueron los que registraron un mayor incremento entre diciembre de 2020 y junio de 2021. No obstante, materiales como la varilla y el alambre han mantenido una dinámica de crecimiento, ya que entre diciembre 2021 y junio de 2022 mostraron una variación de 27.04% y 16.84%, respectivamente.

FIGURA 1.3.1. ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS PRODUCTOR

Construcción residencial y materiales para la construcción,
variación porcentual acumulada a junio de cada año

Año	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Construcción residencial	0.13	3.18	3.59	5.64	7.54	6.90	1.46	3.23	9.64	10.70
Productos de alambre	-4.92	0.11	3.38	18.61	0.34	32.74	-6.40	9.46	34.71	21.58
Castillos armados	-3.56	0.20	2.47	25.62	0.04	23.83	-9.65	10.04	44.01	7.24
Malla de acero	-2.51	-0.70	4.13	30.96	-3.07	28.66	-7.84	11.25	38.33	9.09
Estructuras metálicas	-4.78	3.99	-0.10	7.63	3.66	16.68	-1.06	4.60	34.91	9.68
Alambre y alambón	-3.14	-0.13	0.96	19.97	-0.09	29.99	-5.32	4.20	39.70	16.84
Productos metálicos	-2.96	3.11	0.99	6.79	6.00	11.72	-0.56	4.05	31.43	7.98
Láminas metálicas	-3.55	2.46	3.47	15.63	12.32	10.29	-4.13	3.58	46.38	-0.74
Varilla	-6.22	0.41	3.90	13.51	1.78	36.32	-5.75	9.91	32.04	27.04
Productos de plástico	-0.27	4.28	5.11	1.86	8.28	4.48	0.93	6.16	18.19	9.55
Tubos de plástico	-0.35	5.20	6.28	3.88	7.16	4.05	1.22	6.67	20.37	7.38
Conduit de pvc y otros productos de plástico	-0.21	3.48	4.09	0.02	9.33	4.87	0.68	5.92	17.11	10.61
Accesorios eléctricos	-3.34	1.29	4.35	-0.74	10.07	4.04	-0.77	2.55	19.05	6.88
Cable, alambre y conductores eléctricos	-4.30	1.31	4.40	-1.86	12.23	4.86	-0.23	2.66	22.66	7.09
Productos de madera	0.89	1.42	5.31	3.77	5.76	4.01	0.91	3.73	12.94	8.67
Triplay	-0.27	1.40	6.77	0.92	6.70	6.67	-1.23	3.06	23.45	4.97

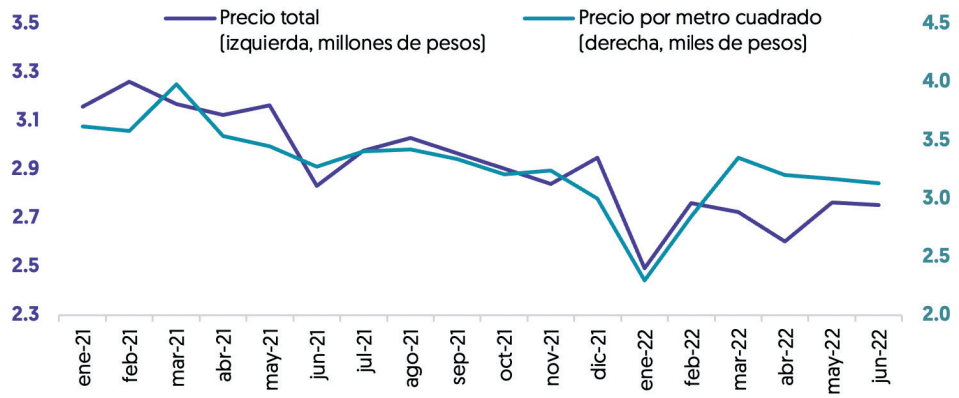
Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

Nota: El análisis de las variaciones se realizó sobre un acumulado de diciembre del año previo a junio del año en curso.

Conforme a los elementos de vivienda adecuada que considera la ONU-Habitat, el terreno es una variable que permite medir la calidad del espacio habitable para las personas y la posibilidad de satisfacer la necesidad de ampliar la vivienda, así como relacionarse con su entorno. Además, es uno de los costos principales dentro del proyecto de construcción de una vivienda [Nieto, María de la Luz; Cepal, 1999, p. 9], el cual está limitado por el ingreso de cada grupo poblacional. Por estas razones es importante conocer el comportamiento general de los precios. Con esta finalidad se construyó una serie con los precios por metro cuadrado¹¹. El resultado fue una serie que presenta una tendencia a la baja tanto en el precio total de los terrenos como en el precio por metro cuadrado entre enero de 2021 y junio de 2022, esto es, en el segundo semestre de 2021, el precio por metro cuadrado era de 2.9 mil pesos, mientras que en el primer semestre de 2022 fue de 2.7 mil pesos, lo que representó un decremento de 261.2 pesos. En el mismo sentido, el precio total de los terrenos se colocó en 3.0 millones de pesos, lo que representó una disminución semestral de 8.2%. En particular, en enero de 2022, el precio por metro cuadrado tuvo una caída de 15.5% y el precio total, de 23.3%.

¹¹ El precio por metro cuadrado es un mejor indicador que el precio total, ya que estandariza el precio de manera que el promedio no está sesgado por terrenos de grandes dimensiones que tienen un precio elevado. Además, los precios fueron deflactados con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

GRÁFICA 1.3.10. PRECIO TOTAL Y PRECIO POR METRO CUADRADO
Pesos nominales



Fuente: Elaboración propia con datos recopilados de páginas inmobiliarias.

2. Riqueza total y riqueza inmobiliaria de los hogares en México: un análisis de la Encuesta Nacional sobre las Finanzas de los Hogares (ENFIH)

Este capítulo presenta un análisis estadístico de los resultados de la Encuesta Nacional sobre las Finanzas de los Hogares (ENFIH), la cual permite medir el patrimonio de los hogares, la desigualdad de la riqueza total y de la riqueza asociada solamente a la vivienda, cuyo valor constituye uno de los activos principales con los que cuentan las y los mexicanos.

El 5 de noviembre de 2021, el Banco de México y el INEGI publicaron la ENFIH 2019, cuyo objetivo es generar información estadística sobre el balance financiero de los hogares en México. La encuesta recaba información sobre la tenencia, composición y valor de los activos financieros y no financieros, pasivos, ingresos y egresos de los hogares mexicanos. Para el levantamiento, llevado a cabo en octubre y noviembre de 2019, se calculó un tamaño de muestra de 23 mil viviendas y se obtuvieron entrevistas completas en 17 mil hogares¹². Sus resultados son representativos a nivel nacional y por tamaño de localidad.

Las encuestas sobre esta temática son una herramienta utilizada en la mayor parte de las economías avanzadas y en algunas emergentes para analizar la información sobre acervos y flujos de activos y pasivos de los hogares, tanto en un momento dado como a través del tiempo, así como para monitorear los niveles de uso de productos y servicios financieros, lo que permite evaluar el impacto de las políticas de inclusión financiera¹³. Adicionalmente, este tipo de encuestas es útil para llevar a cabo mediciones de desigualdad en la riqueza.

La mayor parte de estas encuestas es llevada a cabo por los bancos centrales, muchas veces con el apoyo de los institutos nacionales de estadística. En México, por primera vez se llevó a cabo una encuesta con el objetivo de conocer el patrimonio acumulado de los hogares; el diseño de la ENFIH se basó en las mejores prácticas internacionales, por lo que sus resultados son comparables con una serie de indicadores que publica la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) sobre riqueza y desigualdad.

En esta sección se presentan resultados generales de la ENFIH, donde se destacan las características del patrimonio de los hogares y la composición de su portafolio. En particular, se analiza la incidencia y relevancia de la vivienda y del crédito hipotecario como parte de los activos y pasivos de los hogares mexicanos. Los resultados de la ENFIH son consistentes con la experiencia internacional y muestran la desigualdad que caracteriza a la acumulación de riqueza, la cual resulta superior a la desigualdad de ingresos.

¹² Dada la temática de la encuesta, la tasa de respuesta (75.3%) de los hogares fue menor a otro tipo de encuestas, mientras que 10% contestó el cuestionario de forma incompleta y 15% no respondió. En el estrato de mayor riqueza, estas proporciones fueron 64, 12 y 24%, respectivamente.

¹³ Este tipo de encuestas, levantado por primera vez en México en 2019, es realizado periódicamente en países como Estados Unidos (desde 1983, la Reserva Federal realiza la Survey of Consumer Finances), Chile (2007), Colombia (2010), España (2002), la Unión Europea (desde 2010, el Banco Central Europeo levanta la Household Finance and Consumption Survey), China (2010) y Corea del Sur (2010).

Dentro del patrimonio de los hogares, la vivienda se erige como su principal activo, sobre todo en la parte media de la distribución de riqueza, mientras que el crédito hipotecario representa su principal pasivo. La participación de los activos financieros y del crédito hipotecario en el portafolio de activos y pasivos de los hogares mexicanos es relativamente baja, si se le compara con los niveles promedio de la OCDE, lo que es consistente con el bajo nivel de acceso a productos financieros formales que reportan otras encuestas, como la Encuesta Nacional de Inclusión Financiera del INEGI.

El ciclo de vida en la formación del patrimonio

De acuerdo con la OCDE¹⁴, la riqueza [o patrimonio] es el capital económico que posee un individuo o un hogar, que representa una dimensión adicional de su bienestar económico, junto al ingreso y el consumo. En específico, para las encuestas que miden la riqueza de los hogares, esta se refiere al valor de todos los activos que posee un hogar menos el valor de todos sus pasivos en un momento dado, por lo que también se le denomina riqueza neta.

Los activos son aquellos bienes, derechos y otros recursos que forman parte del patrimonio de los hogares, son una reserva de valor, son susceptibles de ser intercambiados en el mercado y pueden usarse para generar beneficios o aportar un rendimiento económico. Los activos no financieros son bienes tangibles, como las propiedades inmobiliarias, vehículos, inventarios, mobiliario, maquinaria y equipo; los activos financieros, en cambio, se componen de una serie de vehículos de ahorro, formal o informal, como son los fondos de inversión, cuentas bancarias, el ahorro para el retiro, los seguros capitalizables, tandas, cajas de ahorro, etcétera. Por su parte, los pasivos son deudas u obligaciones que requieren pagos futuros de intereses o capital por parte de los hogares a los acreedores, se pueden clasificar en hipotecarias, donde un bien inmueble funge como garantía, y no hipotecarias, como los créditos de nómina o las tarjetas de crédito, los cuales no tienen garantía.

La OCDE desarrolla un Proyecto Horizontal que busca elaborar recomendaciones de política sobre vivienda, específicamente, aquellas que permitan enfrentar los retos de asequibilidad, eficiencia y sostenibilidad ambiental¹⁵. En su reporte inicial, publicado en 2021¹⁶, se recopila la evidencia empírica y experiencias internacionales sobre los distintos temas involucrados, entre ellos, el papel que juega la vivienda en la distribución de la riqueza de los hogares. De acuerdo con la OCDE¹⁷, los niveles de riqueza de los hogares están ligados al ciclo de vida de sus miembros, dado que la acumulación de sus activos, particularmente la vivienda, sucede a través de la vida productiva, mientras que su desacumulación ocurre durante el retiro. Al interior de los países miembros de la OCDE, tanto el ingreso promedio como la riqueza promedio de los hogares presentan la clásica curva jorobada a lo largo del ciclo de vida, con una caída de los ingresos en las edades cercanas al retiro y una disminución posterior de la riqueza, menos acentuada, en las edades ulteriores.

¹⁴ OECD [2013], *OECD Guidelines for Micro Statistics on Household Wealth*, OECD Publishing.
Ver: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264194878-en>.

¹⁵ Los Proyectos Horizontales toman ventaja de las múltiples visiones, enfoques y experiencias que se intercambian al involucrar a las distintas direcciones y comités del organismo.

¹⁶ OECD [2021], *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris.
Ver: <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.

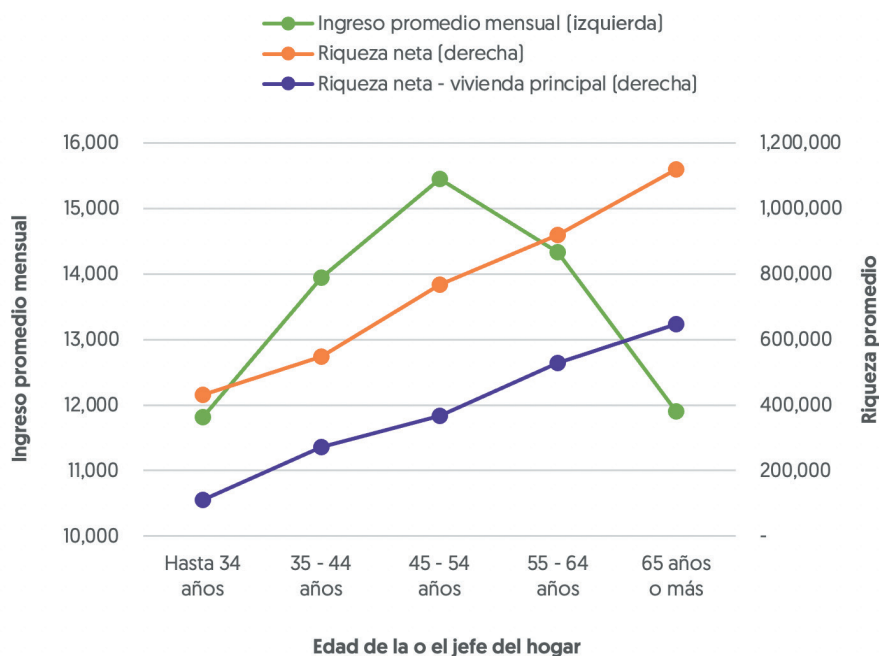
¹⁷ Causa, O., N. Woloszko and D. Leite [2019], *Housing, wealth accumulation and wealth distribution: Evidence and stylized facts*, OECD Economics Department Working Papers, No. 1588.

Ver: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/86954c10-en.pdf?expires=1654702224&id=id&yacname=guestychecksum=C3FF4E0C372F7EB404F046D12A2CA973>.

Los datos recabados por la ENFIH permiten construir hechos estilizados en línea con lo anterior, como se observa en la gráfica 2.1, donde se muestra que el ingreso promedio del hogar (línea verde) se incrementa con la edad, hasta alcanzar un punto máximo en el rango de 45 a 54 años, donde desciende significativamente para los hogares de mayor edad; el ingreso promedio de los hogares con jefas o jefes de 45 a 54 años es 30% superior al ingreso promedio de los hogares con cabezas de familia de menos de 35 o más de 65 años. En cambio, la riqueza neta promedio de los hogares (línea naranja) se incrementa de forma continua con la edad de la o el jefe del hogar; la riqueza promedio de los hogares cuyos jefas o jefes superaron ya la edad de retiro es 2.6 veces mayor a la riqueza de los hogares cuyas jefas o jefes tienen menos de 35 años [1.1 millones, contra 432 mil pesos]. Este comportamiento se observa también al medir la riqueza asociada a la adquisición de la vivienda principal, es decir, la que habita el hogar, la cual se constituye como el activo clave en la construcción del patrimonio. En la misma gráfica se observa que la riqueza neta promedio proveniente de la vivienda principal de los hogares (línea morada) cuyas jefas o jefes tienen más de 65 años es 5.8 veces mayor a la de los hogares cuyas cabezas de familia tienen menos de 35 años [647 mil, contra 111 mil pesos]¹⁸.

GRÁFICA 2.1. INGRESO PROMEDIO, RIQUEZA NETA PROMEDIO Y RIQUEZA NETA PROVENIENTE DE LA VIVIENDA PRINCIPAL PROMEDIO POR RANGO DE EDAD DE LA O EL JEFE DEL HOGAR

Cifras en pesos



Fuente: Infonavit, con información de la Encuesta Nacional sobre las Finanzas de los Hogares (ENFIH) 2019.

Como lo señala la OCDE, existen razones para suponer que los hogares con altos niveles de ingreso también presentan un alto nivel de riqueza, debido a que los activos que logran acumular les proporcionan una fuente adicional de ingresos, en forma de rentas o intereses,

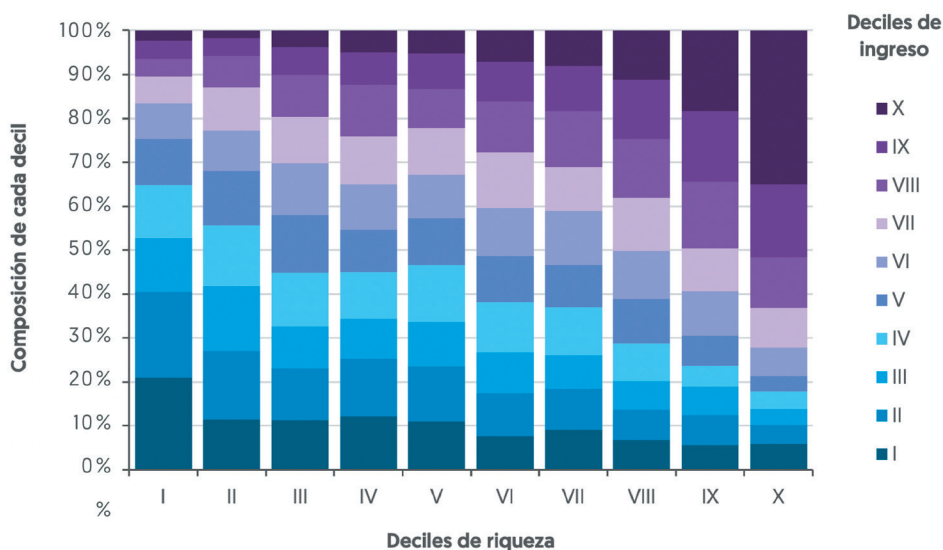
¹⁸ La riqueza neta proveniente de la vivienda principal de un hogar se mide como el valor de la vivienda principal menos el valor de la hipoteca que financia, en su caso, esa vivienda.

y dado que los hogares con mayores ingresos presentan una mayor capacidad de ahorro, ello les permite financiar nuevos activos. Sin embargo, esta relación no es perfecta por varias razones, entre ellas, que los hogares jóvenes de altos ingresos se encuentran al inicio de su ciclo de vida laboral, por lo que aún no han logrado acumular un patrimonio sustancial, y porque, en el extremo contrario, los hogares compuestos por adultos mayores ya retirados podrían haber acumulado un patrimonio importante en inmuebles o ahorro para el retiro, pero sus ingresos actuales, posiblemente, se encontrarían limitados a su pensión¹⁹.

La relación positiva que existe entre ingresos y riqueza de los hogares se observa en los resultados de la ENFIH; en la gráfica 2.2 aparecen, en el eje horizontal, los hogares agrupados por decil de riqueza (cada barra), mientras que en el eje vertical se descomponen dichos hogares a partir del decil de ingreso al que pertenecen (colores que conforman cada barra). Los deciles de mayor riqueza se componen, preponderantemente, de hogares que pertenecen a los deciles de mayor ingreso y viceversa. Sin embargo, no todos los hogares de baja riqueza son necesariamente pobres en términos de ingreso, entre 10.6% y 19.7% de los hogares pertenecientes a los primeros tres deciles de riqueza se ubican en los tres deciles más altos de ingresos. Por otro lado, al interior de los primeros deciles de riqueza existen hogares que acumulan un monto importante de activos, pero también presentan un alto nivel de endeudamiento. Tampoco todos los hogares de alta riqueza son necesariamente de ingresos altos, entre 13.8% y 20.1% de los hogares pertenecientes a los tres deciles más altos de riqueza se ubican en los tres deciles más bajos de ingresos.

GRÁFICA 2.2. PARTICIPACIÓN DE LOS HOGARES UBICADOS EN DIFERENTES DECILES DE INGRESO AL INTERIOR DE CADA DECIL DE RIQUEZA EN MÉXICO

ENFIH 2019



Fuente: Infonavit, con información de la ENFIH 2019.

¹⁹ Hay que recordar que se trata de dos dimensiones distintas: mientras que el ingreso es un flujo, la riqueza es un acervo. Además, la riqueza puede heredarse intergeneracionalmente, lo que distorsiona el efecto que tendría el ciclo de vida en su acumulación.

En promedio, al interior de los países de la OCDE²⁰, el ciclo de vida influye en la composición del patrimonio de los hogares. Para aquellos con jefas o jefes jóvenes, la vivienda principal representa la mayor parte de sus activos y la hipoteca, la mayor parte de sus pasivos; de forma agregada, la deuda hipotecaria de esos hogares equivale a la mitad del valor de las viviendas que poseen. Se observa una relación directa entre la riqueza inmobiliaria y la edad de la o el jefe del hogar, es decir, hogares que cuentan con jefas o jefes con edades más altas tienden a contar con mayores montos de la riqueza inmobiliaria neta (esto es, una vez restado el valor de la hipoteca). Cabe señalar que la composición de la riqueza de los hogares en diferentes etapas del ciclo de vida muestra una heterogeneidad importante entre los países miembros del organismo, lo cual puede ser resultado de diversos factores como diferencias en las políticas públicas relacionadas al diseño del sistema de pensiones y la relevancia de esquemas de contribución definida, estructura impositiva e incentivos fiscales que promueven la inversión en vivienda con relación a otros activos, afectaciones en el portafolio, derivadas de periodos prolongados de alza en el precio en las viviendas o de los activos financieros, etcétera.

En el caso de México, los resultados de la ENFIH muestran que la participación de los activos financieros en el patrimonio de los hogares se reduce conforme se incrementa la edad de la o el jefe del hogar. Esto difiere respecto del comportamiento promedio que reportan los países de la OCDE, en donde se encuentra la relación inversa: mientras más edad tenga la o el jefe del hogar, mayor es la participación de los activos financieros en su patrimonio.

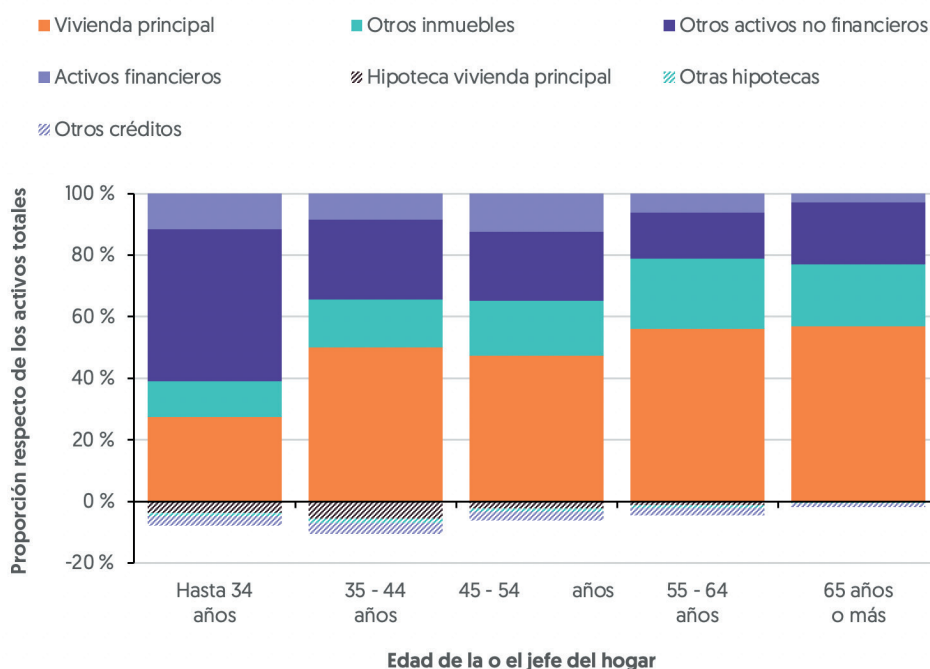
La ENFIH muestra que la importancia relativa de la vivienda principal y de otros inmuebles es creciente con la edad de la persona que ostenta la jefatura del hogar. En la gráfica 2.3 se observa que la vivienda principal representa 27.4% y 56.9% de los activos pertenecientes a los hogares con jefas o jefes menores de 35 (los más jóvenes) y mayores de 64 años (los más longevos), respectivamente, mientras que el valor de otros inmuebles representa 11.6% y 20.1% de los activos para ambos rangos de edad, respectivamente. Para los hogares con jefes más jóvenes, los activos no financieros, en particular el menaje de casa, representan su principal activo (49.4%).

