

FUNDACIÓN



CENTRO DE INVESTIGACIÓN  
Y DOCUMENTACIÓN DE LA  
CASA, A.C.

# eavm 2020

estado actual de la vivienda en México



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Compilado por Arq. Sara Topelson



# **Estado Actual de la Vivienda en México 2020**

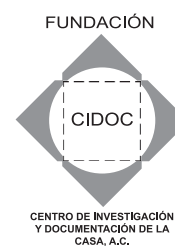
Fundación CIDOC / SHF

Estado Actual de la Vivienda en México 2020

Primera edición septiembre 2021

D.R. ® Fundación CIDOC

[www.cidoc.org](http://www.cidoc.org)



Sociedad Hipotecaria Federal

[www.gob.mx/shf](http://www.gob.mx/shf)



Se autoriza la utilización de la información contenida en esta publicación, citando la fuente.

Edición. Isaura Beryin Ramos Oyanguren

Hecho e impreso en México



# eavm 2020

Preparado por la Fundación CIDOC con el apoyo de SHF  
y la participación de Sedatu, Conavi, Infonavit, Fovissste,  
RUV, BBVA México y Hic-AI

Compilado por Arq. Sara Topelson



## Índice

---

Presentación y resumen ejecutivo	9
Agradecimientos	13
1. Indicadores económicos 2020	15
1. 1. Indicadores macroeconómicos	15
1. 2. Cierre de cifras	18
Infonavit	18
Fovissste	21
Sociedad Hipotecaria Federal	23
1. 3. Reporte del Programa Nacional de Vivienda 2021-2024	28
2. Demanda y oferta de vivienda	31
2. 1. Rezago habitacional 2020	31
2. 2. Soluciones de Rezago para población no afiliada	33
2. 3. Demanda de financiamiento de vivienda 2021	37
2. 4. Demanda de vivienda en Fovissste	41
2. 5. Oferta de vivienda en RUV	44
2. 6. Situación actual de los desarrolladores en México	48
3. Instrumentos de medición	51
3. 1. Índice SHF de precios de la vivienda en México	51
3. 2. Análisis de precios para 4 zonas metropolitanas	54
Ciudad de México	54
Zona metropolitana de Tijuana	56
Zona metropolitana de La Laguna	58
Zona metropolitana de Querétaro	59
3. 3. Indicadores seleccionados del mercado de vivienda	61
3. 4. Microfinanciamiento por Género en SHF	64
3. 5. Cuenta satélite de vivienda: Importancia económica de la vivienda	69
3. 6. Atención a la población no asalariada en la India.	74

4.	Políticas de vivienda	79
4. 1.	Programa Nacional de Reconstrucción, componente vivienda	79
4. 2.	Vertiente Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial (PUMOT)	80
4. 3.	Mecanismos y programas de vivienda Fovissste	81
4. 4.	Las contracciones del sector hipotecario en México	85
4. 5.	Asequibilidad de la vivienda	91
4. 6.	Apoyo SHF por Covid-19	94
4. 7.	Acciones Fovissste ante la pandemia de Covid-19	95
4. 8.	Decide y Construye	96
5.	Temas selectos	99
5. 1.	Agenda Estratégica del Sector Vivienda	99
5. 2.	Acciones de Digitalización en beneficio a la industria de a Vivienda	101
5. 3.	Transformación de las ciudades y viviendas mexicanas post - Covid	103
5. 4.	Reconstrucción Social del Hábitat. Experiencias participativas, logros y desafíos	105
	Acrónimos y abreviaturas	111
	Índice de cuadros, graficas e imágenes	113



## Presentación y resumen ejecutivo

---

El 2020 fue un año complicado al tener como prioridad la atención a la pandemia del COVID 19 en términos de salud, económicos y sociales; lo recordaremos como el año que volcó nuestras voluntades a la atención de la aparición de este virus, marcando la diferencia en muchos ámbitos desde el sector salud, la manera de comerciar bienes y servicios y por supuesto en el sector de la construcción.

Uno de los sectores que ha mostrado gran resiliencia ante la coyuntura actual es el de vivienda, principalmente porque el hogar es una necesidad básica de los seres humanos, además de ser un derecho constitucional. A partir de la pandemia se ha hecho evidente que contar con una vivienda adecuada es fundamental para lograr una mejor calidad de vida.

Hacia el mes de junio de 2020 una vez comprendida la trascendencia del sector de la construcción, fue integrado como actividad esencial y representó el 6.7 % del PIB nacional; la demanda de vivienda no se detuvo al ser un satisfactor de primera necesidad, para las familias y adquirió mayor importancia debido al confinamiento al que se vieron obligados la mayoría de los hogares.