Por su parte, los pasivos representan una proporción baja [5.5%] de los activos acumulados por los hogares, en comparación con los países de la OCDE [mediana de 23.0%]²¹, esta proporción se reduce para hogares con jefas o jefes de mayor edad. La deuda hipotecaria sobre las viviendas principales representa 13.3% y 0.3% del valor de las viviendas principales de los hogares con jefas o jefes menores de 35 y mayores de 64 años, respectivamente.

²⁰ Balestra C., Tonkin R. (2018), *Inequalities in household wealth across OECD countries: Evidence from the OECD Wealth Distribution Database*, OECD Statistics Working Papers.
Ver: <https://doi.org/10.1787/18152031>.

²¹ Fuente: OECD Wealth Distribution Database (WDD).
Ver: <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=WALTH>.

GRÁFICA 2.3. COMPOSICIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS POR RANGO DE EDAD DE LA O EL JEFE DEL HOGAR EN MÉXICO
ENFIH 2019



Fuente: Infonavit, con información de la ENFIH 2019.

La composición y distribución de la riqueza

De acuerdo con informes de la OCDE²², la vivienda principal representa 51.0% de los activos acumulados por los hogares, lo que la convierte en el activo más importante. Esta representa, en términos relativos, una mayor fuente de riqueza para los deciles en la parte media de la distribución que para los más altos de riqueza. Por otro lado, en los países miembros de la OCDE, los hogares de menor riqueza presentan un nivel importante de endeudamiento, si se les compara con sus activos acumulados, siendo el crédito hipotecario el principal pasivo.

Los resultados de la ENFIH son consistentes con estos hechos estilizados, aunque con algunas diferencias. Si bien las viviendas propias representan 50.3% de los activos totales de los hogares, su importancia relativa es creciente con la riqueza del hogar, como se observa en la gráfica 2.4. En el primer decil de riqueza se ubica un número importante de hogares con altos niveles de pasivos, que tienen viviendas de mayor valor al de los deciles subsiguientes, por lo que la relevancia del valor total de las viviendas en el portafolio del primer decil es notoriamente mayor, comparado con el del segundo decil [44.8 contra 9.2%].

²² OECD (2021), *Inequalities in Household Wealth and Financial Insecurity of Households*, Centre on Well-being, Inclusion, Sustainability and Equal Opportunity (WISE), Policy Insights.
Ver: <https://www.oecd.org/wise/inqualities-in-household-wealth-and-financial-insecurity-of-households-policy-brief-july-2021.pdf>

Los activos no financieros, como el menaje de casa o los negocios, representan una parte sustancial del patrimonio de los hogares ubicados tanto en los deciles más bajos como en los más altos de riqueza, solo que mientras en los primeros dos deciles el menaje de casa representa 54.8% y 28.5%, respectivamente, al superar incluso a la vivienda principal [9.2% y 22.0%, respectivamente] como el activo más importante, en el décimo decil el activo no financiero más relevante es un negocio, con una participación de 13.0% de sus activos.

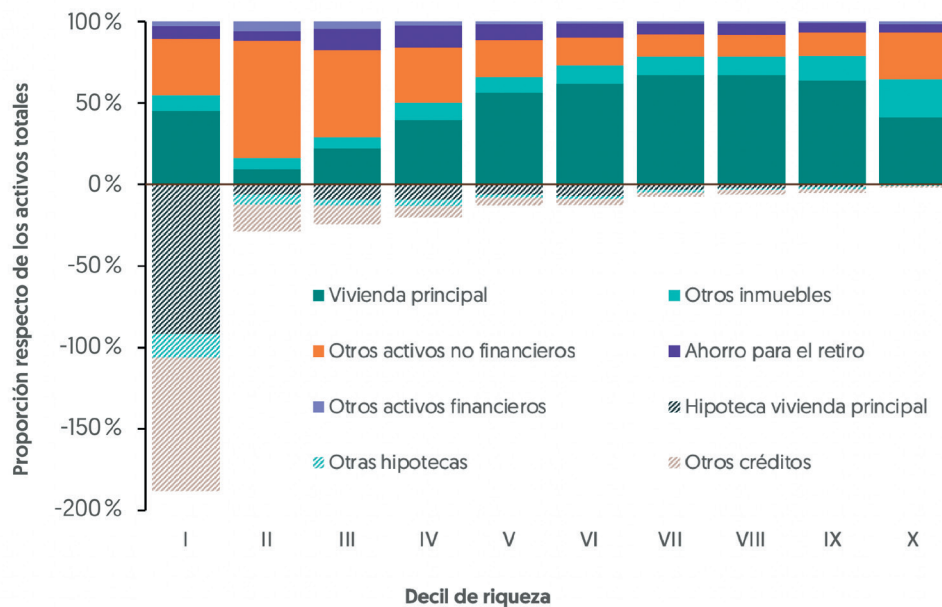
El ahorro para el retiro, que incluye al ahorro para la vivienda²³, presenta una mayor relevancia [hasta 13.6%] en los activos de los hogares de menor riqueza, esto es consistente con el hecho de que el ahorro previsional, destinado a financiar la pensión, se acumula a partir de aportaciones obligatorias y proporcionales al salario de cotización de la y el trabajador [11.5%, sumando ahorro para el retiro y vivienda]; en cambio, los demás activos financieros y no financieros se acumulan a partir del ahorro voluntario del hogar, quien destina una parte de su ingreso disponible para adquirirlos. Dado que los hogares con menores ingresos disponibles presentan una limitada capacidad de ahorro, se esperaría que su cuenta para el retiro fuese uno de los principales vehículos de ahorro financiero formal. En los dos deciles más altos de riqueza no solo disminuye la proporción que representa el ahorro obligatorio en su portafolio, también lo hace la proporción que representa la vivienda principal, derivado de que estos hogares diversifican su portafolio, invirtiendo en viviendas secundarias y negocios, que llegan a representar hasta 23.4% y 13.0% del portafolio en el último decil de riqueza, respectivamente.

Los pasivos acumulados por los hogares representan solo 5.5% de sus activos, sin embargo, su relevancia es mucho mayor entre los hogares con menor riqueza; mientras que los hogares ubicados en el primer decil de riqueza acumulan pasivos que representan 188.1% de sus activos, esto es, provocan que su riqueza neta sea negativa; los hogares ubicados en el décimo decil de riqueza mantienen pasivos que representan solo 2.2% de sus activos.

El pasivo más importante de los hogares se conforma de créditos hipotecarios, los cuales representan 55.4% de los pasivos totales; las hipotecas sobre la vivienda principal representan 69.9% de la deuda hipotecaria de los hogares; los créditos no hipotecarios representan 44.6% de los pasivos totales, donde las tarjetas de crédito [bancarias o departamentales] y los créditos informales [de familiares y amigos] se encuentran entre los más importantes.

²³De acuerdo con el diseño conceptual de la encuesta, una de las opciones de ahorro financiero formal es la *cuenta de ahorro para el retiro*, la cual se define como "la cuenta única y personal de cada trabajadora o trabajador, que es administrada por la Afore, en la cual se acumulan sus cuotas y aportaciones, las del patrón y las del gobierno federal, durante su vida laboral. La cuenta individual está conformada por tres grandes subcuentas: retiro, cesantía y vejez, vivienda y aportaciones voluntarias".

GRÁFICA 2.4. COMPOSICIÓN DE LOS ACTIVOS Y DE LOS PASIVOS DE LOS HOGARES POR DECIL DE RIQUEZA



Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

A continuación se presentan mediciones de desigualdad de la riqueza y de la riqueza inmobiliaria para los hogares de México, utilizando la información de la ENFIH y de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) del INEGI.

En la figura 2.1 se muestra que la concentración de la riqueza es mayor que la concentración del ingreso. En las primeras dos columnas aparecen la riqueza promedio y los ingresos mensuales promedio de cada decil de las distribuciones de acuerdo con la ENFIH 2019. En el caso de la riqueza, los hogares pertenecientes al primer decil presentan una riqueza negativa (por más de 23 mil pesos), dado que la suma de los pasivos de todos los hogares que lo componen supera el valor de sus activos; por su parte, los hogares pertenecientes al décimo decil presentan una riqueza promedio de casi 4.5 millones de pesos por hogar. En cuanto a los ingresos, los hogares pertenecientes al primer decil presentan ingresos promedio menores a mil pesos mensuales, mientras que los hogares del décimo decil muestran ingresos superiores a 46 mil pesos.

En las últimas dos columnas de la tabla se observan los ingresos mensuales promedio por decil que arroja la ENIGH, en sus levantamientos de 2018 y 2020²⁴, en los que el decil más alto de ingreso acumula 33.7% y 32.5% de los ingresos totales, respectivamente.

²⁴ Los valores se expresan en pesos nominales del año del levantamiento. En el caso de los ingresos, se consideran todos los ingresos del hogar, incluyendo las transferencias.

FIGURA 2.1. DESIGUALDAD DE INGRESOS Y RIQUEZA DE LOS HOGARES EN MÉXICO

Niveles promedio en cada decil, en pesos

Decil	Riqueza neta promedio	Ingresos mensuales promedio		
	ENFIH 2019	ENFIH 2019	ENIGH 2018	ENIGH 2020
I	-23,417.46	866.55	3,050.67	3,312.59
II	15,883.08	3,438.45	5,388.95	5,620.82
III	49,872.85	5,285.83	7,171.07	7,424.57
IV	114,777.71	6,920.50	8,932.00	9,186.13
V	213,148.23	8,755.29	10,813.38	11,122.21
VI	340,889.90	10,876.30	13,032.87	13,369.20
VII	524,168.56	13,621.10	15,816.02	16,223.41
VIII	767,680.08	17,687.23	19,705.77	20,199.26
IX	1,174,199.63	23,501.44	26,309.02	26,812.25
X	4,484,471.15	46,194.09	55,950.21	54,427.17

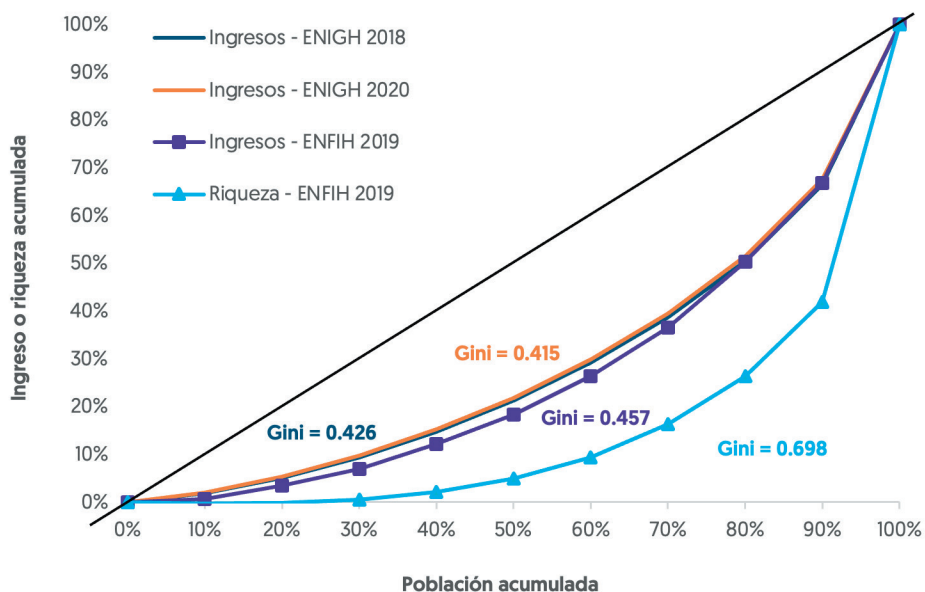
Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019, ENIGH 2018 y ENIGH 2020.

En la gráfica 2.5 se muestran las curvas de Lorenz y los coeficientes de Gini que arrojan las distribuciones de la tabla anterior²⁵. La desigualdad que manifiestan las distribuciones de ingresos construidas a partir de la ENIGH 2018, la ENIGH 2020 y la ENFIH 2019 resulta similar, con coeficientes de Gini de 0.415, 0.426 y 0.457, respectivamente. De acuerdo con la ENFIH 2019, los hogares pertenecientes al décimo decil de ingresos concentran 33.2% de los ingresos de todos los hogares del país, una proporción mayor a la suma de ingresos de los primeros seis deciles. Por su parte, la curva de Lorenz de la riqueza (línea amarilla) aparece muy por debajo de las demás, reflejo de una mayor desigualdad, expresada en un coeficiente de Gini de 0.698. De acuerdo con la ENFIH 2019, los hogares pertenecientes al décimo decil de riqueza acumulan 58.1% de la riqueza total, más de lo que acumula el resto de la población del país.

²⁵ La curva de Lorenz muestra en el eje horizontal los porcentajes acumulados de población y en el eje vertical los porcentajes acumulados de ingresos o riqueza por esa población. Una distribución equitativa coincidiría con la línea de 45 grados. El coeficiente de Gini se calcula como la proporción entre el área delimitada por la línea de perfecta igualdad [45 grados] y la curva de Lorenz, respecto del área por debajo de la línea de perfecta igualdad. Mientras la curva de Lorenz se acerca más a la línea de perfecta igualdad, el coeficiente de Gini tenderá a cero, si se aleja más [una distribución más desigual], tenderá a uno.

GRÁFICA 2.5. DESIGUALDAD DE INGRESOS Y RIQUEZA DE LOS HOGARES EN MÉXICO

Curvas de Lorenz y coeficientes de Gini



Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019, la ENIGH 2018 y la ENIGH 2020.

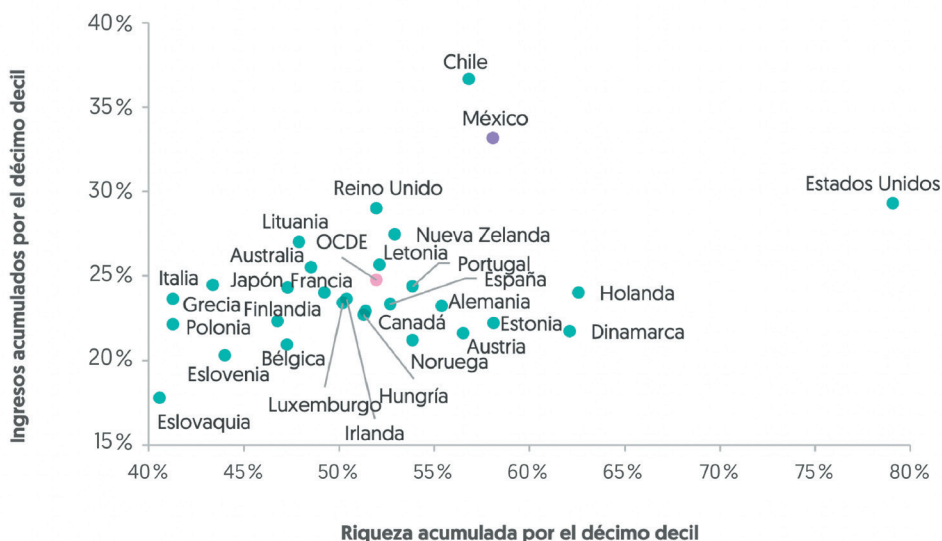
Nota: El eje vertical de la gráfica se corta en el origen, por lo que no es observable el primer dato [negativo] de la distribución de riqueza.

México se encuentra entre los países de la OCDE con mayor desigualdad de ingresos y de riqueza. La gráfica 2.6 muestra el porcentaje de ingresos y riqueza que acumulan los hogares ubicados en el décimo decil de la distribución de cada país²⁶; en todos ellos, la concentración de la riqueza resulta mayor a la concentración del ingreso. México se ubica como el segundo país con mayor concentración de ingresos acumulados por los hogares pertenecientes al décimo decil [33.2%], después de Chile [36.7%], y como el cuarto país con mayor concentración de riqueza acumulada [58.1%], después de Estados Unidos [79.1%], Holanda [62.6%] y Dinamarca [62.1%]; los promedios en ambos indicadores para los países de la OCDE son 24.8% y 52.0%, respectivamente.

²⁶ La información sobre la distribución de riqueza que arroja la ENFIH 2019 aún no es reportada en la base de datos de desigualdad de la OCDE.

GRÁFICA 2.6. ACUMULACIÓN DE LOS INGRESOS Y RIQUEZA EN EL DÉCIMO DECIL DE CADA PAÍS

Cierre de 2018 o último dato disponible



Fuente: Infonavit con información de la base de datos de desigualdad de ingresos y riqueza de la OCDE (<https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=WALTH>) y con datos de la ENFIH 2019 para México.

La OCDE destaca que la vivienda, al distribuirse entre los hogares de forma más equitativa que el resto de los activos, podría representar un factor de moderación en la desigualdad. Al interior de los países del organismo, la riqueza inmobiliaria, compuesta por la suma del valor de los inmuebles menos el valor de las hipotecas, presenta una distribución menos desigual que la riqueza total, producto de una mayor concentración del portafolio de los hogares de mayor riqueza en activos financieros; si bien los hogares que se ubican en el décimo decil de riqueza concentran 52.0% de la riqueza total, la concentración de la riqueza inmobiliaria en este decil se reduce a 35.0%.

Este hecho no se observa del todo en México: los resultados de la ENFIH muestran que los portafolios de los hogares de mayor riqueza presentan una menor participación de los activos financieros, al incrementar su inversión en bienes inmuebles, ya sea adquiriendo viviendas más costosas o viviendas secundarias; en su caso, el portafolio de los hogares pertenecientes a los deciles más altos de riqueza se diversifica también hacia negocios. En la figura 2.2 se muestra, en columnas subsecuentes, la riqueza promedio total, la riqueza inmobiliaria y la riqueza proveniente de la vivienda principal en cada decil. Nuevamente, en el caso de los hogares pertenecientes al primer decil, el valor agregado de todos sus pasivos es superior al valor agregado de sus activos, por lo que su riqueza total promedio es negativa; esta situación prevalece, aunque solo se considere el valor agregado de los bienes inmuebles y de los créditos hipotecarios [riqueza inmobiliaria] o incluso solo se tome en cuenta el valor agregado de sus viviendas principales y las hipotecas que estén relacionadas con ellas [riqueza proveniente de la vivienda principal].

FIGURA 2.2. DESIGUALDAD DE RIQUEZA Y RIQUEZA INMOBILIARIA EN MÉXICO

Niveles promedio en cada decil, en pesos

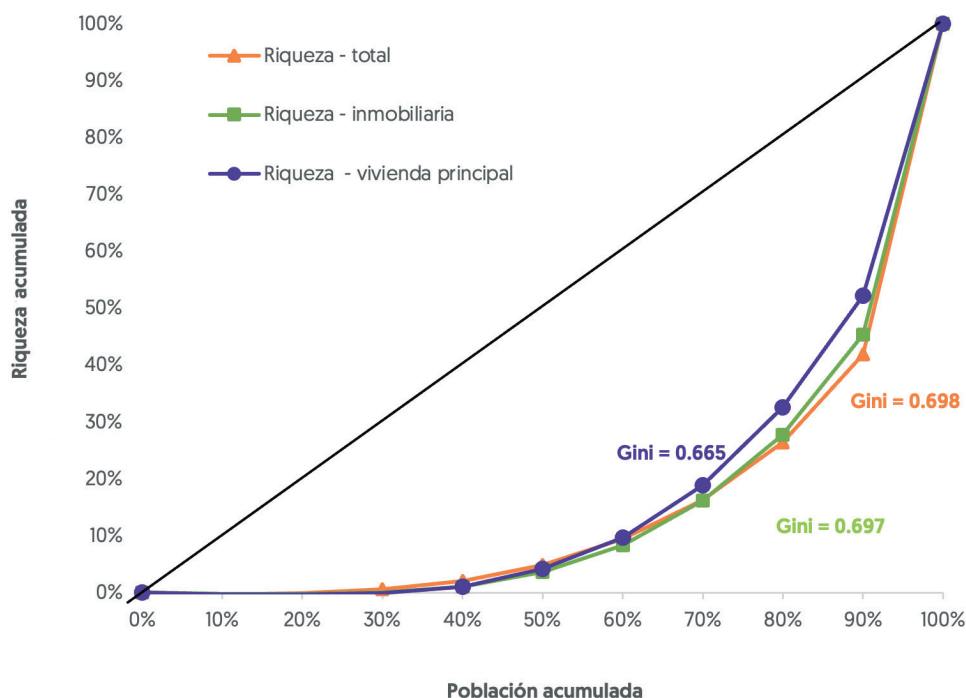
Decil	Riqueza neta promedio		
	Total	Inmobiliaria	Vivienda principal
I	-23,417.46	-13,717.34	-12,510.58
II	15,883.08	928.80	628.05
III	49,872.85	10,779.58	8,415.35
IV	114,777.71	53,266.34	43,302.30
V	213,148.23	142,881.50	122,010.97
VI	340,889.90	250,251.67	213,342.93
VII	524,168.56	416,391.89	360,701.10
VIII	767,680.08	615,241.84	532,080.60
IX	1,174,199.63	941,933.57	764,763.75
X	4,484,471.15	2,914,322.75	1,861,803.71

Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

En la gráfica 2.7 se muestran las curvas de Lorenz y los coeficientes de Gini que arroja cada distribución, donde se observa que los indicadores de desigualdad de la riqueza total y de la riqueza inmobiliaria son similares, con coeficientes de Gini de 0.698 y 0.697, respectivamente. Solo el coeficiente de Gini de la riqueza proveniente de la vivienda principal es marginalmente menor (0.665), ya que excluye la riqueza proveniente de viviendas secundarias, un activo frecuentemente utilizado por los hogares de los deciles más altos para diversificar su portafolio.

GRÁFICA 2.7. DESIGUALDAD DE RIQUEZA Y RIQUEZA INMOBILIARIA EN MÉXICO

Curvas de Lorenz y coeficientes de Gini



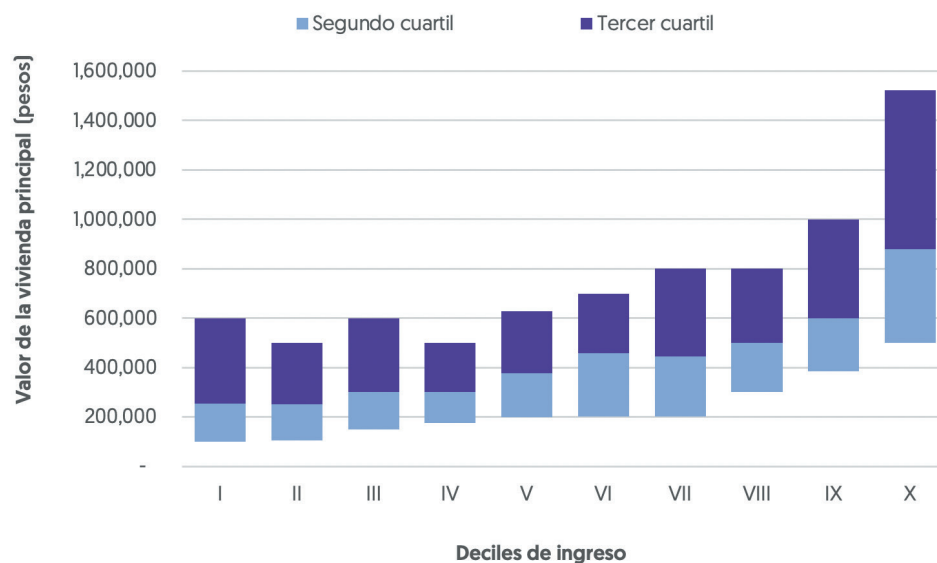
Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

Nota: El eje vertical de la gráfica se corta en el origen, por lo que no es observable el primer dato [negativo] de la distribución de riqueza.

En la gráfica 2.8 se muestra, para cada decil de ingreso, el segundo y tercer cuartil de los precios de las viviendas reportados por las y los encuestados²⁷. Las distribuciones del valor de la vivienda para los primeros cuatro deciles de ingreso son relativamente similares y compactas, con medianas alrededor de los 250–300 mil pesos; como referencia, los hogares del cuarto decil presentan ingresos promedio de 6 mil 920 pesos mensuales. La vivienda principal del décimo decil, con ingresos promedio de 46 mil 190 pesos mensuales, presenta un valor mediano de 878 mil 440 pesos; sin embargo, la cuarta parte de los hogares en ese decil tiene viviendas con valores superiores a 1.5 millones de pesos.

²⁷ La ENFIH estima el precio aproximado al preguntar al informante por el rango del precio potencial de venta en el que se encuentra su vivienda.

GRÁFICA 2.8. DISTRIBUCIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA PRINCIPAL QUE POSEEN LOS HOGARES EN CADA DECIL DE INGRESOS



Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

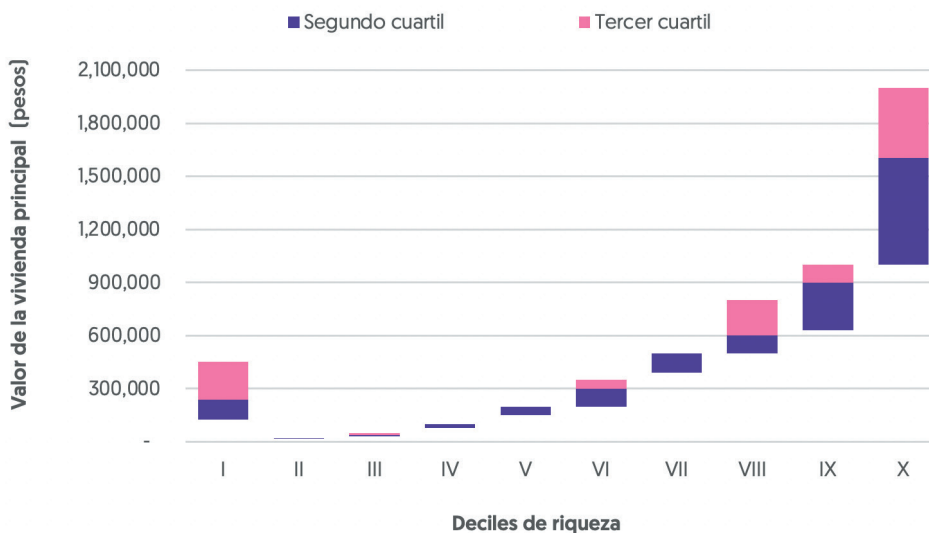
En la gráfica 2.9 se muestra, para cada decil de riqueza, el segundo y tercer cuartil de los precios de las viviendas reportados por las y los encuestados. En este caso, el corte transversal presenta un par de particularidades en las que vale la pena detenerse.

Existe un importante número de hogares que tienen riqueza negativa o cercana a cero, derivado de su elevado endeudamiento. Estos hogares se agrupan en el primer decil de riqueza, donde 32.7% de los hogares presentan una riqueza neta negativa y el resto cercana a cero. Sin embargo, la mayor parte de sus viviendas presentan valores entre 125 mil y 450 mil pesos.

Un segundo punto por destacar es el valor de las viviendas que reporta la ENFIH para un número importante de hogares; a partir del segundo decil de riqueza, dos terceras partes de los hogares reporta un valor de la vivienda menor a 20 mil y 50 mil pesos, respectivamente. Cabe señalar que el valor de las viviendas que reporta la ENFIH se obtiene de la estimación realizada por la o el informante de cada hogar, lo que podría generar un problema de subestimación, reconocido como una de los principales retos en este tipo de encuestas²⁸.

²⁸ OECD [2013].

GRÁFICA 2.9. DISTRIBUCIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA PRINCIPAL QUE POSEEN LOS HOGARES EN CADA DECIL DE RIQUEZA



Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

La dificultad de estimar el valor real de los activos y de la riqueza de los hogares, sobre todo, en los deciles de mayores ingresos, ha generado una amplia discusión académica sobre las ventajas y desventajas de hacerlo a partir de encuestas. Piketty, T. y Saez E. (2003) y Saez, E. y Zucman G. (2016) han propuesto metodologías alternativas o complementarias, basadas en la estimación de las posiciones del portafolio de los individuos a partir de la capitalización de los ingresos observables en sus declaraciones de impuestos, al suponer una tasa de interés o rendimiento para cada clase de activo²⁹. No obstante, esta metodología también presenta limitaciones, dado que una parte sustancial de sus activos podrían no generar flujos reportables a la autoridad fiscal, como sucede en el caso de la vivienda propia o de las ganancias de capital no realizadas; además, el hecho de que no todos los individuos se encuentren obligados a declarar impuestos o que evadan dicha obligación parcial o totalmente, el uso de fundaciones o fideicomisos para esconder la posesión de activos y la globalización de las inversiones limitan la eficacia de esta metodología, sobre todo en la parte más alta de la distribución. Ante esto, la mayor parte de los países de la OCDE reporta la riqueza de los hogares y las consecuentes medidas de desigualdad a partir de información recabada en encuestas, cuyo diseño obedece a las mejores prácticas aplicables a este tipo de levantamientos³⁰, lo que permite recabar datos no solo de los activos, también de los pasivos y de la composición sociodemográfica del hogar, la unidad relevante en términos de evaluar el portafolio de activos y riesgos.

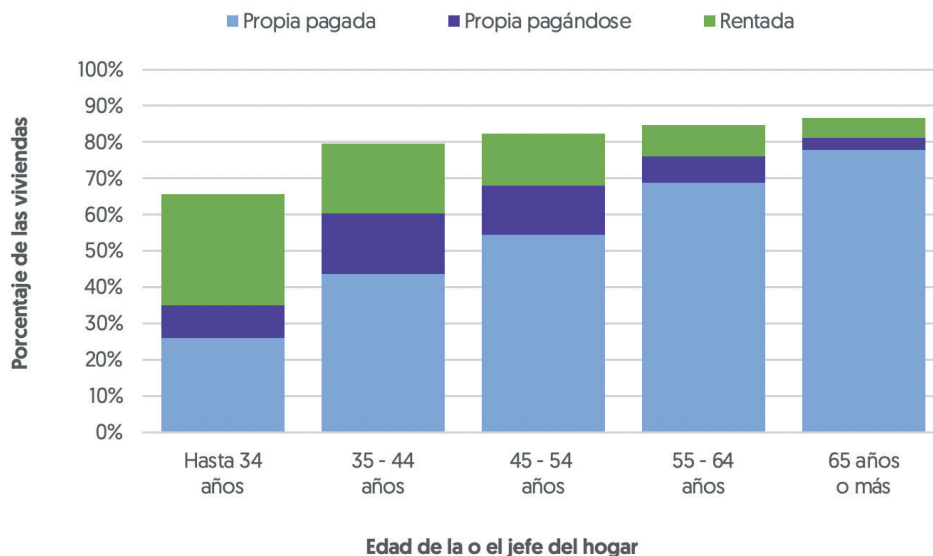
²⁹ Piketty, T., and Saez, E. (2003), Income inequality in the United States, 1913–1998, *The Quarterly Journal of Economics*, 118(1), p. 1-41. Saez, E., and Zucman G. (2016), Wealth inequality in the United States since 1913: Evidence from capitalized income tax data, *The Quarterly Journal of Economics*, 131(2), p. 519-578.

³⁰ Por ejemplo, se contempla una sobrerrepresentación de los hogares de mayor riqueza, para contrarrestar su mayor tasa de no respuesta.

Tenencia de la vivienda

De acuerdo con datos de la ENFIH, 54.3% de los hogares es dueño de la vivienda que habita, 10.2% la está pagando y 15.5% la renta. En la gráfica 2.10 se observa que estas frecuencias son distintas para cada rango de edad en la que se encuentra la o el jefe del hogar³¹; entre los hogares con las y los jefes más jóvenes (menores de 35 años) se presenta la mayor frecuencia de renta (30.7%), mientras que entre los hogares con jefas o jefes entre 35 y 44 años se presenta la mayor frecuencia de vivienda propia que se está pagando con una hipoteca (16.7%). La frecuencia con la que un hogar posee la vivienda que habita es tres veces mayor cuando su jefa o jefe se encuentra en edad de retiro que cuando es menor a 35 años.

GRÁFICA 2.10. TENENCIA Y RENTA DE LA VIVIENDA POR RANGO DE EDAD DE LA O EL JEFE DEL HOGAR



Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

Por último, la modalidad de tenencia de la vivienda también varía en función de la riqueza del hogar y de la localidad donde habita. De acuerdo con datos de la ENFIH, 14.2% y 93.4% de los hogares son dueñas o dueños de la vivienda que habitan en el segundo y noveno decil de riqueza, respectivamente. Sin embargo, al interior de cada decil de riqueza, los hogares ubicados en las localidades de menor tamaño presentan una mayor frecuencia de propiedad sobre la vivienda principal, como se muestra en la gráfica 2.12; por ejemplo, al interior del quinto decil de riqueza, 72.9% de los hogares es propietario de la vivienda que habita; sin embargo, este porcentaje aumenta a 89.1% o se reduce a 52.8% cuando se trata de los hogares que, perteneciendo a ese decil de riqueza, habita localidades menores a 2 mil 500 habitantes o mayores a 100 mil habitantes, respectivamente.

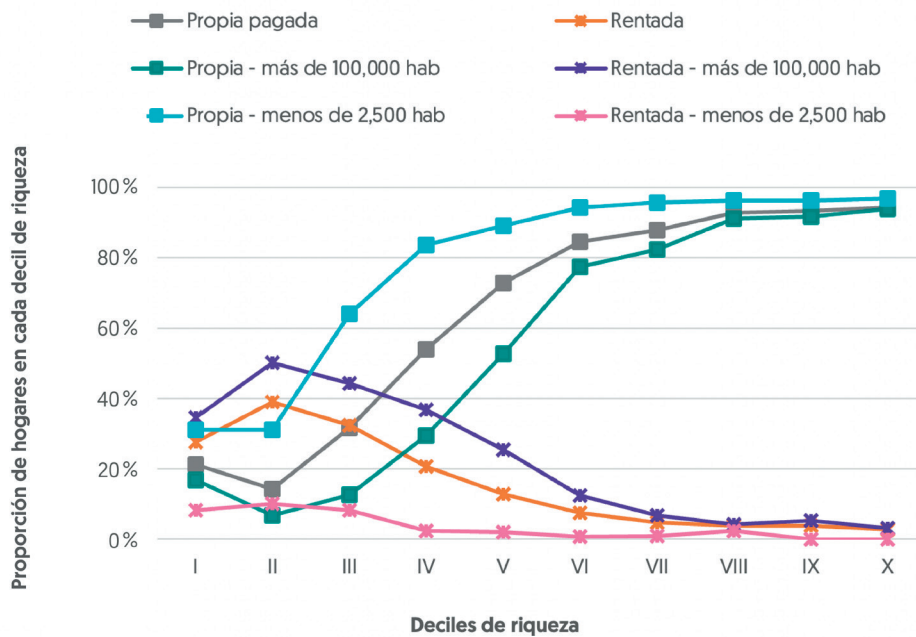
Por el contrario, la frecuencia de la renta de la vivienda principal es decreciente con respecto de la riqueza del hogar y creciente con relación al tamaño de la localidad. De acuerdo con

³¹ Las barras no suman 100% dado que se excluyen otros tipos de tenencia, como la vivienda prestada o en otra situación (en litigio, por ejemplo).

datos de la ENFIH, 15.5% de los hogares renta la vivienda que habita, siendo esta proporción de 39.0% y 3.9% en el segundo y noveno decil de riqueza, respectivamente. Al interior de cada decil de riqueza, los hogares ubicados en las localidades de mayor tamaño presentan una mayor frecuencia de renta de vivienda; por ejemplo, al interior del quinto decil de riqueza, 12.8% de los hogares renta la vivienda que habita, no obstante, este porcentaje aumenta a 25.4% o se reduce a 2.0% cuando se trata de los hogares que, perteneciendo a ese decil de riqueza, habitan localidades mayores a 100 mil habitantes o menores a 2 mil 500 habitantes, respectivamente.

GRÁFICA 2.11. TENENCIA Y RENTA DE VIVIENDA PRINCIPAL AL INTERIOR DE CADA DECIL DE RIQUEZA

A nivel nacional y por tamaño de localidad



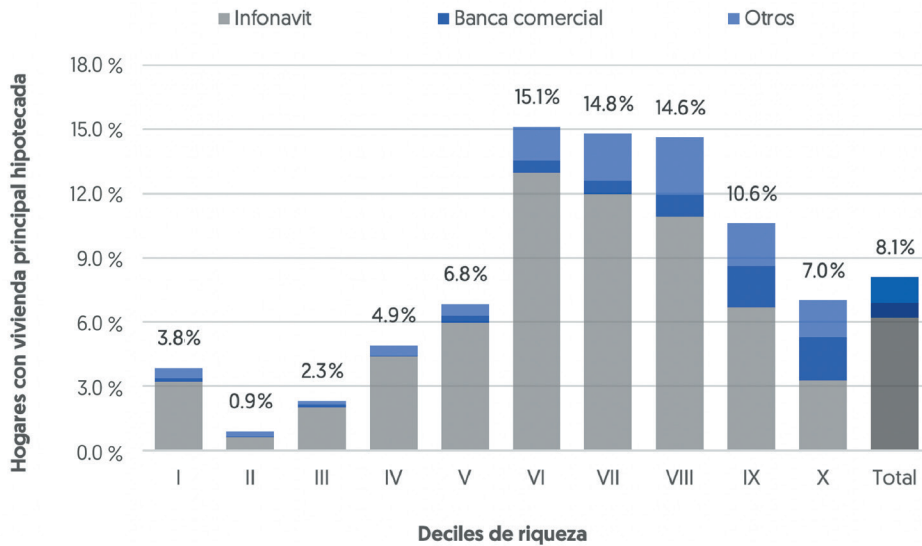
Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

Crédito hipotecario

De acuerdo con datos de la ENFIH, 8.1% de los hogares posee una hipoteca sobre su vivienda principal, siendo esta proporción más alta en la parte media de la distribución de riqueza, donde alcanza niveles cercanos a 15%, como se observa en la gráfica 2.12. Entre los hogares del primer decil de riqueza, 3.8% se encuentra pagando una hipoteca sobre su vivienda principal, una proporción más elevada que en los siguientes dos deciles; sin embargo, para 69.5% de estos hogares su deuda hipotecaria sobrepasa el valor de la vivienda, lo que genera que su riqueza neta sea negativa [a consecuencia de ello se ubica en el primer decil]. En los siguientes cuatro deciles el porcentaje de hogares con hipoteca sobre la vivienda principal aumenta gradualmente, duplicándose en los deciles posteriores.

De acuerdo con los resultados de la ENFIH, el Infonavit y la banca comercial han originado 76.6% y 14.9% de estas hipotecas, respectivamente, no obstante, la participación del Instituto es mayor en los deciles de menor riqueza. El Infonavit ha financiado 86.0% de las hipotecas de los hogares ubicados en los primeros cinco deciles, donde la banca comercial casi no ha participado [3.7%]. La banca comercial y otras instituciones financieras —Fovissste, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes), Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada (Banjercito)— participan en mayor medida en los dos deciles más altos de riqueza, donde han originado 22.3% y 21.1% de las hipotecas sobre las viviendas principales, respectivamente.

GRÁFICA 2.12. HOGARES CON HIPOTECA SOBRE LA VIVIENDA PRINCIPAL E INSTITUCIÓN DE FINANCIAMIENTO EN CADA DECIL DE RIQUEZA



Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

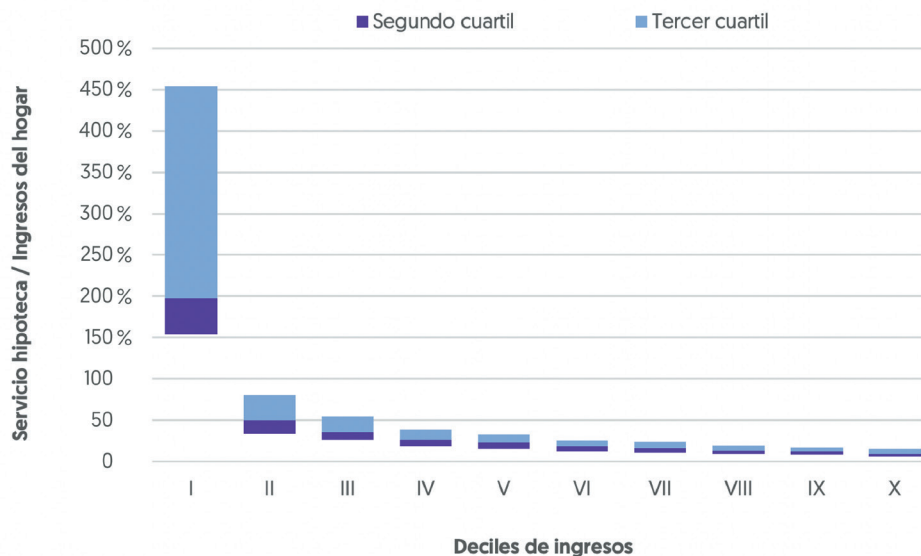
Nota: La categoría Otros incluye al Fovissste, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes), Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada (Banjercito), Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (Bansefi), etcétera.

Uno de los elementos de una vivienda adecuada es su asequibilidad, esto es, su costo no debe poner en riesgo el acceso a otros satisfactores básicos o al ejercicio de los derechos humanos de las y los integrantes del hogar. De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas (ONU), una vivienda es asequible si el hogar destina menos de 30% de su ingreso en gastos asociados a ella³². De acuerdo con datos de la ENFIH, los hogares que cuentan con una hipoteca sobre su vivienda principal destinan, como mediana, 15.2% de sus ingresos mensuales para pagarla, siendo esta proporción decreciente respecto de los ingresos, como se muestra en la gráfica 2.13. Sin embargo, los hogares de menores ingresos deben destinar una proporción mucho mayor de sus ingresos para pagar su hipoteca, por ejemplo, para tres cuartas partes de los hogares con hipotecas del decil más bajo de ingresos, el pago de la hipoteca representaría más de 150% de sus ingresos, lo que hace imposible solventarla; por su parte, para la mitad de los hogares con hipotecas en el segundo y tercer decil, el pago de la hipoteca representaría más de 49.6% y 35.4% de sus ingresos, respectivamente.

³² Ver: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>.

GRÁFICA 2.13. PROPORCIÓN DE LOS INGRESOS DEL HOGAR QUE REPRESENTA EL PAGO DE LA HIPOTECA

Por deciles de ingreso

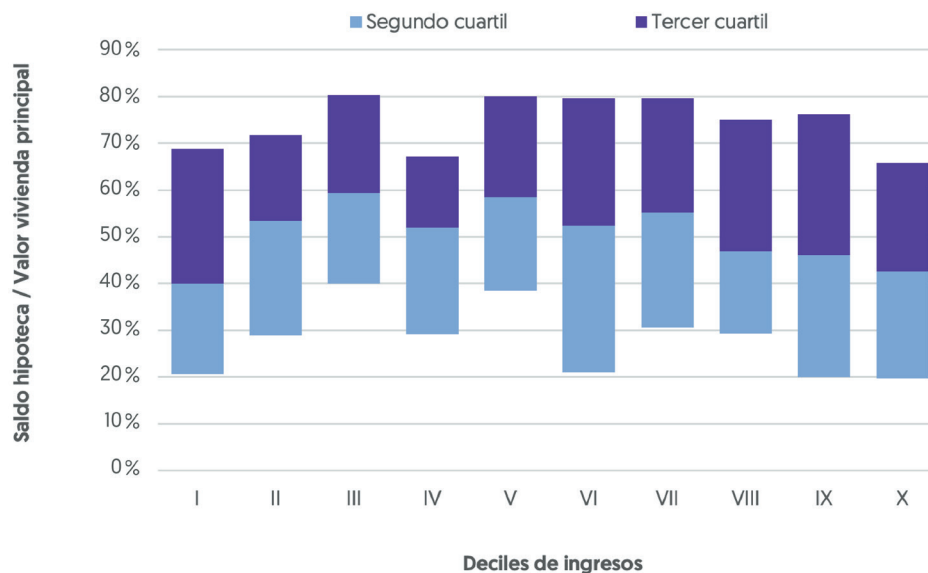


Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

De acuerdo con datos de la ENFIH, el saldo de la hipoteca sobre la vivienda principal representa, como mediana, 49.6% de su valor, siendo esta proporción relativamente estable respecto de los ingresos del hogar (varía en un rango de 40%–60%), como se observa en la gráfica 2.14.