Cabe destacar que, entre los cambios significativo de la última década, en el 2010 la banca originaba poco menos del 30 % del financiamiento hipotecario y para 2020 este representó más del 50 por ciento.

Durante 2020 el PIB de la construcción y de la edificación disminuyeron (-) 9.8 % y (-) 8.6 % respectivamente en comparación con la descendente variación del PIB nacional se vio reflejada en la actividad industrial nacional al decrecer en (-) 11.4 % durante 2020.

SEDATU publicó el Programa Nacional de Vivienda 2021-2024 alineado a los criterios establecidos por la ONU sobre vivienda adecuada; los objetivos y estrategias fueron construidos con diversos actores de los sectores público, privado y social a través de foros, mesas de diálogo y reflexiones en todo el país.

Como parte de la estrategia para que el Estado recupere la rectoría del territorio se integró el Programa de Fomento a la Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial, que apoyó a quince gobiernos locales para la elaboración o actualización de sus instrumentos de planeación urbana. El trabajo se realizó en conjunto con las autoridades estatales y municipales para estimular un ordenamiento territorial que tenga el centro a las personas.

Sociedad Hipotecaria Federal se posicionó como uno de los actores con mayor relevancia en el sector apoyando 830 proyectos habitacionales y 133 mil acciones de vivienda en 2020, 11 % más en comparativa con 2019.

La demanda de financiamiento de vivienda para 2021, se estima en 805 mil acciones, que serán atendidas a partir de la adquisición, mejoramiento y autoproducción; las entidades federativas con mayor demanda corresponden a Chihuahua, Ciudad de México, Estado de México, Jalisco y Nuevo León.

El análisis de la situación de la vivienda en el país muestra que contamos con un total 35.2 millones de viviendas, de las cuales 9 millones se encuentran en Rezago Habitacional Ampliado<sup>1</sup>, equivalente al 27.5 % del total.

Entre los datos presentados por SHF destacan los siguientes:

El Índice SHF de Precios de la Vivienda de casas solas, en condominio y departamentos con crédito hipotecario, mostró en el cuarto trimestre de 2020 una apreciación de 5.4 % a nivel nacional en comparación con 2019. En el acumulado anual de 2020 el Índice SHF tuvo una apreciación de 5.8 % con respecto al año anterior.

Derivado de la contingencia sanitaria por COVID-19 el número de transacciones hipotecarias disminuyó (-) 4.7 % en 2020 en comparación al 2019, a pesar del impulso del último trimestre cuando las hipotecas aumentaron 5.4 % en relación al trimestre anterior.

Presentamos el análisis elaborado por SHF sobre la evolución de los precios de la vivienda para 2020 en cuatro ciudades del país, que en todos los casos tuvieron un incremento; Ciudad de México + 1.6 %, y las zonas metropolitanas de Tijuana + 8.1 %, ZM la Laguna + 6.3 % y la ZM de Querétaro + 5.9 por ciento.

El Registro Único de Vivienda analizó el comportamiento del sector que en el 2020 mostró una desaceleración en los índices de registro, verificación y producción; indicando que el tiempo de preparación de vivienda se incrementó en 44 días más que en 2019.

Mediante el Programa de Vivienda Social, CONAVI colocó más de 13 mil subsidios con una derrama económica de mil trescientos millones de pesos en la ejecución de los siguientes programas: "Cofinanciamiento" otorgó 7 mil subsidios, "Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA)" con más de 2,444 acciones y el convenio firmado con el INVITAB contribuyó con 4 mil acciones.

<sup>1</sup> El Rezago Habitacional está integrado por viviendas en hacinamiento (más de 2.5 personas por cuarto en la vivienda), viviendas construidas con materiales precarios y las viviendas sin excusado. Las viviendas con una o más de estas carencias suman el Rezago Habitacional Ampliado (RHA)

Para atender las consecuencias del COVID 19 se diseñó el “Proyecto Emergente de Vivienda” que contó con 165 mil subsidios, para atender las necesidades de la población vulnerable y reactivar la economía.

En 2020 INFONAVIT generó diversos apoyos a sus acreditados a través de las prórrogas por pérdida de relación laboral y reestructuras de créditos, simultáneamente ejerció 475 mil créditos, con una derrama económica de 154.8 miles de millones de pesos.

Entendiendo la dificultad de adquirir una vivienda de mayor tamaño, mejor ubicación y bien conectada para algunos derechohabientes el Instituto desarrolló y promovió el programa “Unamos Créditos”, facilitando a los derechohabientes unir su crédito con el de un familiar, amigo o pareja en unión libre.

Ante la complejidad del 2020 y como un mecanismo para fomentar el cumplimiento de pagos de los trabajadores del estado, FOVISSSTE diseñó nuevos programas para premiar la puntualidad y cumplimiento en la amortización de adeudos.