GRÁFICA 2.14. DEUDA HIPOTECARIA COMO PROPORCIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA PRINCIPAL—LOAN TO VALUE

Por deciles de ingreso

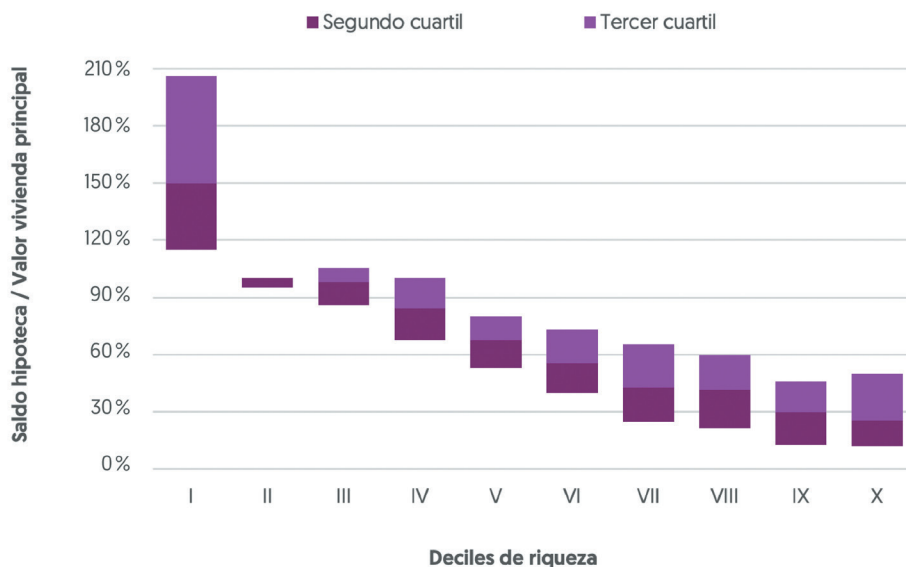


Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

Por su parte, el apalancamiento de los hogares es decreciente respecto de su riqueza, como se observa en la gráfica 2.15, lo que es consistente con una etapa inicial de la hipoteca derivada de edades promedio menores de las y los integrantes de los hogares que componen los deciles más bajos. En el primer y segundo decil de riqueza, tres cuartas partes de los hogares con hipotecas presentan una deuda equivalente a más de 1.15 y 0.95 veces el valor de sus viviendas, respectivamente.

GRÁFICA 2.15. DEUDA HIPOTECARIA COMO PROPORCIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA PRINCIPAL—LOAN TO VALUE

Por deciles de riqueza



Fuente: Infonavit con información de la ENFIH 2019.

Subcuenta de Vivienda y viviendas adquiridas con crédito Infonavit

El Infonavit cuenta con información del salario promedio con el que cotizó cada trabajadora y trabajador en cada bimestre, así como de los saldos de la Subcuenta de Vivienda [SCV], con lo cual pueden estimarse las distribuciones de los salarios en el sector formal y de un componente importante del ahorro financiero, destinado a la adquisición de vivienda o al retiro.

En la figura 2.3 se comparan los salarios formales promedio por decil con los ingresos promedio por decil que arroja la ENFIH 2019. Para ello, se consideran a los 26.9 millones de trabajadoras y trabajadores que cotizaron al menos un bimestre durante 2019, ordenándolos de acuerdo con el salario promedio que registran en el año³³. El salario promedio del décimo decil es 10.6 veces mayor al salario promedio del primer decil. Cabe destacar que los salarios de cotización presentan umbrales mínimos y máximos, definidos por los salarios mínimo y máximo de cotización —25 Unidades de Medida y Actualización [UMA]— que establece la Ley del Seguro Social, que no se presentan en la definición de ingresos que considera la ENFIH, la cual arroja valores extremos, sobre todo en la parte baja de la distribución de ingresos (promedio del primer decil es de 867 pesos mensuales).

Por su parte, en las dos últimas columnas de la tabla se comparan los niveles promedio de riqueza por decil que arroja la ENFIH 2019 con la distribución del saldo en la SCV, considerando a los cerca de 42 millones de trabajadoras y trabajadores que al cierre del tercer bimestre

³³Cada trabajadora o trabajador podría presentar más de una relación laboral en un año o incluso en un bimestre.

de 2020 presentaban un saldo positivo en su cuenta individual. El ahorro para la vivienda muestra también una fuerte desigualdad, donde el saldo promedio en la SCV de las y los trabajadores ubicados en el décimo decil es 900 veces mayor al de las y los trabajadores en el primer decil.

FIGURA 2.3. DISTRIBUCIONES DEL SALARIO FORMAL Y DEL AHORRO DE VIVIENDA

Niveles promedio en cada decil, en pesos

Decil	Ingresos mensuales promedio		Riqueza neta promedio	
	ENFIH 2019	Salario formal 2019	ENFIH 2019	SCV [jun - 2020]
I	866.55	3,219.60	-23,417.46	189.14
II	3,438.45	3,450.00	15,883.08	869.33
III	5,285.83	4,082.22	49,872.85	2,164.95
IV	6,920.50	4,942.80	114,777.71	4,304.24
V	8,755.29	5,726.55	213,148.23	7,442.42
VI	10,876.30	6,745.50	340,889.90	11,862.07
VII	13,621.10	8,302.65	524,168.56	18,432.48
VIII	17,687.23	10,876.20	767,680.08	29,370.38
IX	23,501.44	16,211.10	1,174,199.63	51,915.96
X	46,194.09	34,247.25	4,484,471.15	170,393.32

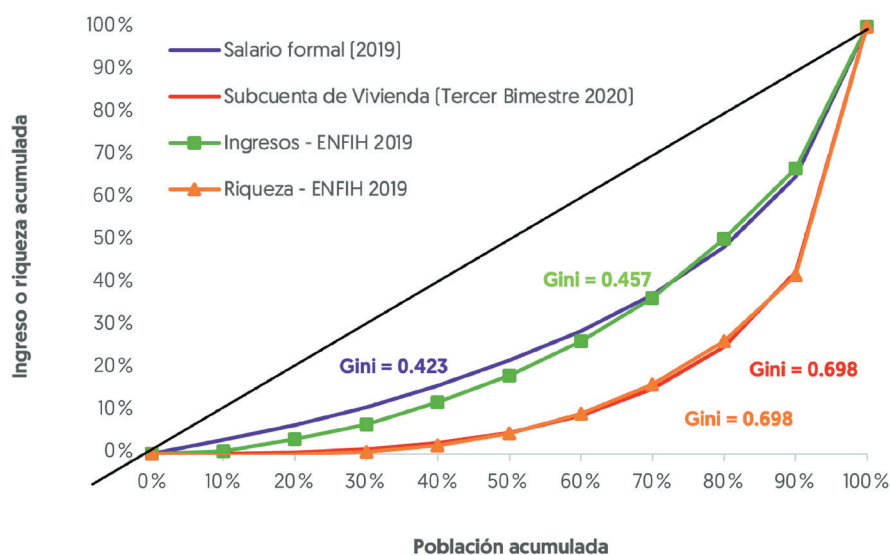
Fuente: Infonavit con información propia y de la ENFIH 2019.

La desigualdad en la distribución de salarios formales muestra un coeficiente de Gini de 0.423, el cual resulta menor al que arroja la distribución de ingresos de los hogares del país (0.457), de acuerdo con la ENFIH 2019, como se observa en la gráfica 2.16, donde también se muestran las curvas de Lorenz de ambos indicadores.

Por su parte, el coeficiente de Gini de 0.698 que arroja la distribución de los saldos de la SCV resulta casi idéntico (difieren a cuatro decimales) al que subsiste en la distribución de riqueza de los hogares del país, de acuerdo con la ENFIH 2019, por lo que las curvas de Lorenz de ambos indicadores casi se sobreponen.

GRÁFICA 2.16. DISTRIBUCIONES DEL SALARIO FORMAL Y DEL AHORRO DE VIVIENDA

Curvas de Lorenz y coeficientes de Gini



Fuente: Infonavit con información propia y de la ENFIH 2019.

Nota: El eje vertical de la gráfica se corta en el origen, por lo que no es observable el primer dato [negativo] de la distribución de riqueza.

Los registros administrativos del Infonavit también permiten observar el valor de las casas adquiridas por cada uno de las y los acreditados del Instituto. En la figura 2.4 se muestra la distribución de los poco más de 329 mil créditos hipotecarios³⁴ que se otorgaron en 2019 entre las y los trabajadores que pertenecen a cada decil de salarios, así como el valor mediano de las viviendas adquiridas por cada decil.

En total, en los primeros ocho deciles se colocó 57.0% de los créditos, la mitad de los cuales se utilizó para adquirir viviendas con un valor menor a los 450 mil pesos; como referencia, el decil 8 percibía un salario promedio de 10 mil 876 pesos mensuales [3.5 salarios mínimos de 2019]. Las personas acreditadas pertenecientes a los deciles 9 y 10 de la distribución, con salarios medianos de 16 mil 211 y 34 mil 247 pesos, respectivamente, adquirieron 43.0% de las viviendas, cuya mediana de precios se ubica en 529 mil 953 y 995 mil 404 pesos, respectivamente.

³⁴ Vivienda nueva o existente (Línea II). Incluye créditos coparticipados con la banca comercial.

FIGURA 2.4. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS POR EL INFONAVIT Y DEL VALOR DE LA VIVIENDA ADQUIRIDA POR LAS Y LOS ACREDITADOS POR DECIL DE SALARIOS FORMALES EN 2019

Cifras en pesos

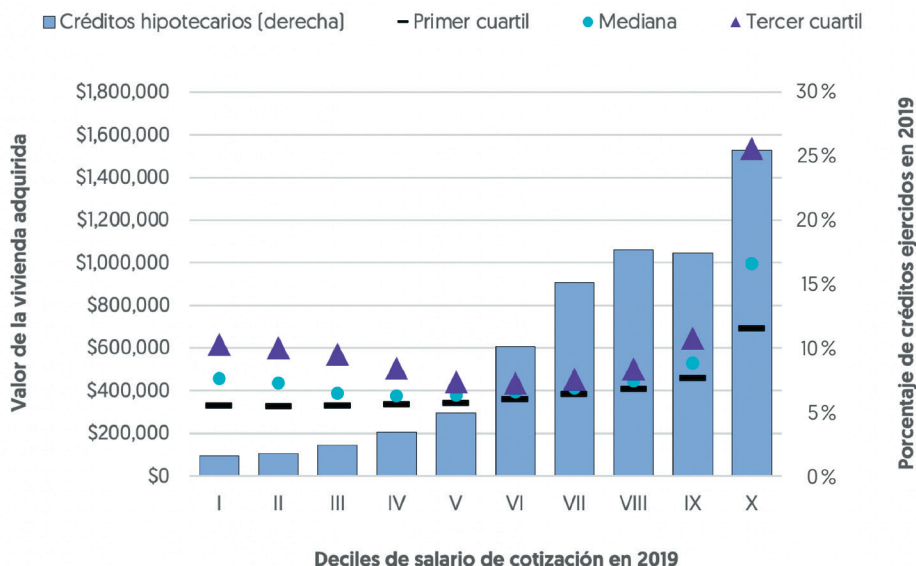
Decil	Salario mensual mediano	Créditos otorgados	Valor mediano de la vivienda
I	3,220	5,077	458,124
II	3,450	5,733	437,1770
III	4,082	7,968	389,081
IV	4,943	11,291	375,844
V	5,727	16,150	379,840
VI	6,745	33,249	395,267
VII	8,303	49,711	410,934
VIII	10,876	58,141	445,946
IX	16,211	57,335	529,953
X	34,247	83,722	995,404

Fuente: Infonavit.

En la gráfica 2.17, en el eje vertical izquierdo se muestra, representado por marcadores que señalan los percentiles 25, 50 y 75, la distribución del valor de las viviendas adquiridas por las personas acreditadas pertenecientes a cada decil de la distribución de salarios. En el eje de la derecha se observa, representado por las barras, el número de créditos colocados en cada decil de la distribución de salarios.

Cabe destacar la mayor dispersión observada en los precios de las viviendas adquiridas por las y los acreditados del décimo decil [con salarios promedios superiores a 12.6 salarios mínimos], donde una cuarta parte de ellos adquirió una vivienda con un valor superior a 1.5 millones de pesos. De igual manera, destaca la mayor dispersión de los primeros cuatro deciles [con salarios promedios de hasta 1.6 salarios mínimos], en comparación con las distribuciones compactas que muestran los siguientes cuatro deciles [con salarios medianos de entre 1.9 y 3.5 salarios mínimos].

GRÁFICA 2.17. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS POR EL INFONAVIT Y DEL VALOR DE LA VIVIENDA ADQUIRIDA POR LAS Y LOS ACREDITADOS POR DECIL DE SALARIOS FORMALES EN 2019



Fuente: Infonavit.

México se encuentra entre los países con mayor desigualdad de ingresos y de riqueza al interior de la OCDE, siendo esta última superior a la primera, un fenómeno común a todos los países.

Los niveles de riqueza de los hogares se encuentran ligados al ciclo de vida de sus miembros, dado que la acumulación de sus activos, particularmente la vivienda, sucede a través de la vida productiva. En México, la vivienda principal es el activo más importante de los hogares, incluso para quienes se ubican en el decil más alto de ingresos. A diferencia de lo que sucede en la mayoría de los países de la OCDE, los hogares mexicanos de mayor riqueza o con jefas o jefes de mayor edad concentran su portafolio en activos inmobiliarios y negocios, más que en activos financieros, lo que refleja la baja penetración del mercado financiero; conforme los hogares incrementan su riqueza no solo invierten en una vivienda principal de mayor valor, también lo hacen en segundas viviendas y otros inmuebles.

La hipoteca sobre la vivienda principal es el pasivo más relevante de los hogares, teniendo mayor incidencia en la parte media de la distribución de riqueza. El Infonavit ha financiado la mayor parte de las hipotecas de los hogares ubicados en los primeros deciles de riqueza, donde la banca comercial casi no ha participado. El saldo de la hipoteca sobre la vivienda principal y el servicio de la deuda hipotecaria como porcentaje de los ingresos del hogar son decrecientes con respecto de los ingresos y a la riqueza del hogar.

El levantamiento de la ENFIH es una gran contribución al país y a la información estadística; su información es muy útil para el análisis económico y las decisiones de política pública en México, en el caso de la vivienda es central para contar con información adicional acerca de la importancia de este activo en el patrimonio de los hogares del país.

3. El alquiler de vivienda en México: factores que inciden en esta decisión

El alquiler soluciona la necesidad de vivienda para un porcentaje importante de personas en México; la literatura establece una serie de factores que inciden sobre esta. Este estudio identifica dichos factores en México, y se utiliza un modelo econométrico para determinar si estos se mantienen cuando se controla por otros factores. Se utilizó la Encuesta Nacional de Vivienda [ENVI] 2020 —elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía— la cual incluye información sobre la tenencia de la vivienda y las características de las personas del hogar. Los resultados sugieren que aun cuando se controla por factores como la edad, estado civil, sexo, tipo de localidad y crecimiento en el precio de la vivienda, la falta de prestaciones de vivienda en materia de crédito hipotecario es la variable que tiene una mayor asociación con la probabilidad de alquilar.

Una de las necesidades básicas de la humanidad, casi tan importante como el alimento y la salud, es la vivienda. En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4.º se menciona que “toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa”. Sin embargo, no todas las personas poseen una, lo cual genera una necesidad para un porcentaje de la población mexicana. De acuerdo con la ENVI 2020, 7.1 millones de hogares tienen necesidad de vivienda, lo cual representa 21.1% del total de hogares del país. Con el fin de adquirir una vivienda, las personas pueden tomar distintas decisiones, entre las principales, se encuentran alquilar o comprar una vivienda.

El mercado del alquiler se compone de un sector formal, en el cual regularmente se realiza un contrato con una persona, física o moral, y de un sector informal, en el cual la relación contractual no está documentada por escrito, sino más bien está basada en una relación personal de confianza (familiares, amigos cercanos, personas recomendadas por amigos o familiares, entre otros) o determinada por las condiciones de quienes alquilan al no querer o no poder firmar un contrato (estudiantes, médicos residentes, migrantes, entre otros).

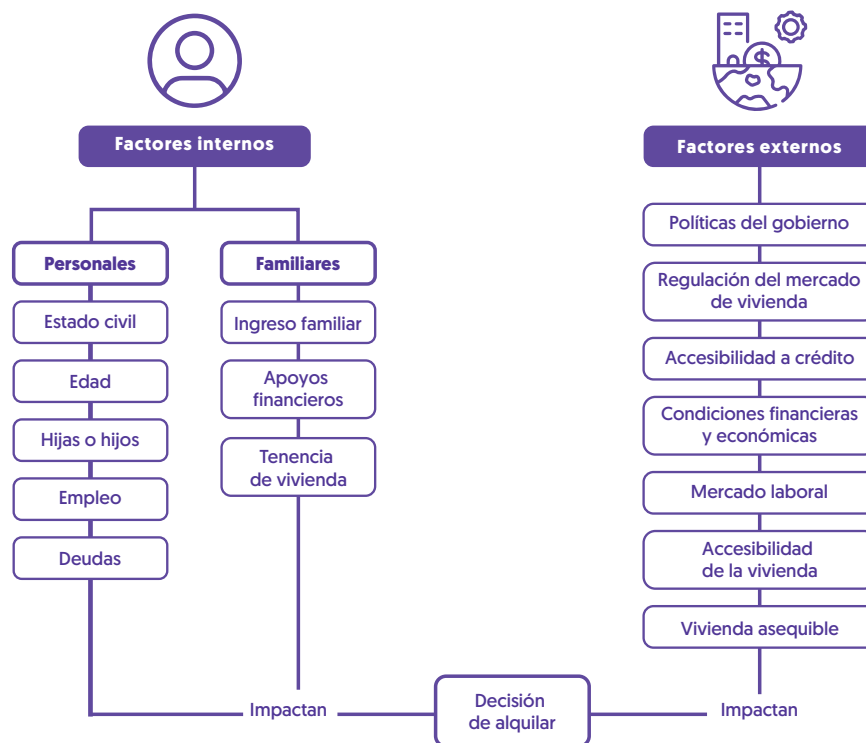
El alquiler otorga la posibilidad de adquirir temporalmente una vivienda para un amplio grupo de personas, como jóvenes, estudiantes, personas divorciadas, migrantes y otros, y una de las principales razones es la flexibilidad que otorga, pues en cierta medida les permite elegir la ubicación de su vivienda. Esto es particularmente importante para quienes deben o quieren estar cerca de su lugar de trabajo (por ejemplo, el personal de salud) o de estudio. No obstante, los motivos por los cuales las personas deciden alquilar en vez de comprar son diversos y dependen tanto de las decisiones personales como de las del mercado.

Factores que impactan el alquiler

Los factores que afectan la decisión de alquilar han sido clasificados por Abidoye, R. [2020] como internos y externos. Estos se muestran en la figura 3.1. Los factores internos son aquellos que afectan directamente a una persona o que las propias personas pueden modificar, y los subdivide en personales y familiares. Dentro de los factores internos personales se encuentra el estado civil, que es el resultado directo de una decisión tomada por las personas, al igual que tener o no descendencia. En este mismo caso se encuentran el tipo de empleo y las deudas adquiridas con anterioridad. Por otro lado, la edad es un factor que no se puede modificar por las decisiones personales, pero que sí impacta directamente a una persona. Los factores internos familiares, al igual que la edad, no son susceptibles de ser modificados por las personas. Esto debido a que, generalmente, reflejan el comportamiento de sus progenitores. Por ejemplo, el ingreso familiar, el apoyo recibido por parte de sus madres y padres, así como la tenencia de la vivienda de estos últimos.

Por su parte, en los factores externos las personas no tienen injerencia directa, pero sí afectan su decisión de alquilar. Entre ellos se encuentran las políticas gubernamentales y la regulación del mercado de vivienda, la accesibilidad a crédito, la riqueza del país, las condiciones financieras y económicas, el mercado laboral, la accesibilidad de la vivienda y la oferta de vivienda asequible.

FIGURA 3.1. FACTORES INTERNOS Y EXTERNOS QUE IMPACTAN LA DECISIÓN DE ALQUILAR



Fuente: Elaboración propia con información de Abidoye, R. et al. [2020].

El estado civil es uno de los factores internos personales que tienen mayor impacto en la decisión de alquilar. En la literatura se ha encontrado que las decisiones familiares están intrínsecamente relacionadas con la compra o alquiler de una vivienda. Particularmente, se observa que las personas casadas son más propensas a comprar una vivienda, respecto de las solteras, porque al estar en pareja se incrementan los recursos disponibles para acceder a una. En este mismo sentido, el hecho de que una persona tenga hijas o hijos afecta la decisión de comprar una vivienda. Algunas estadísticas para Estados Unidos reflejan que, en 2009, las personas casadas menores de 35 años, pero sin descendencia, tenían una menor tasa de tenencia de vivienda respecto de aquellos matrimonios de la misma edad, pero con hijas o hijos. Este comportamiento se observa en la mayoría de los grupos de edad, salvo aquellos mayores de 55 años, y tiene que ver con la búsqueda de estabilidad durante el desarrollo educativo, emocional y social de sus hijas o hijos, así como la posible herencia en un futuro. Sin embargo, las personas que actualmente son jóvenes (los llamados milenials) tienen una preferencia por aplazar el matrimonio y mantenerse solteras por más tiempo, lo que afecta directamente la decisión de comprar una vivienda³⁵.

El tipo de empleo —es decir, el empleo formal o informal— tiene un impacto en la decisión de alquilar, principalmente, porque uno formal otorga cierta estabilidad de ingreso, lo cual es necesario para generar ahorros e historial crediticio y con ello acceder a créditos hipotecarios. En cambio, un empleo informal tiende a generar ingresos variables y no hay garantía de que estos sean estables en el tiempo, lo que podría generar un riesgo de impago y, por ende, dificulta el acceso a un crédito hipotecario. Aunado a lo anterior, es importante destacar que el ingreso de la persona también tiene una relación con la decisión de alquilar; sin embargo, entre los países de América Latina y el Caribe, esta relación no es igual. En algunos casos, conforme incrementa el ingreso, la tasa de alquiler disminuye, en otros aumenta y en algunos países existe una relación con forma de U, donde los hogares de menores y mayores ingresos tienen una tasa de alquiler menor, lo que podría ser resultado de la autoproducción o del éxito de las políticas de vivienda. Lo anterior es distinto a lo observado en las economías avanzadas, donde conforme incrementa el ingreso, la tasa de alquiler disminuye. En cuanto a las deudas financieras, estas se encuentran negativamente relacionadas con la propiedad de una vivienda; particularmente se ha encontrado que las deudas estudiantiles son responsables de la disminución de la propiedad de la vivienda entre personas jóvenes. Estas desalientan la compra de una vivienda, porque las personas no quieren tener un compromiso financiero adicional o porque son incapaces de obtener la aprobación para un crédito hipotecario debido a sus deudas actuales y pasadas (Abido, Puspitasari, Sunindijo, y Adabre, 2020; Blanco, y otros, 2014; Carliner, 1974).

Por otro lado, todos los factores internos familiares impactan de manera positiva la decisión de comprar una vivienda. Si los ingresos familiares son mayores, es más probable que una persona decida comprar respecto de alquilar, principalmente, por la ayuda que recibe para solventar otros gastos y deudas. En este mismo sentido, los apoyos financieros que una familia puede otorgar funcionan como un ingreso extra que podrían ser utilizados para obtener un crédito hipotecario. Finalmente, si la familia de la persona es propietaria de una vivienda es probable que destaque sus beneficios e inflencie la decisión de comprar una vivienda. Sin embargo, es importante mencionar que, en algunos estudios, los factores familiares tienen el efecto contrario, lo cual podría reflejar particularidades de cada país.

El acceso a un crédito hipotecario es uno de los principales factores externos que impacta la decisión de alquilar respecto de comprar. En la literatura se ha observado que

³⁵ Fry, R. [2013], *Young adults after the recession: Fewer homes, fewer cars, less debt*.

el endurecimiento de las normas hipotecarias por parte de las instituciones crediticias complica el acceso a un crédito para comprar una vivienda y, por ende, influye en que las personas busquen solucionar de otra manera su necesidad de vivienda.

Otro factor que impacta esta decisión es el pago inicial necesario para poder acceder a un crédito hipotecario. Fuster, A. y Zafar, B. [2016] encuentran que reducir en 20% el pago inicial para este propósito incrementa 40% la probabilidad de comprar para quienes rentan, y en 20% para quienes tienen casa propia. Además, esto se ha observado a nivel nacional, para países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos [OCDE], donde aquellos en los cuales el pago inicial es mayor, la tasa de propiedad de vivienda de personas jóvenes es menor. Lo anterior deja claro que las restricciones del mercado hipotecario tienen un impacto en la decisión de las personas para alquilar.

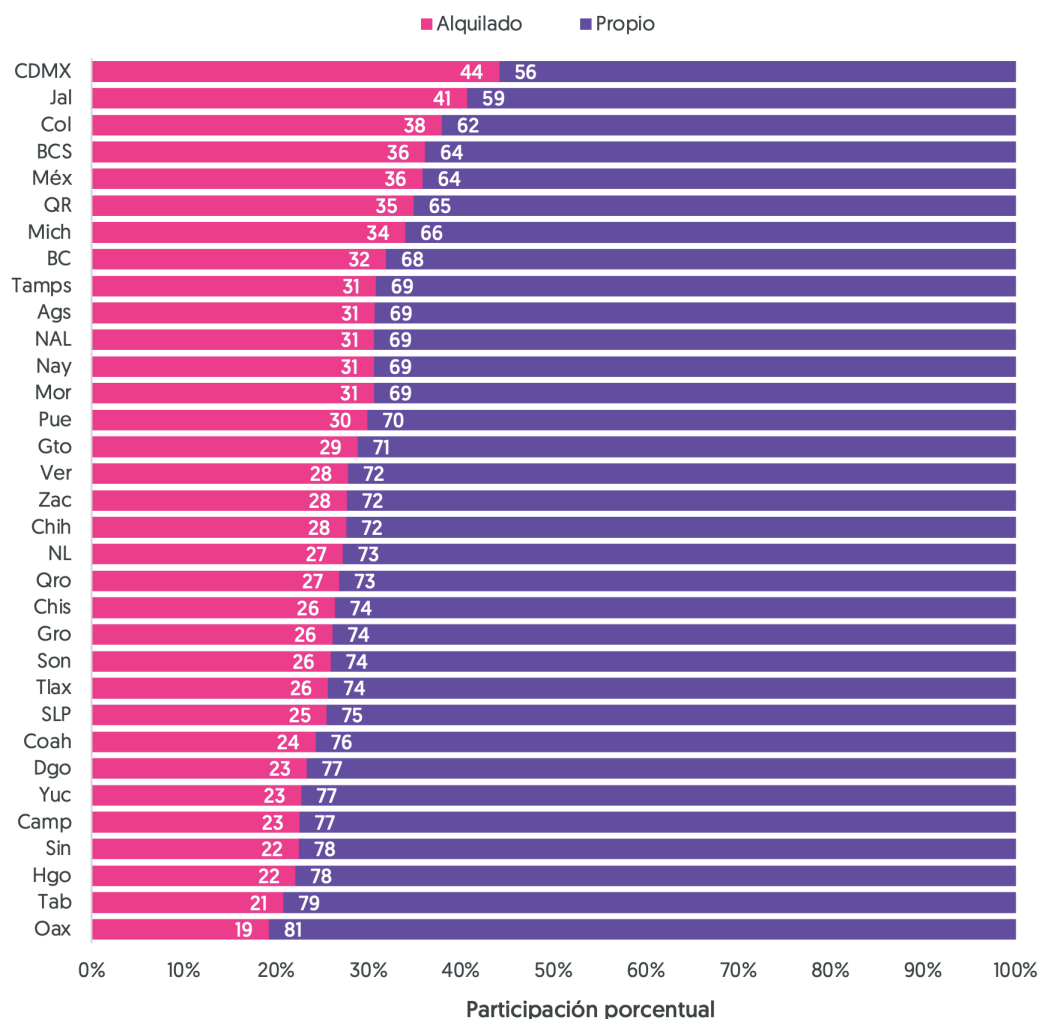
En suma, existen factores internos y externos que impactan la decisión de las personas de alquilar; sin embargo, no todos lo hacen en la misma magnitud ni sentido. Por ejemplo, en algunos países se observa que las personas jóvenes tienen una mayor probabilidad de comprar respecto de las personas adultas, por lo que parece importante conocer cómo se comportan estos factores en las personas que alquilan en México.

Hechos estilizados del alquiler en México

En esta sección se observa el comportamiento del alquiler en México, particularmente, la relación que tiene con los principales factores internos y externos identificados en la sección anterior. Para conocer esto se recurrió a la ENVI 2020, la cual captura información sobre las características de las viviendas en México, particularmente, sobre la tenencia de la vivienda con lo cual es posible conocer si esta es rentada, prestada por familiares, prestada por el trabajo, propia pero pagando, propia pagada, intestada o en alguna otra situación. Además, es posible conocer algunas características sociodemográficas de las personas del hogar, como el sexo, edad, estado civil, ingreso, tipo de empleo, acceso a crédito, entre otras.

De acuerdo con la ENVI 2020, del total de viviendas habitadas en México (35.3 millones), 16% es rentada y 14%, prestada por familiares, amigos o por el trabajo, lo que pudiera explicarse por que las primeras se encuentran bajo un esquema formal de alquiler, en tanto las segundas podrían estar bajo uno informal; en cualquier caso, para este estudio se consideraron ambos tipos de tenencia de vivienda como alquiler. Por lo que, a escala nacional, 31% de las viviendas en México es alquilada, 67% es propia y 3% está intestada, en litigio o en alguna otra situación. En México, las cinco entidades con mayor porcentaje de hogares en alquiler se pueden observar en la gráfica 3.1 y son: Ciudad de México [44%], Jalisco [41%], Colima [38%], Baja California Sur [36%] y Estado de México [36%]; asimismo, aquellas con menor porcentaje de alquiler son Oaxaca [19%], Tabasco [21%], Hidalgo [22%], Sinaloa [22%] y Campeche [23%].

GRÁFICA 3.1. DISTRIBUCIÓN DEL TIPO DE TENENCIA DEL HOGAR POR ENTIDAD FEDERATIVA



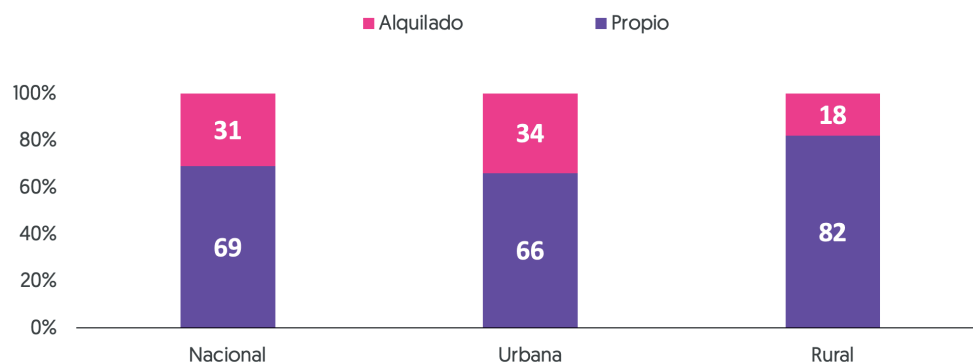
Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta Nacional de Vivienda [ENVI] 2020.

Nota: Se imputó la tenencia de la vivienda a los hogares que la componen.

Por otro lado, en la gráfica 3.2 se observa que cuando se desagrega por tipo de localidad entre rural y urbana³⁶, en las localidades rurales el porcentaje de personas que alquilan su vivienda [18%] es menor respecto de las urbanas [34%], esto es consistente con lo observado por Blanco, A. et al. (2014), en donde a mayor tasa de población urbana en un país, menor es su tasa de propiedad.

³⁶ De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), una población se considera rural cuando tiene menos de 2 mil 500 habitantes, y urbana cuando tiene 2 mil 500 habitantes o más.

GRÁFICA 3.2. DISTRIBUCIÓN DEL TIPO DE TENENCIA DEL HOGAR POR TIPO DE LOCALIDAD



Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI 2020.

Nota 1: Se imputó la tenencia de la vivienda a los hogares que la comprenden.

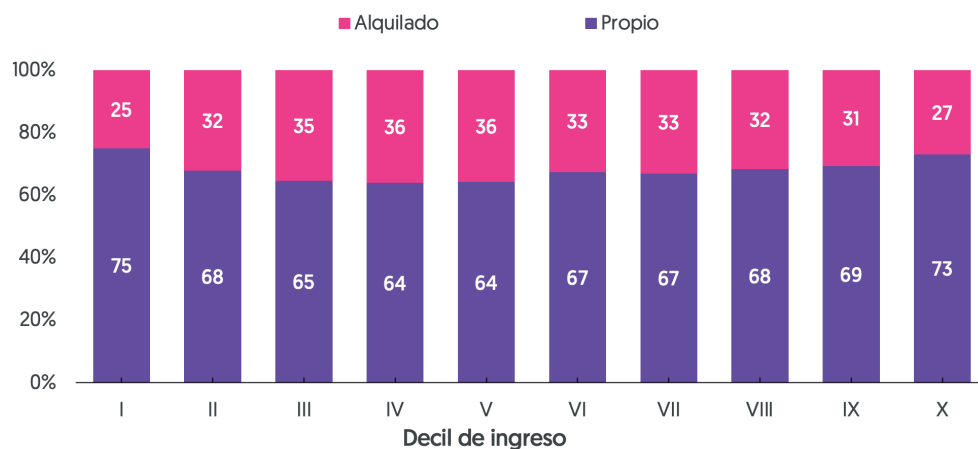
Nota 2: Las localidades rurales son aquellas con 2 mil 500 habitantes o más.

A continuación se presentan los siguientes hechos estilizados para México: no hay una relación lineal entre el alquiler de vivienda y el ingreso del hogar; las personas jóvenes y solteras son más propensas a alquilar; el encarecimiento de la vivienda tiene una asociación con el alquiler; las personas que alquilan tienen menos prestaciones de vivienda en materia de crédito hipotecario; y la falta de acceso a un crédito hipotecario o la falta de recursos es la principal razón para alquilar.

Blanco, A. *et al.* (2014) observan que la relación entre el alquiler de vivienda y el ingreso del hogar varía entre los países de América Latina y el Caribe, por lo que para observar el comportamiento de esta información en México se calculó el ingreso laboral del hogar³⁷ y se estimaron los deciles de ingreso. En la gráfica 3.3 se puede observar que los hogares con menores ingresos y aquellos con mayores ingresos son los que menos alquilan su vivienda, mientras que los de ingresos medios tienen una tasa mayor de alquiler, lo cual forma ligeramente una especie de U. El hecho de que los hogares con menores ingresos tengan menores tasas de alquiler podría estar relacionado con otras formas de tenencia de vivienda —como las usadas gratuitamente u ocupadas ilegalmente derivado de asentamientos irregulares, aunque también podría ser un reflejo del éxito de las políticas de vivienda en México como se ha observado en Chile [Blanco, y otros, 2014].

³⁷El ingreso laboral del hogar se calculó como la suma de los ingresos laborales individuales de las personas que habitan el hogar.

GRÁFICA 3.3. DISTRIBUCIÓN DEL TIPO DE TENENCIA DEL HOGAR POR DECIL DE INGRESO LABORAL

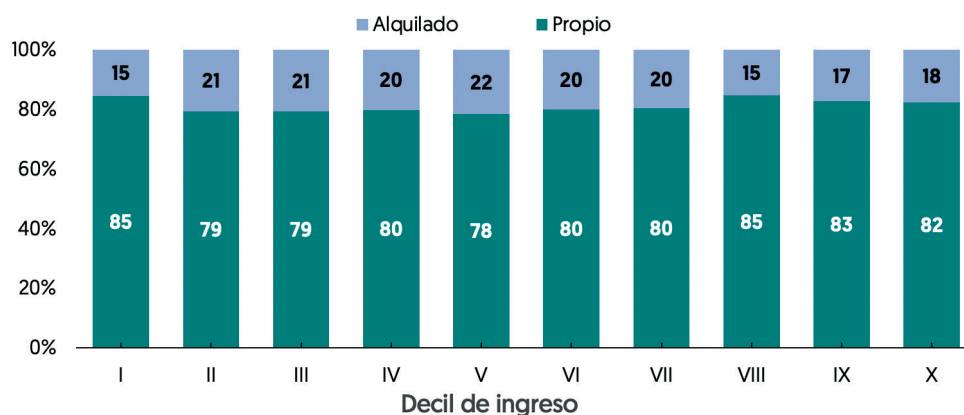


Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI 2020.

Nota: Se imputó la tenencia de la vivienda a los hogares que la comprenden.

Cuando se analiza esta información, pero desagregada por tipo de localidad, en las gráficas 3.4 y 3.5 se observa que, en aquellas rurales, salvo el decil con menores ingresos, conforme incrementa el ingreso, disminuye la tasa de alquiler. Por otro lado, en las localidades urbanas aquellos hogares con menores y mayores ingresos son los que alquilan en mayor medida. En las localidades rurales, a diferencia de las urbanas, la tasa de alquiler es menor para cada decil de ingreso.

GRÁFICA 3.4. DISTRIBUCIÓN DEL TIPO DE TENENCIA DEL HOGAR POR DECIL DE INGRESO LABORAL EN LOCALIDADES RURALES

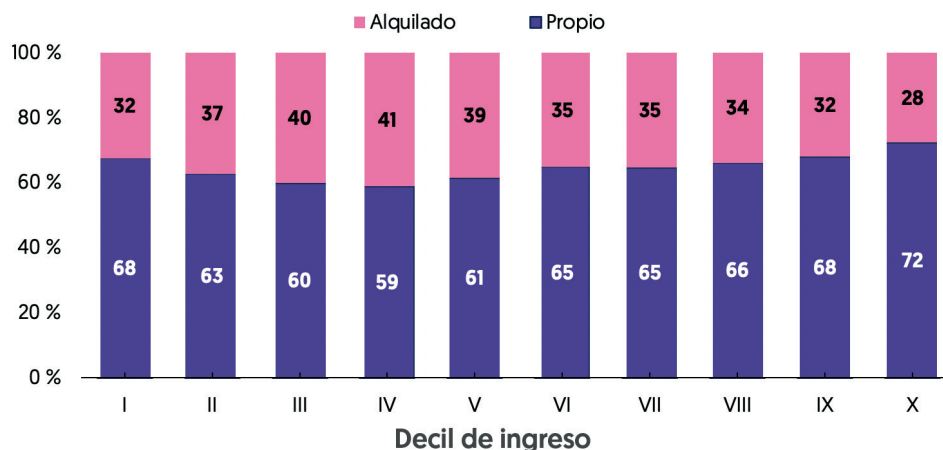


Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI 2020.

Nota 1: Se imputó la tenencia de la vivienda a los hogares que la comprenden.

Nota 2: Las localidades rurales son aquellas con 2 mil 500 habitantes o más.

GRÁFICA 3.5. DISTRIBUCIÓN DEL TIPO DE TENENCIA DEL HOGAR POR DECIL DE INGRESO LABORAL EN LOCALIDADES URBANAS

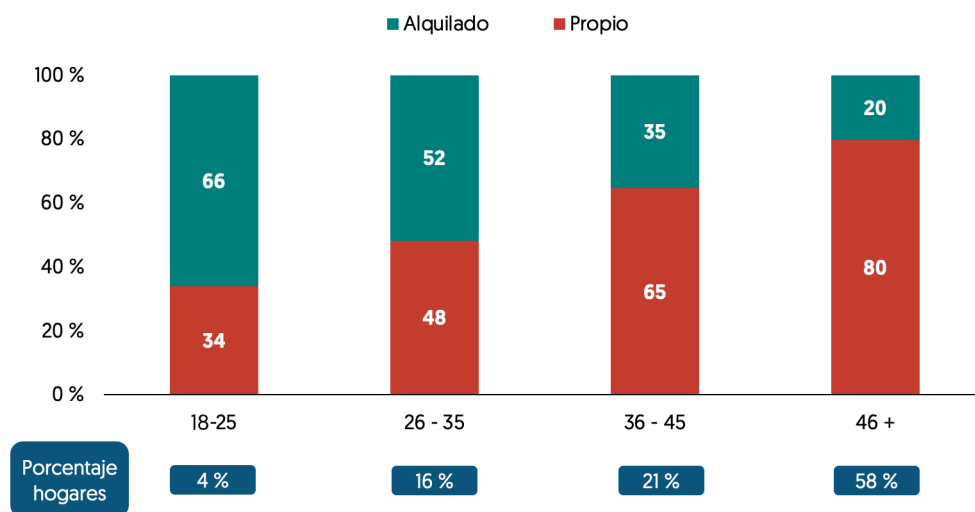


Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI 2020.

Nota: Se imputó la tenencia de la vivienda a los hogares que la comprenden.

De acuerdo con la ENVI 2020, las personas jefas de hogar menores a 35 años son más propensas a alquilar respecto de personas mayores. En la gráfica 3.6 se observa que las personas de entre 18 y 25 años son quienes tienen una mayor tasa de alquiler [66%], aunque este grupo únicamente representa 4% del total de hogares del país, en este mismo sentido, en el siguiente grupo etario de 26 a 35, también se observan tasas de alquiler mayores que las tasas de propiedad [52%]. Por otro lado, solamente los grupos de 36 a 45 y mayores de 45 años tienen una tasa de alquiler menor que la tasa de propiedad. Esto es consistente con lo observado en otros países y refleja la relación entre la edad y la tenencia de la vivienda, en la cual conforme incrementa la edad de las personas jefas de hogar, el porcentaje de aquellas que alquilan su vivienda disminuye [Abidoeye, Puspitasari, Sunindijo, y Adabre, 2020; Blanco, y otros, 2014; Bryx, Sobieraj, Meteleski, y Radzka, 2021].

GRÁFICA 3.6. DISTRIBUCIÓN DEL TIPO DE TENENCIA DEL HOGAR POR GRUPO ETARIO DE LA PERSONA JEFA DEL HOGAR

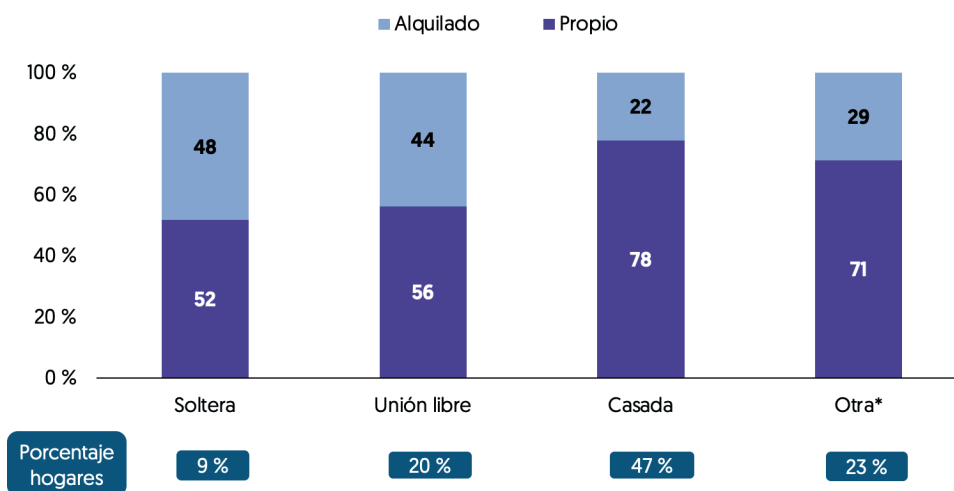


Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI 2020.

Nota: Se imputó la tenencia de la vivienda a los hogares que la comprenden.

Cuando se analiza el estado civil de las personas jefas del hogar y la tenencia del hogar, en la gráfica 3.7 se observa que 48% de quienes son solteras alquilan su vivienda y el otro 52% tiene un hogar propio. Las personas que viven con su pareja se pueden dividir en dos tipos, aquellas que lo hacen en unión libre y quienes están casadas; las primeras tienen un porcentaje de alquiler similar a las personas solteras [44%] y de las segundas únicamente 22% alquila su hogar. Esto es consistente con lo observado en la literatura, donde el matrimonio es una decisión económica y su resultado es buscar incrementar los recursos de manera conjunta. Las personas en unión libre tienen diferencias significativas con las personas casadas y son más parecidas a las personas solteras [Miret, González López, y Treviño, 2010].

GRÁFICA 3.7. DISTRIBUCIÓN DEL TIPO DE TENENCIA DEL HOGAR POR ESTADO CIVIL DE LA PERSONA JEFA DEL HOGAR



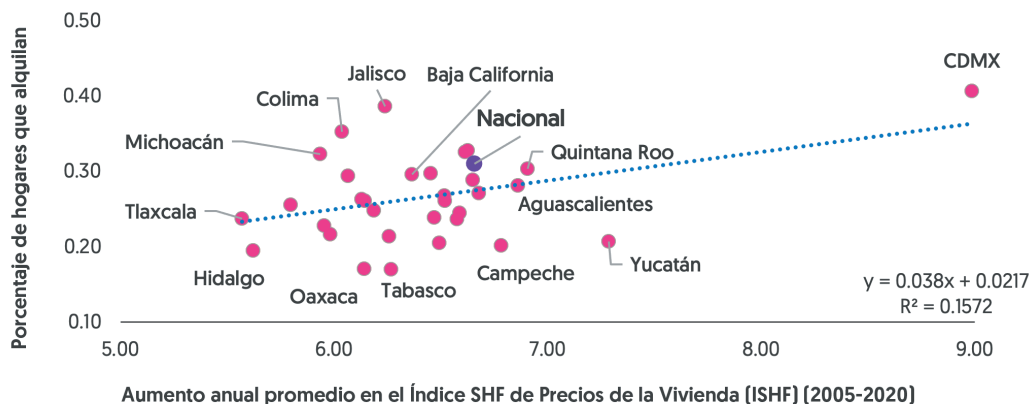
Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI 2020.

Nota: Se imputó la tenencia de la vivienda a los hogares que la comprenden.

* Se incluye a personas divorciadas, viudas y separadas.

Para conocer la relación entre el precio de la vivienda y el alquiler se recurrió al Índice de SHF de Precios de la Vivienda (ISHF), cuyo propósito es obtener las tasas de apreciación (o depreciación) del precio de las viviendas con crédito hipotecario garantizado por entidad federativa, para cinco zonas metropolitanas y para 60 municipios de México. En la gráfica 3.8 se observa una correlación positiva entre el aumento anual del ISHF de 2005 a 2020 y el porcentaje de personas que alquilan su hogar por entidad federativa. Esto es consistente con lo observado en la literatura, donde el incremento en el precio de la vivienda está correlacionado con mayores tasas de alquiler (Blanco, y otros, 2014).

GRÁFICA 3.8. PRECIO DE LA VIVIENDA Y PORCENTAJE DE PERSONAS QUE ALQUILAN SU HOGAR POR ENTIDAD FEDERATIVA



Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI 2020 y de la SHF.

Nota: La correlación es estadísticamente significativa a 95%.