Al cierre del año fiscal FOVISSSTE registró 83 mil solicitudes, otorgando 49 mil financiamientos con una inversión de 35.8 mmdp.

El Crédito Tradicional se consolidó como el principal producto con el 87.8 % del total de acciones.

Integramos el análisis realizado por BBVA en relación a las contracciones históricas en el sector hipotecario de 2007 a 2020, analizando factores de oferta, demanda y empleo. El sector a pesar de encontrarse en un momento de fragilidad derivado de la pandemia de COVID – 19, es un mercado que continúa con una demanda constante y opera con eficiencia; la cartera hipotecaria en 2020 supero los 2.5 billones de pesos y una morosidad por debajo del 10 %, dos factores clave para que la originación de financiamiento hipotecario recupere el terreno.

Presentamos un análisis de la “Transformación de las ciudades y viviendas mexicanas post – Covid”; con el objetivo de atender los actuales requerimientos de salud es necesario un replanteamiento sustantivo en la estructuración espacial de nuestras ciudades, valorando la importancia del barrio, de la llamada ciudad de los 15 minutos; cercana a servicios y equipamientos, privilegiando a peatones y bicicletas. Los espacios públicos juegan un rol fundamental al maximizar su multifuncionalidad y adaptabilidad, convirtiéndose en espacios seguros de recreación, esparcimiento, deporte y en muchos casos de acceso a la tecnología; los nuevos modelos urbanos proponen invertir la pirámide de planificación del transporte para que, en lugar de beneficiar a los automóviles, la prioridad sea la movilidad no motorizada y el transporte público.

En respuesta a la afectación de los sismos del 2017 un grupo de instituciones y miembros de Habitat International Coalition – América Latina (HIC – ALL) se unieron para apoyar en diversas localidades de los estados de Oaxaca, Morelos y el Estado de México, con proyectos que privilegian al habitante como sujeto activo en el proceso de reconstrucción de la vivienda, aquí nos comparten las experiencias recabadas en campo y algunos testimonios de la importancia de respetar la cultura y utilizar materiales locales.

México requiere evolucionar el enfoque al construir vivienda y hacer ciudad; creando ciudades policéntricas, compactas, densas; con entornos urbanos de usos mixtos, cercana a los satisfactores a distancias caminables. La vivienda sustentable ha sido planteada en México a partir del desarrollo de programas cuyo objetivo es la construcción que reduzca el uso de energéticos y la generación de emisiones contaminantes, es decir, una vivienda que sea capaz de producir los servicios que necesita, y que las familias reduzcan su gasto en energía.

Queremos expresar nuestro especial agradecimiento y reconocimiento a los socios benefactores de la Fundación CIDOC quienes han hecho posible este esfuerzo anual y apoyado a Fundación CIDOC durante veinte años.

Expresamos nuestro reconocimiento al equipo que participa anualmente a través de sus valiosas y atinadas contribuciones que permiten consolidar este esfuerzo en la realización de la publicación del EAVM 2020.

La presente publicación estuvo coordinada por la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C., CIDOC, con el apoyo de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y la participación de un equipo interinstitucional e interdisciplinario integrado por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (Sedatu), la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), el Fondo de la Vivienda para los Trabajadores del Estado (Fovissste), el Registro Único de Vivienda (RUV), el Área de Estudios Económicos de BBVA México, Habitat International Coalition – América Latina y Urbania Digital.

Esperamos que este estudio sea de utilidad para el análisis y orientación del rebustecimiento del sector vivienda.

Arquitecta Sara Topelson de Grinberg

Directora Fundación CIDOC

## Agradecimientos

---

Esta publicación fue posible gracias a la participación de las siguientes empresas, instituciones, organizaciones y personas que contribuyeron con su conocimiento, experiencia, tiempo y entusiasmo.

Por su apoyo, nuestro agradecimiento a:

### Benefactores

Desarrollos Inmobiliarios SADASI

Promotora de Vivienda Integral

Conjunto Parnelli

Inmobiliaria Quiero Casa

Grupo VIVO

Banco Inmobiliario Mexicano

CEMEX México

Consorcio de Ingeniería Integral ARA

Promotora PROCESA

DEREX Desarrollo Residencial

Desarrollo Residenciales Lander

ION Financiera

Casas Javer



## Desarrollo Territorial

Román Guillermo Meyer Falcón  
Daniel Octavio Fajardo Ortiz  
Melina Emerita Castro Urquiza  
Claudia Acuña Fernández  
Guadalupe Enguntza Pantaleón  
Nalleli Marlyn Servianski Rosario

## Sociedad Hipotecaria Federal

Jorge A. Mendoza Sánchez  
José David Álvarez Maldonado  
Vanessa Medina Armienta  
Marissa González Guzmán  
Erick J. Argote D'Santiago