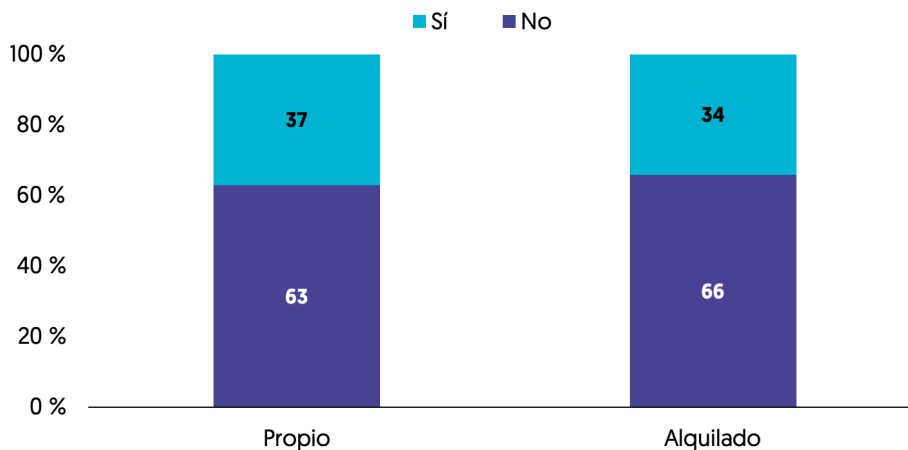
En México, de acuerdo con la ENVI 2020, se puede observar en la gráfica 3.9 que del total de personas jefas de hogar que alquilan, únicamente 34% tiene prestaciones de vivienda por su trabajo³⁸, esto es 3.10 puntos porcentuales menos que las personas que tienen vivienda propia [37%]. Esta diferencia es estadísticamente significativa³⁹ y es importante destacar que esta variable no refleja el tipo de empleo entre formal e informal, pues algunas personas jefas de hogar mencionaron tener prestaciones de vivienda aun cuando pertenecen a la Población No Económicamente Activa [PNEA]⁴⁰.

³⁸ Esta variable se refiere a prestaciones, particularmente, en materia de derecho a un crédito hipotecario por su trabajo. En esta categoría no se incluyen a las personas jefas de hogar que no tienen trabajo, que tienen alguna discapacidad que les impide trabajar o que no reciben ingresos por su trabajo.

³⁹ Se realizó una prueba de diferencia de medias y se observó que la diferencia es estadísticamente significativa a 99%.

⁴⁰ La Población No Económicamente Activa [PNEA] son las personas de 15 y más años que en la semana de referencia únicamente realizaron actividades no económicas y no buscaron trabajo. En esta categoría quedan clasificadas las y los estudiantes, jubilados, pensionados, amas de casa, aquellos con limitaciones físicas y demás situaciones que les impiden trabajar.

GRÁFICA 3.9. DISTRIBUCIÓN DE PRESTACIONES DE VIVIENDA POR TENENCIA DEL HOGAR

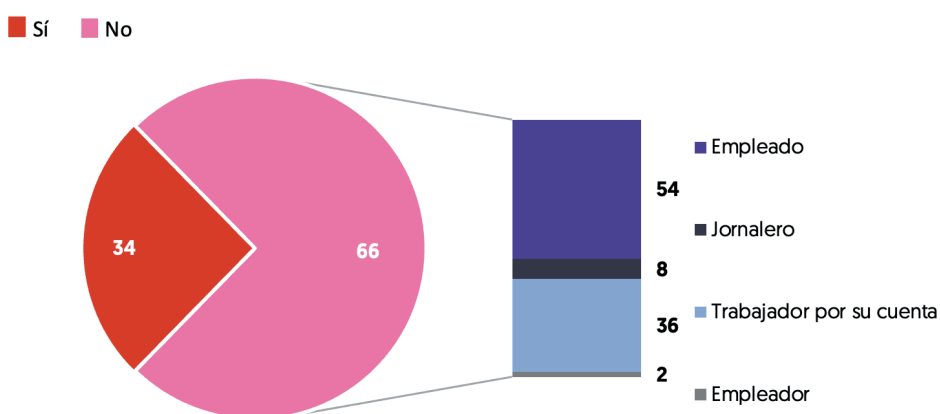


Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI 2020.

Nota: Considera si la persona jefa del hogar tiene derecho a un crédito hipotecario por su trabajo. Incluye Infonavit, Fovissste o alguna otra institución.

Cuando se desagrega por tipo de trabajo a las personas que alquilan y no tienen prestaciones de vivienda por su trabajo, en la gráfica 3.10 se observa que 54% son empleados u obreros, 8% son jornaleros, 36% son trabajadores por su cuenta y 2%, empleadores. Por otro lado, 95% de quienes alquilan y sí tienen prestaciones de vivienda por su trabajo son empleados u obreros. Esto refleja las restricciones del mercado laboral y de crédito, pues un porcentaje importante de personas no tiene prestaciones de vivienda a pesar de tener un trabajo. Esto es consistente con lo reportado en la sección anterior; las personas que no tienen acceso a un crédito hipotecario solucionan su necesidad de vivienda con el alquiler.

GRÁFICA 3.10. DISTRIBUCIÓN POR PRESTACIONES DE VIVIENDA DE QUIENES ALQUILAN POR TIPO DE EMPLEO

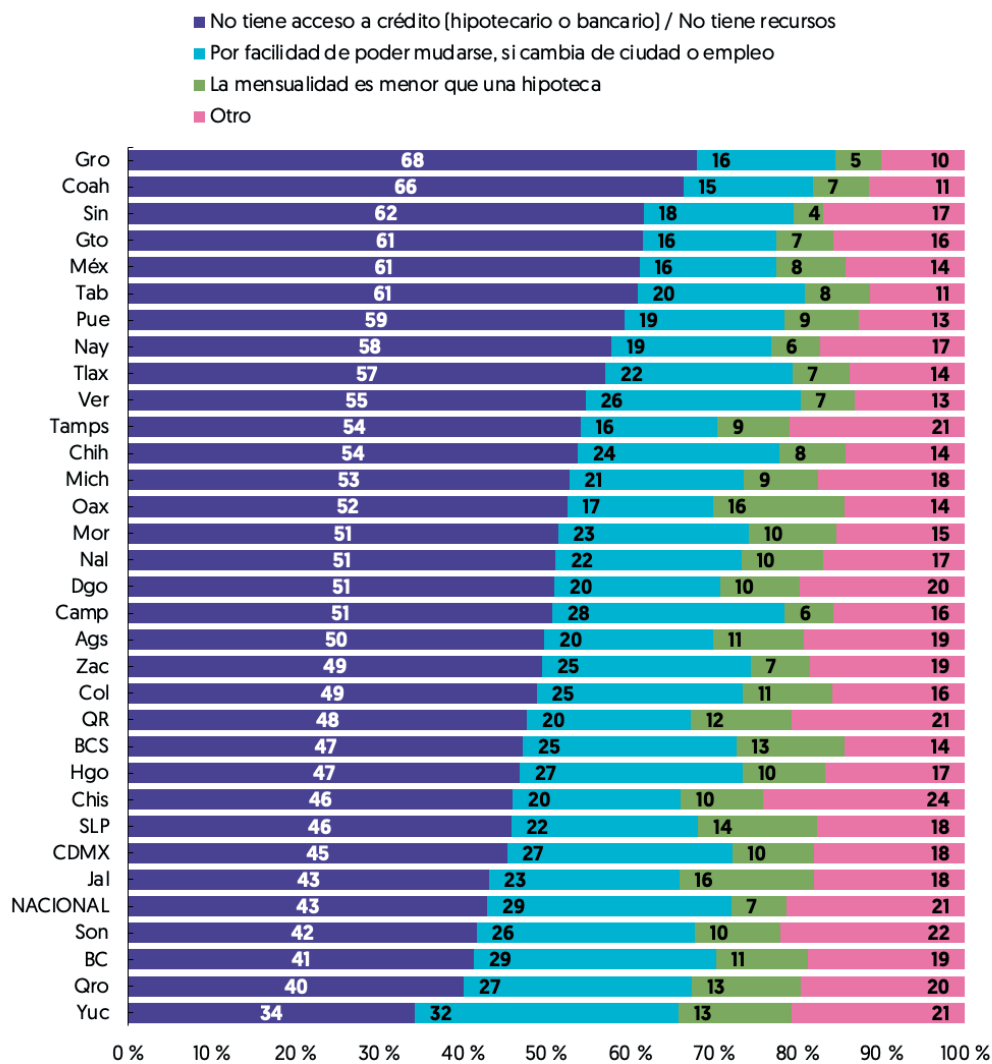


Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI 2020.

Nota: Considera si la persona jefa del hogar tiene derecho a un crédito hipotecario por su trabajo. Incluye Infonavit, Fovissste o alguna otra institución.

Con la ENVI 2020 es posible conocer las razones por las cuales las personas alquilan su vivienda. A nivel nacional, en la gráfica 3.11 se observa que 51% de las personas jefas de hogar que alquilan mencionaron que la principal razón es porque no tienen acceso a un crédito hipotecario (o bancario) o no tienen recursos; en segundo lugar [22%], por la facilidad para mudarse en caso de cambiar de ciudad o empleo; en tercer lugar, porque la mensualidad es menor que una hipoteca [10%]; en cuarto, por alguna otra razón [8%]; en quinto, porque no le interesa comprar [5%], y, finalmente, porque prefieren invertir en su persona —viajes, estudio, negocios— [3%]. Esto refleja que la falta de acceso a crédito hipotecario o de recursos es la principal razón que llevó a las personas a alquilar, respecto de otras soluciones de vivienda. Sin embargo, estas razones varían entre entidades federativas, pues mientras en Guerrero y Chiapas casi 7 de cada 10 personas jefas de hogar mencionaron que la falta de acceso a un crédito hipotecario o de recursos es la principal razón por la que alquilan, en Yucatán, esta razón es casi tan importante como la facilidad para mudarse. No obstante, a pesar de existir cierta heterogeneidad entre las entidades federativas, la razón esencial en todas es la falta de acceso a un crédito hipotecario o de recursos, seguido de la facilidad para mudarse. Esto es consistente con lo presentado en la sección anterior, pues al no poder acceder a un crédito para comprar, por los motivos que sean, el alquiler surge para solucionar su necesidad de vivienda. Sin embargo, es importante mencionar la segunda razón para alquilar es por la facilidad para mudarse, lo cual es consistente con la literatura; muchos hogares no están interesados en acceder a vivienda propia por la limitación en la movilidad laboral que esto podría causar.

GRÁFICA 3.11. PRINCIPALES RAZONES POR LAS QUE LOS HOGARES ALQUILAN POR ENTIDAD FEDERATIVA



Fuente: Elaboración propia con datos de la ENVI 2020.

Otro incluye: no le interesa comprar, prefiere invertir en su persona (viajes, estudios, negocio), no sabe y otra.

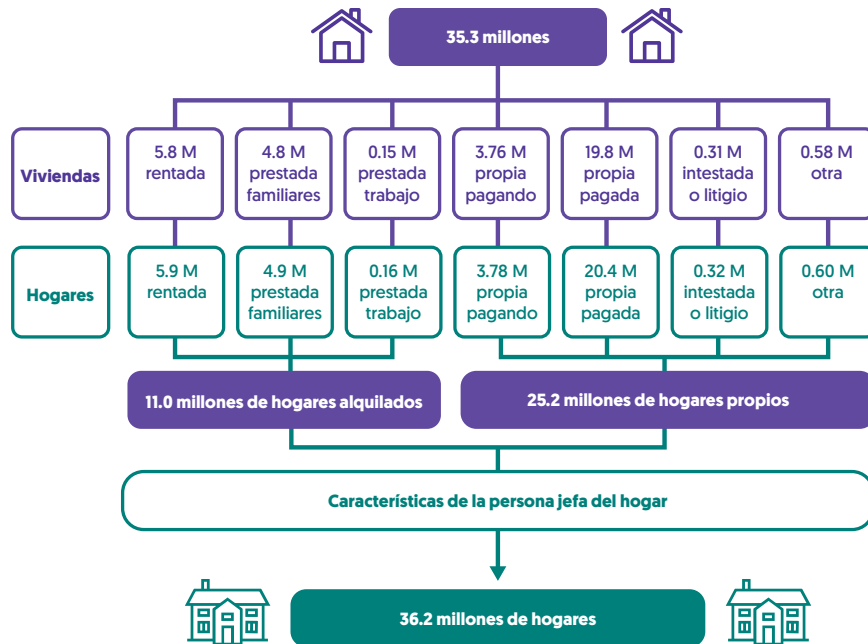
Análisis econométrico de la incidencia de la prestación de vivienda, en materia de crédito hipotecario, en el alquiler

Como se mostró en la sección anterior, las estadísticas analizadas sugieren que, si la persona jefa del hogar tiene prestación de vivienda, en materia de crédito hipotecario por su trabajo, es más probable que habite un hogar propio que lo alquile. Además, en la categoría de

entidad federativa se observó una relación negativa entre el precio de la vivienda y el porcentaje de personas que habitan un hogar propio. En este apartado, el objetivo es mostrar si las relaciones identificadas se mantienen en un análisis econométrico en el que se controle por factores internos personales y familiares como la edad, sexo, estado civil, así como ingreso y cantidad de personas en el hogar, y por factores externos como el incremento en el precio de la vivienda. Además, para mostrar la robustez del análisis se presenta un conjunto de especificaciones econométricas en las que se incluyen distintas combinaciones de los factores internos y externos en el alquiler, para observar si las relaciones se mantienen.

Para este ejercicio se utilizó la ENVI 2020, la cual tiene 55 mil 147 registros, que representan 35.3 millones de viviendas y 36.2 millones de hogares en México. El 97.4% de las viviendas tiene un solo hogar, 2.1% cuenta con dos hogares y el restante 0.5% tiene entre tres y cinco hogares. En la figura 3.2 se observa la construcción de la base de datos que se utiliza para este estudio, es importante destacar que aquellos hogares con alquiler formal (renta) o informal (prestados) se agruparon en alquiler, de acuerdo con lo observado en la sección anterior. Por otro lado, los hogares propios, propios pero pagando, en litigio o intestado y otros, se agruparon en hogares propios. La decisión de alquilar se toma a nivel hogar, por lo que para este estudio consideramos los 36.2 millones de hogares⁴¹. Cada registro cuenta con información del hogar, como el tipo de tenencia, la ubicación [entidad federativa y tipo de localidad], el ingreso laboral mensual y la cantidad de personas, así como el número de hijas e hijos en este⁴² y las características de la persona jefa del hogar, también la prestación de vivienda en materia de crédito hipotecario, edad, sexo y estado civil.

FIGURA 3.2. CONSTRUCCIÓN DE LA BASE DE DATOS



Fuente: Elaboración propia con información de la ENVI 2020.

⁴¹A los hogares que comparten una misma vivienda se les imputó el tipo de tenencia de esta. Es decir, si la vivienda contaba con cinco hogares y se mencionó que era alquilada, se asumió que los cinco hogares eran alquilados.

⁴²El ingreso mensual del hogar se calculó como la suma del ingreso de todas las personas que lo habitan. De manera similar se estimó la cantidad de personas en el hogar y la cantidad de hijas e hijos de la persona jefa del hogar.

En la tabla 3.1 se presenta la estadística descriptiva de toda la muestra para cada una de las variables utilizadas en el ejercicio econométrico. Se puede observar que 69% de las personas jefas de hogar habitan un hogar propio, mientras que solo 36% tiene prestaciones de vivienda, en materia de crédito hipotecario, por su trabajo. La edad promedio es de 50 años, 29% de las personas jefas de hogar son mujeres y 30%, personas solteras. La cantidad de personas promedio en el hogar es de 3.59 integrantes y en promedio tienen 1.41 hijas o hijos. Por otro lado, la tasa de crecimiento anual compuesta del precio de la vivienda de 2005 a 2021, de acuerdo con el Índice de SHF, es de 6%, y 21% de las viviendas se ubica en localidades rurales.

TABLA 3.1. ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

Variable	Descripción	Promedio	Desviación estándar	Mín.	Máx.
Hogar propio	Identifica si las personas jefas de hogar viven en un hogar propio o alquilan. = 1 si la o el jefe del hogar vive en un hogar propio, = 0 si la o el jefe del hogar alquila	0.69	0.46	0	1
Prestación de vivienda	Identifica si la persona jefa del hogar tiene prestaciones de vivienda en materia de derecho a un crédito hipotecario por su trabajo. = 1 si tiene prestación, = 0 no tiene prestación	0.36	0.43	0	1
Edad	Años cumplidos.	50.1	15.9	15	98
Mujer	Identifica si la persona jefa del hogar es mujer u hombre. = 1 si es mujer, = 0 si es hombre	0.29	0.45	0	1
Soltera ^A	Identifica si la persona jefa del hogar es soltera. = 1 si es soltera, = 0 en caso contrario	0.30	0.46	0	1
Ingreso del hogar ^B	Logaritmo natural del ingreso mensual laboral del hogar.	8.91	1.19	0	12.9
Cantidad de personas en el hogar	Número de integrantes del hogar.	3.68	1.92	1	25
Hijas e hijos en el hogar	Cantidad de hijas e hijos de la persona jefa del hogar.	1.41	1.25	0	13
Aumento del Índice de SHF	Tasa de crecimiento anual compuesta del Índice de SHF del precio de vivienda, 2005-2020.	0.06	0	0.056	0.089
Localidad rural ^C	Identifica si el hogar se encuentra ubicado en una localidad rural o urbana. = 1 si se encuentra en una localidad rural, = 0 si se encuentra en una localidad urbana.	0.21	0.41	0	1
Entidad federativa	Identifica la entidad federativa donde se encuentra ubicado el hogar.	-	-	-	-

Fuente: Elaboración propia con información de la ENVI 2020 y de la SHF.

^A A las personas jefas de hogar en unión libre se les considera solteras, pues son más parecidas a estas que a las casadas [Miret, González López, y Treviño, 2010].

^B Es la suma del ingreso laboral mensual de todas las personas que integran el hogar.

^C Una localidad rural es aquella que tiene menos de 2 mil 500 habitantes.

Para este ejercicio econométrico se usaron distintas especificaciones como un ejercicio de robustez, pero también para observar la relevancia de las variables utilizadas, así como para comprobar si se mantienen los signos, las magnitudes y la significancia estadística de los estimadores. En todos los casos, la variable dependiente (y_i) es una variable binaria que toma el valor de 1 si la vivienda donde habita la persona jefa del hogar es propia y de 0 si la vivienda es alquilada, por lo cual se utilizó un modelo de respuesta binaria.

En este tipo de modelos el interés recae en la probabilidad de respuesta, que puede ser expresada de la siguiente forma:

$$P(y = 1|x) = P(y^* > 0|x) = G(x\beta)$$

Donde y^* es la variable latente o no observada, x es un vector $1 \times K$ de variables explicativas, β es un vector de $K \times 1$ que incluye los estimadores y G es una función que toma estrictamente valores entre 0 y 1 para todo número real, $0 < G(z) < 1$. En este caso se utilizó la función logística, el resultado se interpreta como la probabilidad de ocurrencia, de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$G(z) = \Lambda(z) = \frac{\exp(z)}{1 + \exp(z)}$$

$$P(y = 1|x) = P(y^* > 0|x) = \frac{\exp(x\beta)}{1 + \exp(x\beta)}$$

En nuestro caso se utilizará la siguiente especificación:

$$y_{is} = \beta_0 + \beta_1 x_{1i} + \Gamma Z_j + \varepsilon_i$$

Donde el subíndice i identifica al hogar i -ésimo y el s indica la entidad federativa del hogar.

y_i : toma el valor de 1 si la persona jefa del hogar i -ésimo habita un hogar propio e igual a 0 si es alquilado.

x_{1i} : toma el valor de 1 si la persona jefa del hogar i -ésimo tiene prestación de vivienda, en materia de crédito hipotecario, por su trabajo, e igual a 0 en caso de que no tenga prestación.

Z_j : es un vector de controles a utilizar, $j = \{\text{Factores internos personales, factores internos personales y familiares, factores internos personales y externos, factores internos personales internos, familiares y externos}\}$.

Factores internos personales

x_{2i} : refleja la edad de la persona jefa del hogar i -ésimo.

x_{3i} : toma el valor de 1 si la persona jefa del hogar i -ésimo es mujer y de 0 si la persona es hombre.

x_{4i} : toma el valor de 1 si la persona jefa del hogar i -ésimo es soltera y de 0 en cualquier otro caso.

Factores internos familiares

x_{5i} : representa el logaritmo natural del ingreso laboral mensual del hogar i -ésimo.

x_{6i} : es una variable que identifica la cantidad de personas que conforman el hogar i -ésimo.

x_{7i} : identifica la cantidad de hijas e hijos de la persona jefa del hogar i -ésimo.

Factores externos

x_{8i} : refleja la tasa de crecimiento anual compuesta del Índice SHF de Precios de la Vivienda de 2005 a 2020 en la entidad federativas⁴³.

x_{9i} : toma el valor de 1 si el hogar i -ésimo se encuentra ubicado en una localidad rural⁴⁴ y de 0 en cualquier otro caso.

ε_i : es el término de error.

Resultados

En esta sección se presentan los resultados de la especificación econométrica. En las columnas de la tabla 3.2 se muestran los modelos estimados controlando por distintos factores de acuerdo con el vector Z_i y los parámetros estimados en razón de probabilidad [OR: *odds ratio*]. En los modelos de regresión lineal se presentan los parámetros estimados directamente; sin embargo, en los no lineales, dado que se modela la probabilidad de caer en algún grupo objetivo, en la literatura es común presentar la razón de dos probabilidades —la probabilidad de a, que es la pertenencia al grupo objetivo sobre la probabilidad de b, que es la pertenencia al grupo no objetivo, esto es lo que se conoce como razón de probabilidad [OR]⁴⁵.

Primero se estimó un modelo controlando únicamente por factores personales (modelo A); sin embargo, la asociación que se observa podría estar determinada por variables omitidas que impactan esta decisión, como los factores internos familiares y/o externos, por lo que posteriormente a la especificación anterior se añadieron de manera individual, primero, los factores familiares (modelo B)⁴⁶ y después los factores externos (modelo C). Sin embargo, al incluirlos de manera individual podría continuar el sesgo en cada una de las especificaciones. Por ello, se estima un modelo con los factores personales internos, familiares y externos (modelo D) y finalmente este modelo, pero controlando por entidad federativa (modelo E).

Es importante mencionar que en todos los modelos se controló por tipo de localidad, debido a la alta tasa de tenencia de vivienda en localidades rurales [82%] respecto de las urbanas [66%]. Cabe resaltar que, a través de los distintos modelos, al incluir más variables no

⁴³ El Índice SHF de Precios de la Vivienda indica la tendencia de los precios de las viviendas con crédito hipotecario garantizado (casas solas, en condominio y departamento); se utilizan los datos agregados que incluyen vivienda nueva y existente, y económica-social y media-residencial, por entidad federativa.

⁴⁴ De acuerdo con el INEGI, una población se considera rural cuando tiene menos de 2 mil 500 habitantes, en caso contrario, se considera urbana.

⁴⁵ Si el valor del OR es mayor a 1 indica que la probabilidad de ocurrencia de la variable dependiente es mayor para el grupo a, respecto del b.

Un valor de OR menor a 1 indica que la probabilidad de ocurrencia de la variable dependiente es menor para el grupo a, respecto del b.

Un valor de OR igual a 1 indica que la probabilidad de ocurrencia de la variable dependiente es igual para ambos grupos.

⁴⁶ Cuando se incluye la variable que refleja el ingreso laboral del hogar, se descartan 12 mil 453. Esto se debe a que dichos hogares no reportaron un ingreso laboral. El porcentaje de hogares que no reciben ingreso laboral en el ENVI 2020 (21%) es similar al porcentaje de hogares que no recibe ingresos por trabajo subordinado en la ENIGH 2020 (24%).

se modifican de manera significativa los parámetros, incluso la variable de interés, prestación de vivienda, mantuvo el signo, la significancia y la magnitud. Por ello, el primer resultado es que los parámetros estimados tienen los signos esperados de acuerdo con la literatura.

Controles: factores personales

En la segunda columna de la tabla 3.2 se presentan los resultados del modelo A, en el cual únicamente se incluyen los factores personales como variables independientes. Se muestra que las personas jefas de hogar que tienen prestación de vivienda tienen una relación positiva y significativa con habitar en un hogar propio. En este caso, la razón de probabilidad es de 1.362, lo cual indica que la probabilidad de que una persona que tiene prestación de vivienda habite un hogar propio es 1.362 veces mayor que la probabilidad de quien carece de ella. En este mismo sentido, conforme incrementa la edad se observa una relación positiva y significativa con habitar un hogar propio, pero esta disminuye por cada año que pasa. Por su parte, la probabilidad de habitar un hogar propio tiende a ser mayor en hombres que en mujeres, y la razón de probabilidad estimada es de 0.781 o 1/1.280, lo cual es menor a 1 e indica el resultado descrito anteriormente. Particularmente, la probabilidad de que un hombre habite un hogar propio es 1.280 veces mayor que la probabilidad de que una mujer lo haga. Por otro lado, la razón de probabilidad para las personas solteras es de 0.598 o 1/1.672, esto es menor que 1 e indica que la probabilidad de que una persona casada habite un hogar propio es 1.672 veces mayor que una soltera.

Controles: factores personales y familiares

En la tercera columna de la tabla 3.2, además de los factores personales, se incluyen los factores familiares. Lo primero a destacar es que los signos y la significancia estadística de los factores personales se mantienen, además se observa que el ingreso laboral del hogar tiene una relación no lineal con la propiedad de una vivienda, es decir, primero, incrementa la probabilidad de habitar; después, conforme aumenta el ingreso laboral, disminuye dicha probabilidad y, finalmente, vuelve a incrementar la probabilidad de habitar un hogar para hogares con ingresos altos. La cantidad de personas en el hogar está correlacionada positivamente con que habiten uno propio, y finalmente la cantidad de hijas e hijos en el hogar no es estadísticamente significativa.

Controles: factores personales, familiares y externos

En la tabla 3.2 se observa el modelo C [cuarta columna] y el modelo D [quinta columna], que incluyen las mismas variables que los modelos A y B, pero ahora se añaden los factores externos para observar el impacto en los estimadores. Es importante mencionar que al incluir el precio de la vivienda [factor externo], ningún estimador varía demasiado, ni en valor ni en significancia, y el precio de la vivienda tiene el signo esperado, es decir, se identifica una relación negativa y estadísticamente significativa con que una persona habite un hogar propio. Finalmente, se presentan la Pseudo R² y la prueba Lroc para cada modelo⁴⁷.

⁴⁷ La Pseudo R² de cada modelo ronda entre 0.11 y 0.14, además, se muestra la prueba Lroc que es el área bajo la curva ROC [receiver operating characteristic]. Esta prueba grafica la sensibilidad en un eje y uno menos la especificidad en el otro, y calcula el área. Un valor entre 0.70 y 0.79 muestra que el modelo discrimina de manera aceptable, y D'Agostino, Rodgers y Mauck, [2018] mencionan que para la precisión de la clasificación un valor entre 0.75 y 0.85 es una evidencia parcialmente convincente.

TABLA 3.2. RESULTADOS DE LAS ESTIMACIONES ECONÓMICAS EN RAZÓN DE PROBABILIDADES (ODDS RATIO)

Variable dependiente = Vivienda propia					
	Modelo A	Modelo B	Modelo C	Modelo D	Modelo E
Factores internos personales					
Prestación de vivienda	1.362*** -0.0329	1.452*** -0.0389	1.367*** -0.033	1.453*** -0.039	1.455*** -0.0399
Edad	1.135*** -0.0043	1.116*** -0.0055	1.135*** -0.0043	1.117*** -0.0055	1.116*** -0.0056
Edad al cuadrado	0.999*** 0	0.999*** 0	0.999*** 0	0.999*** 0	0.999*** 0
Mujer	0.781*** -0.0174	0.838*** -0.0217	0.784*** -0.0175	0.841*** -0.0218	0.838*** -0.022
Soltero	0.598*** -0.0132	0.621*** -0.0155	0.601*** -0.0133	0.623*** -0.0156	0.626*** -0.0159
Factores internos familiares					
Ingreso laboral mensual del hogar		0.469*** -0.0911		0.457*** -0.0888	0.508*** -0.0987
Ingreso laboral mensual del hogar al cuadrado		1.046*** -0.0113		1.047*** -0.0113	1.043*** -0.0113
Cantidad de personas en el hogar		1.197*** -0.0143		1.198*** -0.0143	1.195*** -0.0144
Hijas e hijos en el hogar		0.993 -0.0165		0.99 -0.0165	0.998 -0.0167
Factores externos					
Aumento del Índice de SHF			0.859*** -0.0142	0.863*** -0.0169	
Controles					
Localidad rural ^a	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Entidad federativa ^b	No	No	No	No	Sí
Estadísticos y pruebas					
Pseudo R cuadrada	0.1143	0.1322	0.1155	0.1332	0.1441
L Roc ^c	0.725	0.741	0.7262	0.7418	0.7509
Observaciones ^d	56,578	44,125	56,578	44,125	44,125

Fuente: Elaboración propia con información de la ENVI 2020 y de la SHF.

Errores estándar robustos en la segunda línea. * p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001.

Modelo A: se incluyen como variables independientes únicamente los factores internos personales. **Modelo B:** las variables independientes del modelo A y se añaden los factores internos familiares. **Modelo C:** Las variables independientes del modelo A y se incluye el factor externo.

Modelo D: se incluyen como variables independientes los factores internos personales, familiares y los factores externos. **Modelo E:** se incluye las variables independientes del modelo B y se controla por entidad federativa.

^a En todos los modelos se controla por tipo de localidad, y se considera localidad rural a aquellas que tienen menos de 2 mil 500 habitantes, en caso contrario, se considera urbana.

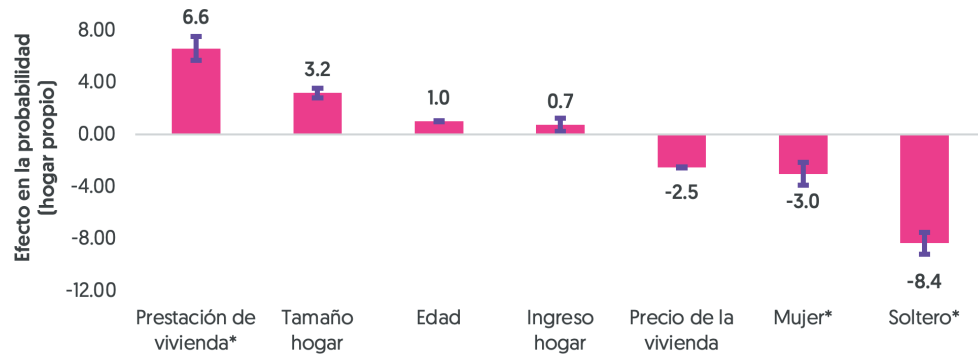
^b Es una variable que identifica cada entidad federativa de México.

^c Es el estadístico que grafica la curva ROC y calcula el área bajo la curva.

^d Las observaciones indican la cantidad de observaciones de la muestra utilizadas en cada modelo, aunque para la estimación se utiliza el factor de expansión.

Los estimadores otorgan una visión general de la dirección, la significancia y la magnitud de la relación; sin embargo, para conocer la correlación cuando se estima una regresión no lineal, es necesario observar los efectos marginales. En la gráfica 3.12 se puede observar el efecto marginal promedio de cada variable en la probabilidad de habitar un hogar propio.

GRÁFICA 3.12. EFECTOS MARGINALES PROMEDIO EN LA PROBABILIDAD DE HABITAR UN HOGAR PROPIO
Porcentaje**



Fuente: Elaboración propia con información de la ENVI 2020 y de la SHF.

* Variable dicotómica, toma el valor de 1 para la etiqueta mostrada.

** Promedio de los efectos marginales de cada observación.

La variable que refleja la prestación de vivienda es aquella que está asociada con un mayor efecto marginal positivo sobre la probabilidad de que una persona jefa del hogar habite un hogar propio, es decir, manteniendo todo lo demás constante, si una persona tiene prestación de vivienda, en materia de crédito hipotecario, la probabilidad de que habite en un hogar propio incrementa en 6.6 puntos porcentuales.

Factores internos personales

La variable que refleja la condición de ser soltera o soltero [estado civil] es la que tiene un mayor efecto marginal negativo en la probabilidad de habitar un hogar propio, particularmente, si la persona jefa del hogar es soltera esto disminuye la probabilidad de habitar un hogar propio en 8 puntos porcentuales. Esto es consistente con lo reportado en otros estudios [Abidoeye, Puspitasari, Sunindijo, y Adabre, 2020; Bryx, Sobieraj, Meteleski, y Radzka, 2021]. En nuestro estudio, se observa que el estado civil tiene un mayor impacto que la edad al igual que lo observado en otros estudios [Bryx, Sobieraj, Meteleski, y Radzka, 2021; Abramsson y Andersson, 2016]. En este caso, si la persona jefa del hogar es soltera, esto disminuye la probabilidad de habitar un hogar propio en 8 puntos porcentuales. Por otro lado, ser mujer disminuye la probabilidad de habitar un hogar propio en casi 3 puntos porcentuales, este efecto marginal negativo es consistente con lo reportado en otros estudios y se podría deber a cuestiones relacionadas a roles de género y normas sociales [Adu-Gyamfi y Antoh, 2020] o la concepción que se le da a la propiedad, pues los hombres la ven como un tema de estatus [Bryx, Sobieraj, Meteleski, y Radzka, 2021]. La edad también

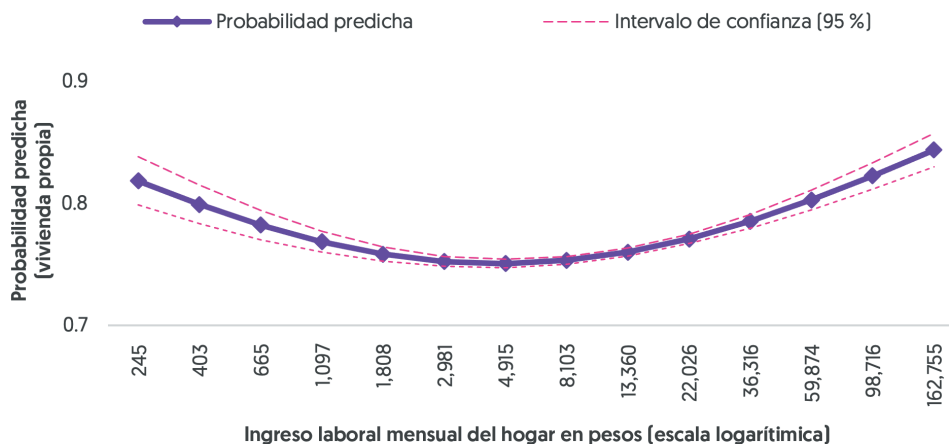
tiene un efecto marginal positivo, es decir, conforme incrementa la edad de la persona jefa del hogar, manteniendo todo lo demás constante, la probabilidad de que habite un hogar propio es mayor, lo cual es consistente con lo observado en la literatura.

Factores internos familiares

La cantidad de personas en el hogar es el factor familiar que está asociado con un mayor efecto marginal en la probabilidad de que una persona habite un hogar propio, esto podría estar relacionado con el argumento de que los hogares buscan minimizar la cantidad de personas por cuarto, lo cual les lleva a incrementar el espacio por persona (Carliner, 1974). Por otro lado, parece que hogares con pocas personas buscan vivir cerca de sus centros de trabajo (Carliner, 1974; Abidoeye, Puspitasari, Sunindijo, y Adabre, 2020). Sin embargo, la cantidad de infantes en el hogar no está asociada con un efecto marginal significativo en la probabilidad de habitar un hogar propio, no obstante, en la literatura no se ha observado un resultado concluyente para esta variable, más bien, en algunas regiones tener más hijas e hijos incrementa la probabilidad de adquirir una vivienda (Blaauboer, 2010; Clark, Deurloo, y Dieleman, 1997; Bayrakdar, Coulter, Lersch, y Vidal, 2019), mientras en otras la disminuye (Thomas y Mulder, 2016; Mundra y Uwaifo Oyelere, 2019).

Por otro lado, el ingreso laboral del hogar está asociado con un efecto marginal positivo, aunque pequeño, en la probabilidad de habitar una vivienda, lo cual es consistente con lo observado en otros estudios, y se debe a que las personas de menores ingresos tienen dificultad para poder generar los ahorros necesarios para comprar un hogar, a diferencia de personas con mayores ingresos; además, en algunos países el alquiler no paga impuestos, por lo que las personas de mayores ingresos podrían ver esta actividad como una inversión (Abidoeye, Puspitasari, Sunindijo, y Adabre, 2020). El ingreso es, de acuerdo con la literatura, uno de los factores más importantes para decidir comprar una vivienda; sin embargo, esta relación puede no ser lineal en algunos contextos (Blanco, y otros, 2014): en la gráfica 3.13 se observa que la probabilidad predicha para distintos niveles de ingreso tiene un comportamiento de U, es decir, en hogares con menores y mayores ingresos, la probabilidad de habitar una vivienda propia es mayor respecto de hogares con ingresos medios. De acuerdo con Blanco, A. et al. (2014) esto podría deberse a dos factores: i) que las políticas públicas de vivienda han atendido de manera eficaz a las personas de menores ingresos al incrementar su tasa de tenencia de vivienda y ii) la existencia de asentamientos irregulares.

GRÁFICA 3.13. PROBABILIDAD ESTIMADA DE HABITAR UN HOGAR PROPIO PARA DISTINTOS NIVELES DE INGRESO LABORAL



Fuente: Elaboración propia con información de la ENVI 2020.

Factores externos

La variable que refleja el crecimiento del precio de la vivienda está asociada con un efecto marginal negativo, es decir, si la vivienda está ubicada en una entidad federativa donde el crecimiento de los precios es mayor, manteniendo todo lo demás constante, la probabilidad de que la persona jefa del hogar habite un hogar propio es menor. Esto es consistente con lo reportado por Abidoye, R. *et al.* [2020], quienes encuentran que el precio de la vivienda es uno de los factores externos críticos que determinan la decisión de alquiler.

Los resultados de la regresión logística llevan a una serie de hallazgos interesantes. El hecho de tener una prestación de vivienda en materia de crédito hipotecario, y aun controlando por otros factores está asociado a un incremento en la probabilidad de habitar una vivienda propia. Este resultado es similar al encontrado en otros estudios; sin embargo, para observar esta asociación en la literatura, regularmente se utiliza una variable que clasifica a las personas entre la formalidad o informalidad de su trabajo (la formalidad regularmente asociada de manera positiva con la probabilidad de habitar un hogar propio), pero la variable que se utiliza en este estudio aporta más información, particularmente, de las personas ocupadas.

La probabilidad de habitar un hogar propio tiende a ser mayor en hombres que en mujeres, lo cual es consistente con lo observado en otros estudios (Abidoye, Puspitasari, Sunindijo, y Adabre, 2020). Sin embargo, Bryx, M. *et al.* [2021] encuentran que las mujeres tienen una mayor preferencia autorreportada por habitar una vivienda propia. Este hecho contrasta con el hallazgo de esta investigación. Es probable que, a pesar de tener una mayor preferencia por habitar una vivienda propia respecto de los hombres, la desigualdad en el ingreso y en el acceso a un crédito hipotecario generen una brecha de género en la propiedad.

Las variables sociodemográficas como el sexo, el estado civil y la edad tienen los signos esperados de acuerdo con la literatura e incluso se observa que el estado civil tiene una

mayor asociación en la probabilidad de adquirir una vivienda que la edad, lo cual es consistente con lo observado en otros estudios [Bryx, Sobieraj, Meteleski, y Radzka, 2021; Abramsson y Andersson, 2016]. Por otro lado, la variable que refleja el ingreso del hogar está asociada de manera no lineal con la probabilidad de habitar un hogar propio; es decir, en hogares con menores y mayores ingresos la probabilidad es mayor respecto de hogares de ingreso medio, esto es consistente con la estadística descriptiva para México presentada en este estudio y aquella presentada para México por Blanco, A. et al. [2014]. Finalmente, se observa que el factor que refleja el crecimiento en el precio de la vivienda disminuye la probabilidad de habitar un hogar propio; particularmente, en aquellas entidades federativas donde el crecimiento anual fue mayor, la probabilidad de habitar un hogar propio es menor. Esto es consistente con lo reportado por Abido, R. et al. [2020], quienes encuentran que el precio de la vivienda es uno de los factores externos críticos que determinan la decisión de alquiler.

Limitaciones y futuras investigaciones

Este documento presenta una serie de consideraciones que se deben tomar en cuenta a la hora de interpretar los resultados. Lo primero es que estos resultados presentan asociaciones que se mantienen incluso controlando por otros factores; sin embargo, no implica una causalidad entre las variables independientes y la dependiente. Incluso, aun cuando se controla por distintos factores sociodemográficos, algunas variables que se han omitido por error de medición, como la tenencia de vivienda de los padres de la persona jefa del hogar, podrían determinar si la persona alquila o vive en un hogar propio. El ahorro monetario que tienen las personas podría ser otra variable importante que identifica la posibilidad de adquirir una vivienda si se tiene como presentación el derecho a un crédito hipotecario.

La variable que identifica el cambio en el precio de la vivienda se encuentra agregada a nivel entidad federativa, por lo que estamos otorgando cambios promedio a hogares dispersos; por ejemplo, Ciudad de México es la entidad con un mayor incremento en los precios de la vivienda, no obstante, consideramos que existen zonas en las cuales los precios de la vivienda han incrementado en mayor medida, particularmente, en la zona centro de la capital del país. Esto podría generar problemáticas, pero dada la estructura de la información no se cuenta con mayor desagregación.

Por otro lado, tener como prestación de vivienda el derecho a un crédito hipotecario no necesariamente implica que se pueda acceder a uno, pues para ello las personas jefas de hogar tendrían que cumplir con una serie de requisitos que solicitan las hipotecarias, como algún nivel de sueldo, edad, bimestres cotizados, entre otros. Así como poder tener la capacidad de realizar los pagos iniciales para adquirir un crédito (pago inicial, escriturado, comisiones, etcétera). Además, en México 51.1% de las personas que trabajan ocupa un empleo informal, es decir, sin prestaciones de ley, lo cual, aunque tengan un ingreso suficiente, probablemente, no puedan acceder a un crédito hipotecario.

Por lo antes expuesto se considera que una investigación inmediata a este estudio debería ser encontrar cierta correlación entre el crédito hipotecario y la decisión de alquilar un hogar, con el fin de fortalecer las conclusiones a las que se llegaron y proponer políticas públicas. Además, parece importante poder conocer la capacidad de pago de las personas y cómo esto limita el acceso a un crédito hipotecario.

Conclusiones

En esta investigación se proporciona evidencia sobre la asociación que tienen los factores internos personales, familiares y externos en la decisión de alquilar vivienda en los hogares de México. Este estudio utilizó la ENVI 2020, la cual cuenta con información de 36.2 millones de hogares mexicanos y de las personas que los componen. Particularmente, se utilizó información del tipo de tenencia y de las características sociodemográficas de las personas jefas del hogar.

En primer lugar, los resultados sugieren que la variable que tiene una mayor asociación con la probabilidad de habitar un hogar propio es la prestación de vivienda en materia de crédito hipotecario, en términos de la magnitud de su efecto marginal promedio. Este resultado se mantiene en signo, significancia y magnitud al controlar de manera individual por factores personales (edad, sexo, estado civil), familiares (ingreso del hogar, tamaño del hogar, cantidad de hijas e hijos), externos (precio de la vivienda) y efectos fijos por entidad federativa. Puntualmente, tener como prestación de vivienda en materia de crédito hipotecario, manteniendo todo lo demás constante, incrementa la probabilidad de habitar en un hogar propio en 6.6 puntos porcentuales, lo cual refleja la interrelación entre las prestaciones de vivienda y la tenencia de esta, y realza la importancia de generar las condiciones en el mercado laboral para incentivar que las personas puedan habitar un hogar propio.

En segundo lugar, se puede observar que la decisión para transitar del alquiler a la propiedad no es sencilla y está asociada con una serie de factores. Particularmente, mientras algunos como la edad, el tamaño del hogar, el ingreso laboral del hogar y la prestación de vivienda están asociados con un incremento en la probabilidad de habitar un hogar propio, algunos otros como el ser mujer, estar soltero o vivir en una entidad federativa donde el precio tuvo un mayor incremento están asociados con una disminución. Por ello, para identificar el sentido de la asociación y entender la magnitud de dichas variables es de utilidad comprender el mercado y poder proponer políticas públicas que puedan beneficiar una cantidad significativa de personas en México.

En tercer lugar, es importante destacar que todos nuestros estimadores tienen los signos y la significancia esperada de acuerdo con la literatura, salvo la variable que refleja las hijas e hijos de la persona jefa de familia, pero como se mencionó anteriormente, la asociación de esta variable no es concluyente en la literatura.

Este estudio contribuye a entender la asociación que existe entre distintos factores internos personales, internos familiares y los factores externos en la probabilidad de habitar un hogar propio en México.

Referencias

- Abidoeye, R. B., Puspitasari, G., Sunindijo, R., y Adabre, M.** [2020]. "Young adults and homeownership in Jakarta, Indonesia". *International Journal of Housing Markets and Analysis*.
- Abramsson, M., y Andersson, E.** [2016]. "Changing preferences with ageing—housing choices and housing plans of older people". *Housing, theory and society*, 33(2), 217-241.
- Adu-Gyamfi, A., y Antoh, E. F.** [2020]. "Complexities in homeownership: An exploration of socio-religious and gender dimensions". *Urban forum*, 31(2), 215-235.
- Bayrakdar, S., Coulter, R., Lersch, P., y Vidal, S.** [2019]. "Family formation, parental background and young adults' first entry into homeownership in Britain and Germany". *Housing Studies*, 34(6), 974-996.
- Becker, G.** [1974]. "A theory of marriage". En *Economics of the family: Marriage, children, and human capital* (págs. 299–344). Chicago, IL, USA: University of Chicago Press.
- Blaauboer, M.** [2010]. "Family background, individual resources and the homeownership of couples and singles". *Housing Studies*, 25(4), 441-461.
- Blanco, A. B., Cibils, V. F., Miranda, A. M., Gilbert, A. R., E., A. F., y Kim, J.** [2014]. *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido*. Inter-American Development Bank.
- Bryx, M., Sobieraj, J., Meteleski, D., y Radzka, R.** [2021]. *Buying vs. Renting a Home in View of Young Adults in Poland*. Land.
- Carliner, G.** [1974]. "Determinants of home ownership". *Land Economics*, 50(2), 109-119.
- Clark, W. A., Deurloo, M. C., y Dieleman, F. M.** [1997]. "Entry to homeownership in Germany: some comparisons with the United States". *Urban Studies*, 34(1), 7-19.
- D'Agostino, J. V., Rodgers, E., y Mauck, S.** [2018]. "Addressing inadequacies of the observation survey of early literacy achievement". *Reading Research Quarterly*, 53(1), 51-69.
- Doling, J., y Ronald, R.** [2010]. *Home ownership and asset-based welfare*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(2), 165-173.
- Miret, P., González López, M. J., y Treviño, R.** [2010]. *Are cohabiting and being married different? Differences in the socio-demographic composition of partnerships in western european countries*. XXVI IUSSP International Population Conference.
- Mundra, K., y Uwaifo Oyelere, R.** [2019]. "Homeownership trends among the never married". *Housing Studies*, 34(1), 162-187.
- Segal, L. M., y Sullivan, D. G.** [1998]. "Trends in homeownership: Race, demographics, and income". *Economic Perspectives-Federal Reserve Bank of Chicago*, 53-72.

Thomas, M. J., y Mulder, C. H. [2016]. "Partnership patterns and homeownership: a cross-country comparison of Germany, the Netherlands and the United Kingdom". *Housing Studies*, 31(8), 935-963.

Xu, Y., Johnson, C., Bartholomae, S., O'Neill, B., y Gutter, M. S. [2015]. "Homeownership Among Millennials: The Deferred". *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 44(2), 201-212.

4. Estadísticas generales

NÚMERO DE CRÉDITOS FORMALIZADOS POR AÑO EN EL INFONAVIT

Miles

ENTIDAD	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Aguascalientes	10.6	11.1	11.0	10.8	11.5	3.7
Baja California	27.9	27.8	27.3	23.3	26.7	8.4
Baja California Sur	5.9	6.6	6.8	6.4	5.5	1.5
Campeche	3.0	3.7	4.6	3.7	3.3	0.9
Coahuila	30.5	28.7	29.4	26.4	25.2	8.9
Colima	4.7	4.6	4.2	4.3	3.7	1.2
Chiapas	6.8	8.0	7.1	6.5	8.4	2.1
Chihuahua	33.5	38.4	39.7	35.1	43.8	11.8
CDMX	28.1	29.2	29.4	20.3	35.2	8.9
Durango	11.2	12.8	11.6	10.9	11.1	3.5
México	34.6	38.1	41.1	39.8	50.5	15.3
Guanajuato	24.4	22.5	23.7	24.1	26.4	9.0
Guerrero	3.7	3.8	3.9	2.9	2.9	1.0
Hidalgo	12.5	10.8	9.2	8.8	9.6	3.5
Jalisco	44.8	40.9	37.8	37.7	41.6	14.9
Michoacán	8.2	8.1	8.2	7.6	7.0	2.2
Morelos	5.2	5.7	5.5	4.6	5.4	1.8
Nayarit	4.4	3.9	3.7	3.5	3.3	0.9
Nuevo León	64.7	62.8	60.8	55.3	61.2	21.0
Oaxaca	2.5	2.8	2.9	2.1	2.4	0.7
Puebla	14.2	15.8	14.4	12.3	13.9	4.6
Querétaro	16.4	14.5	12.9	12.1	13.4	4.8
Quintana Roo	17.7	17.0	17.1	13.0	11.5	4.7
San Luis Potosí	11.0	10.4	10.5	10.7	10.4	3.9
Sinaloa	14.4	14.6	13.4	12.5	11.8	4.1
Sonora	19.4	19.5	19.0	15.9	17.8	5.5
Tabasco	6.7	7.4	5.9	5.1	5.5	1.8
Tamaulipas	26.4	28.2	23.8	23.4	25.6	8.9
Tlaxcala	2.4	3.0	3.1	4.9	3.2	1.0
Veracruz	18.3	17.7	17.2	16.4	17.0	5.2
Yucatán	14.9	15.4	12.6	11.3	12.0	3.7
Zacatecas	4.4	4.8	4.5	3.6	3.8	1.1
Nacional	533.4	538.6	522.0	475.2	530.5	170.5

Última actualización: 20 de septiembre de 2022. Corte de cifras a junio de 2022.

Fuente: Sistema de Información Infonavit (SII).

Nota: Incluye los productos hipotecarios para vivienda nueva o existente, créditos cofinanciados, créditos coparticipados, mejoramientos y autoproducción. Cifras preliminares

¹ El número de créditos es el acumulado a junio de 2022.

MONTO DE CRÉDITO OTORGADO POR AÑO EN EL INFONAVIT

Miles de millones de pesos a precios corrientes

ENTIDAD	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Aguascalientes	2.4	2.7	2.9	3.0	3.2	1.7
Baja California	5.8	6.2	6.5	6.0	6.8	3.8
Baja California Sur	1.0	1.1	1.2	1.2	1.1	0.6
Campeche	0.5	0.5	0.6	0.5	0.6	0.3
Coahuila	6.7	6.9	7.9	7.8	7.5	4.0
Colima	1.3	1.4	1.3	1.4	1.3	0.6
Chiapas	1.1	1.3	1.2	1.3	1.2	0.5
Chihuahua	6.2	6.5	7.3	6.7	8.5	4.2
CDMX	5.4	5.7	5.7	5.2	7.5	2.6
Durango	1.9	2.0	2.2	2.4	2.4	1.2
México	8.1	9.1	9.4	9.0	10.0	5.1
Guanajuato	6.4	6.6	6.9	7.5	7.5	3.7
Guerrero	0.9	1.0	1.0	0.8	0.8	0.4
Hidalgo	3.6	3.4	3.2	3.3	3.7	1.9
Jalisco	10.9	10.6	9.9	10.7	11.3	6.3
Michoacán	2.1	2.2	2.3	2.3	2.1	0.9
Morelos	1.1	1.3	1.2	1.2	1.4	0.8
Nayarit	0.9	0.9	0.9	0.9	1.0	0.4
Nuevo León	16.2	17.0	17.3	17.7	19.0	9.9
Oaxaca	0.4	0.4	0.4	0.3	0.4	0.2
Puebla	3.1	3.3	3.5	3.6	3.8	1.9
Querétaro	4.5	4.3	3.9	3.9	4.3	2.3
Quintana Roo	5.2	5.6	5.9	4.5	4.2	2.5
San Luis Potosí	3.0	3.1	3.2	3.5	3.5	1.8
Sinaloa	3.5	3.5	3.5	3.6	3.7	1.8
Sonora	4.4	4.6	4.5	4.2	5.0	2.3
Tabasco	1.2	1.1	1.1	1.1	1.2	0.6
Tamaulipas	5.9	6.6	6.6	7.2	7.4	4.0
Tlaxcala	0.5	0.6	0.6	0.7	0.8	0.3
Veracruz	4.7	5.0	4.9	4.8	5.0	2.4
Yucatán	2.7	2.9	2.7	2.6	3.1	1.5
Zacatecas	0.8	0.8	1.1	1.0	1.0	0.5
Nacional	122.6	128.2	131.0	129.9	140.3	70.8

Última actualización: 20 de septiembre de 2022. Corte de cifras a junio de 2022.

Fuente: SII.

Nota: 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.

¹ Acumulado a junio de 2022.

NÚMERO DE EMPRESAS APORTANTES AL INFONAVIT

Al sexto bimestre de cada año, miles

ENTIDAD	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Aguascalientes	14.3	14.8	15.4	14.8	16.0	16.0
Baja California	34.5	36.0	36.8	35.8	39.8	40.1
Baja California Sur	11.2	11.5	11.8	11.5	13.1	13.5
Campeche	5.6	5.6	5.7	5.5	6.0	6.0
Coahuila	30.6	31.2	31.9	31.1	33.8	33.9
Colima	9.5	9.7	10.2	10.1	11.1	11.2
Chiapas	13.1	13.5	14.0	13.8	14.7	14.7
Chihuahua	36.7	37.8	38.6	37.7	41.1	41.2
CDMX	112.0	114.3	116.6	114.3	124.9	125.6
Durango	12.9	13.2	13.5	13.2	14.1	14.0
México	45.5	46.8	47.6	45.7	48.6	48.6
Guanajuato	12.8	13.2	13.4	13.0	13.4	13.3
Guerrero	14.5	15.0	15.6	15.0	15.9	15.7
Hidalgo	88.2	91.6	94.8	94.1	101.8	102.7
Jalisco	64.7	67.1	69.4	68.1	75.1	75.8
Michoacán	32.8	33.9	35.0	34.4	35.7	35.7
Morelos	11.6	11.8	12.0	11.6	12.4	12.4
Nayarit	11.3	11.7	12.2	12.1	13.1	13.2
Nuevo León	61.7	63.8	66.1	65.8	72.5	73.4
Oaxaca	12.7	13.1	13.8	13.5	14.4	14.1
Puebla	30.8	31.5	32.7	31.7	33.7	34.1
Querétaro	21.7	22.6	24.1	23.9	27.4	28.0
Quintana Roo	14.5	15.8	16.6	15.5	18.8	19.5
San Luis Potosí	21.5	21.9	22.5	21.8	23.2	23.1
Sinaloa	36.2	37.3	38.9	38.6	41.2	41.4
Sonora	35.6	36.2	37.3	36.3	38.8	39.1
Tabasco	10.3	10.2	10.6	10.1	11.5	11.5
Tamaulipas	28.8	29.7	30.5	29.7	31.7	31.6
Tlaxcala	4.7	4.9	5.2	5.1	5.4	5.4
Veracruz	41.4	42.1	42.5	41.1	43.7	43.4
Yucatán	17.6	18.3	19.0	18.2	20.2	20.5
Zacatecas	11.6	11.6	11.9	11.5	12.1	11.9
Nacional	910.9	938.0	966.0	944.6	1,025.2	1,030.7

Última actualización: 20 de septiembre de 2022. Corte de cifras a junio de 2022.

Fuente: SII.

Nota: 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.

¹ Número de empresas aportantes al tercer bimestre de 2022.

NÚMERO DE RELACIONES LABORALES REGISTRADAS ANTE EL INFONAVIT

Al sexto bimestre de cada año, miles

ENTIDAD	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Aguascalientes	314.4	333.9	352.7	325.8	343.5	344.1
Baja California	1,009.7	1,046.7	1,061.9	1,094.5	1,180.6	1,181.6
Baja California Sur	193.2	215.2	211.9	190.2	222.7	225.7
Campeche	121.2	128.8	138.5	132.0	149.1	142.3
Coahuila	856.6	894.4	871.1	813.0	905.2	913.7
Colima	129.2	127.8	131.5	129.0	139.5	137.6
Chiapas	207.5	215.9	218.5	211.2	230.7	231.3
Chihuahua	983.4	1,005.6	1,012.7	1,009.3	1,065.0	1,075.3
CDMX	3,928.9	4,078.9	4,086.7	3,725.3	3,830.4	3,807.4
Durango	254.2	263.9	260.5	251.1	274.9	276.6
México	1,052.4	1,118.8	1,124.7	1,062.1	1,135.0	1,151.7
Guanajuato	167.8	170.6	167.4	154.8	162.2	161.4
Guerrero	244.2	261.0	259.1	240.9	262.7	269.4
Hidalgo	1,743.4	1,817.8	1,853.2	1,784.6	1,931.9	1,934.0
Jalisco	1,712.6	1,804.1	1,809.0	1,730.2	1,864.1	1,863.5
Michoacán	419.0	441.9	450.3	444.5	461.0	457.7
Morelos	192.6	202.1	198.3	195.1	208.7	208.6
Nayarit	134.1	140.4	154.7	152.8	167.3	176.1
Nuevo León	1,796.8	1,866.5	1,877.8	1,823.1	1,980.1	1,987.2
Oaxaca	180.7	186.2	183.9	177.9	187.4	186.2
Puebla	653.3	676.4	695.5	633.7	673.8	672.7
Querétaro	613.3	647.8	683.6	643.0	699.8	708.7
Quintana Roo	479.6	544.0	546.5	406.2	507.5	531.8
San Luis Potosí	436.8	458.3	465.1	449.8	470.4	466.5
Sinaloa	581.3	597.3	617.9	602.3	641.1	684.5
Sonora	707.1	721.9	743.1	728.4	764.2	797.3
Tabasco	186.2	182.8	188.3	191.7	241.1	253.4
Tamaulipas	706.0	744.7	747.3	714.2	758.6	757.9
Tlaxcala	107.3	110.7	111.9	109.2	113.9	113.9
Veracruz	616.6	638.0	638.7	610.9	641.5	635.8
Yucatán	344.6	358.1	371.9	343.0	388.9	391.8
Zacatecas	167.6	181.3	182.1	180.6	195.1	190.6
Nacional	21,241.8	22,181.8	22,416.2	21,260.2	22,798.0	22,936.3

Última actualización: 20 de septiembre de 2022. Corte de cifras a junio de 2022.

Fuente: SII.

Nota: Una relación laboral contabiliza una única relación contractual entre empresa y derechohabiente. Cifras preliminares.

¹ Número de relaciones laborales al tercer bimestre de 2022.

MONTO DE FLUJO DE RECAUDACIÓN DEL INFONAVIT

Al sexto bimestre de cada año, miles de millones de pesos corrientes

ENTIDAD	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Aguascalientes	0.6	0.6	0.7	0.7	0.8	0.8
Baja California	1.8	1.9	2.0	2.1	2.4	2.6
Baja California Sur	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.5
Campeche	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4
Coahuila	1.7	1.9	1.9	1.8	2.2	2.3
Colima	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3
Chiapas	0.3	0.4	0.3	0.4	0.4	0.4
Chihuahua	1.7	1.9	2.0	2.0	2.3	2.5
CDMX	7.5	8.0	8.0	8.1	8.4	9.1
Durango	0.4	0.4	0.4	0.4	0.5	0.5
México	1.7	1.8	1.9	1.9	2.1	2.3
Guanajuato	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3
Guerrero	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.5
Hidalgo	2.9	3.2	3.3	3.4	3.8	4.1
Jalisco	2.8	3.0	3.0	3.1	3.3	3.5
Michoacán	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.8
Morelos	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4
Nayarit	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3
Nuevo León	4.2	4.5	4.6	4.8	5.2	5.7
Oaxaca	0.2	0.3	0.2	0.3	0.3	0.3
Puebla	1.0	1.1	1.1	1.1	1.2	1.3
Querétaro	1.1	1.2	1.3	1.3	1.5	1.6
Quintana Roo	0.8	0.9	0.9	0.8	1.0	1.1
San Luis Potosí	0.8	0.9	0.9	1.0	1.0	1.1
Sinaloa	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	1.2
Sonora	1.2	1.3	1.3	1.3	1.5	1.6
Tabasco	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.5
Tamaulipas	1.4	1.5	1.6	1.6	1.8	2.0
Tlaxcala	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Veracruz	1.1	1.2	1.1	1.2	1.2	1.3
Yucatán	0.6	0.6	0.6	0.6	0.7	0.8
Zacatecas	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4
Nacional	38.0	41.0	41.7	42.5	46.8	50.5

Última actualización: 20 de septiembre de 2022. Corte de cifras a junio de 2022.

Fuente: SII.

Nota: 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.

¹ Al tercer bimestre de 2022

ESTADÍSTICAS DEL SECTOR VIVIENDA

VARIABLES	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
PIB de vivienda ² (mmdp)	1,235,878	1,327,612	1,366,962	1,273,268		
IMA ³ construcción (índice)	110.5	103.4	99.0	85.6	88.5	90.5
VAB ⁴ construcción ENEC ⁵ (mmp a precios de 2013)	32.8	31.8	29.3	23.7	23.6	23.6
Obra pública (mmp a precios de 2013, promedio mensual)	14.0	13.7	11.1	9.8	10.3	10.0
Obra privada (mmp a precios de 2013, promedio mensual)	18.8	18.1	18.2	13.9	13.3	13.6
VAB ⁴ edificación residencial ENEC ⁵ (mmp a precios de 2013)	6.0	6.0	5.9	4.6	4.3	4.2
IFB ⁶ en construcción (índice)	105.7	98.1	94.3	80.2	83.6	83.6
IFB ⁶ en construcción residencial (índice)	122.5	111.9	113.4	101.3	100.3	96.7
Viviendas registradas (miles de viviendas)	250.2	263.0	189.0	183.1	257.7	73.0
Viviendas con inicio de obra ⁷ (miles de viviendas)	218.6	215.8	178.3	160.9	220.0	60.5
Viviendas terminadas ⁷ (miles de viviendas)	217.2	210.4	181.0	151.4	164.0	66.9
Índice de precios de SHF ⁸ (variación % anual)	8.6 %	9.3 %	7.7 %	5.4 %	8.6 %	8.0 %
INPP ⁹ construcción residencial (variación % anual)	7.9 %	6.7 %	0.2 %	8.6 %	12.7 %	13.8 %
Empleo IMSS ¹⁰ sector construcción (miles de trabajadores)	1,577.5	1,587.3	1,574.1	1,487.6	1,591.9	1,665.2
Empleo ENOE ¹¹ sector construcción (miles de trabajadores)	4,305.5	4,334.8	4,196.9	4,256.0	4,370.3	4,586.2
Formales	821.1	822.8	793.0	838.1	744.1	792.8
Informales	3,425.9	3,486.6	3,463.8	3,447.4	3,552.4	3,793.4
Saldo de Crédito Puente (monto en millones de pesos)	94.5	107.4	107.3	116.3	132.0	
SHF	22.4	29.4	28.6	32.3	30.9	
Banca comercial	70.5	81.3	85.1	94.8	101.1	
Tasa de interés del Crédito Puente de la banca comercial (a diciembre de cada año)	9.8 %	10.6 %	10.0 %	7.5 %	7.5 %	
Carencia en calidad y espacio de la vivienda ¹² (porcentaje)		11.1 %				
Carencia en acceso a los servicios básicos ¹³ (porcentaje)		19.8 %				

Última actualización: 22 de septiembre de 2022. Corte de cifras a junio de 2022.

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

Notas:

mmdp: Miles de Millones de Pesos.

¹ Datos hasta junio.

² Producto Interno Bruto de vivienda sin alquiler imputado.

³ IMAI: Indicador Mensual de la Actividad Industrial.

⁴ VAB: Valor Agregado Bruto.

⁵ ENEC: Encuesta Nacional de Empresas Constructoras.

⁶ IFB: 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 INPP: Índice Nacional de Precios Productor.

¹⁰ IMSS: Instituto Mexicano del Seguro Social.

¹¹ ENOE: 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.

ESTADÍSTICAS DEL INFONAVIT

VARIABLES	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Saldo de la cartera hipotecaria total ⁷ (mmdp)	2,247.2	2,425.0	2,585.6	2,786.9	2,993.4	3,089.9
Infonavit	1,277.2	1,364.9	1,421.6	1,504.4	1,592.0	1,639.8
Fovissste	188.5	205.0	218.0	251.7	268.6	302.2
Banca comercial	765.0	839.2	930.8	1,016.3	1,118.7	1,172.8
Monto de colocación de crédito total ⁸ (mmdp)	315.9	340.9	366.9	385.2	453.2	215.3
De 0 a 4 UMA ²	83.5	82.1	83.2	89.0	97.2	40.7
De 4 a 9 UMA ²	69.4	73.7	79.4	88.0	111.5	55.4
Más de 9 UMA ²	163.0	173.4	189.7	194.8	244.5	119.1
VARIABLES DEL INFONAVIT						
Créditos colocados-Infonavit (miles de créditos)	378.6	353.5	329.1	316.7	312.8	125.8
Vivienda nueva	235.4	207.8	180.5	175.8	163.7	68.6
Vivienda existente	143.1	145.7	148.7	141.0	149.1	57.2
Monto de colocación de crédito-Infonavit (mmdp)	119.4	124.6	126.0	124.0	129.4	57.5
Vivienda nueva	72.5	72.2	69.2	68.7	67.5	31.2
Vivienda existente	47.0	52.4	56.8	55.4	62.0	26.2
SCV ³ administradas (millones de cuentas)	61.5	64.7	67.7	69.9	72.6	73.6
Saldo administrado en la SCV ³ (mmdp)	977.0	1,097.2	1,218.5	1,355.5	1,477.8	1,571.3
Rendimiento a la SCV ³ (porcentaje)	10.9 %	6.4 %	7.3 %	6.0 %	7.4 %	7.5 %
Devolución del saldo de la SCV ³ (miles de cuentas)	184.5	199.0	223.6	210.5	261.2	115.4
Devolución del saldo de la SCV ³ (millones de pesos)	15,059	17,437	20,531	21,633	28,055	12,703
Índice de precios SHF ⁴ -Infonavit (variación % anual)	7.6 %	8.3 %	8.0 %	6.3 %	7.8 %	7.1 %
Créditos en cartera-Infonavit ⁹ (millones de créditos)	5.0	5.2	5.2	5.4	5.5	5.5
ROA ⁵	3.7	3.8	3.7	3.7	3.8	3.8
REA ⁶	1.1	1.2	1.3	1.5	1.5	1.5
Saldo de crédito en cartera-Infonavit ⁹ (mmdp)	1,301.1	1,392.5	1,448.8	1,529.7	1,618.8	1,668.7
ROA ⁵	904.4	973.1	986.1	983.1	1,076.2	1,109.2
REA ⁶	334.9	378.4	408.4	465.4	487.5	501.7

Última actualización: 22 de septiembre de 2022. Corte de cifras a junio de 2022.

Fuente: Banxico, SHF, Infonavit y Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).

Notas:

mmdp: Miles de millones de pesos.

bdp: Billones de pesos.

¹ Datos hasta junio de 2022.

² UMA: Unidad de Medida y Actualización.

³ Tasa de rendimiento global a la Subcuenta de Vivienda.

⁴ SHF: Sociedad Hipotecaria Federal.

⁵ ROA: Régimen Ordinario de Amortización; se refiere a las y los acreditados que tienen una relación laboral.

⁶ REA: Régimen Especial de Amortización; se refiere a las y los acreditados que perdieron su relación laboral.

⁷ No se desagregan bancos de desarrollo.

⁸ No se desagregan créditos que no tienen clasificación por nivel de ingreso.

⁹ Suma de valores no coincide debido a prórrogas.



<https://sii.infonavit.org.mx>

Este reporte fue elaborado por:

Óscar Ernesto Vela Treviño

Subdirector General de Planeación Financiera y Fiscalización
ovela@infonavit.org.mx

Hugo Alejandro Garduño Arredondo

Coordinador General de Investigación y Finanzas
hgarduno@infonavit.org.mx

Gabriel Darío Ramírez Sierra

Gerente de Estudios Económicos
gramirez@infonavit.org.mx

Juan Mateo Lartigue Mendoza

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

Alayn Alejandro González Martínez

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

Luis Gerardo Zapata Barrientos

lzapatab@infonavit.org.mx

Mitzi Yael Camba Almonaci

mcamba@infonavit.org.mx

Miguel Ángel Monroy Cruz

mmonroyc@infonavit.org.mx

Francisco Felipe Villegas Rojas

fvillegas@infonavit.org.mx

Isaac Medina Martínez

imedina@infonavit.org.mx

Sebastian Ocampo Palacios

socampo@infonavit.org.mx

Daniel Armando Ibañez Manzano

dibanez@infonavit.org.mx

Omar Ruiz Gutiérrez

oruiz@infonavit.org.mx



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



REPORTE ANUAL DE **VIVIENDA** 2 0 2 1