## Conavi

Edna Elena Vega Rangel  
Silvia Circe Díaz Duarte  
Nayely Márquez Juárez

## Infonavit

Carlos Martínez Velázquez  
Oscar E. Vela Treviño  
Larisa Mora Aguilar  
Paulina Moreno García  
Octavio A. García Morán

## Fovissste

Agustín Gustavo Rodríguez López  
Herminio Silvan Lanestosa  
Berenice Concepción Segovia Ponce  
Montserrat Ledesma Tavera

## RUV

Abril Muñoz Alberich  
Eduardo Altamirano Santander  
Alejandro Martínez López  
Karen Ocampo Campos  
Luis Carmona Villanueva

## BBVA México

Carlos Serrano Herrera  
Samuel Vázquez Herrera  
Fernando Balbuena Campuzano

## HIC-AL

Enrique Ortiz Flores

## CIDOC

Sara Topelson de Grinberg  
Adán Josue Téllez Ordaz  
Isaura Beryin Ramos Oyanguren

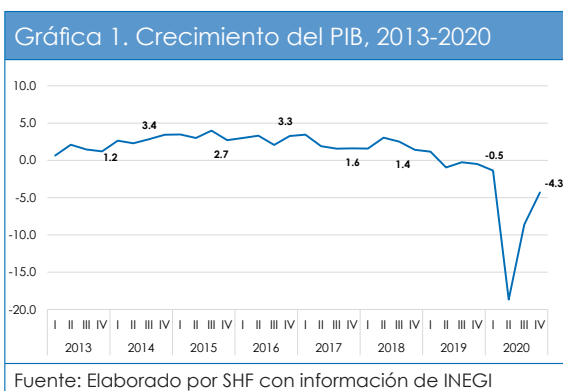
# 1. Indicadores económicos 2020

## 1.1. Indicadores macroeconómicos

Se revisaron los indicadores que más incidencia tienen en el sector vivienda para proporcionar un contexto de su desenvolvimiento.

### Producto Interno Bruto

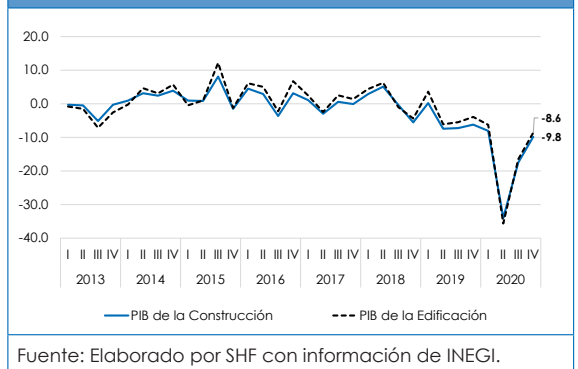
En el cuarto trimestre de 2020 el Producto Interno Bruto (PIB) total cayó (-) 4.3 % a tasa anual (gráfica 1). El PIB del sector primario<sup>2</sup> tuvo un crecimiento real anual de 4.8 %, el secundario<sup>3</sup> disminuyó (-) 3.1 % y el terciario<sup>4</sup> registró un decrecimiento de (-) 5.0 % con respecto al cuarto trimestre de 2019.



- 2 Actividades primarias: agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza.
- 3 Actividades secundarias: minería, generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y gas, construcción e industrias manufactureras.
- 4 Actividades terciarias: comercio, transportes, correos y almacenamiento, información en medios masivos, servicios financieros y de seguros, inmobiliarios y de alquiler, profesionales, científicos y técnicos, corporativos, de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación, educativos, de salud y de asistencia social, de esparcimiento culturales y deportivos, de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas, otros servicios.

En el cuarto trimestre de 2020 el PIB de la construcción disminuyó (-) 9.8 % en comparación con el mismo trimestre de 2019 mientras que el PIB de la edificación bajó (-) 8.6 % en variación anual (gráfica 2).

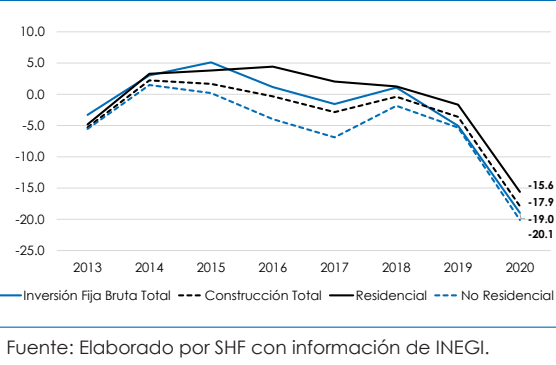
**Gráfica 2. PIB construcción y edificación, 2013-2020**



### Inversión fija bruta y actividad industrial

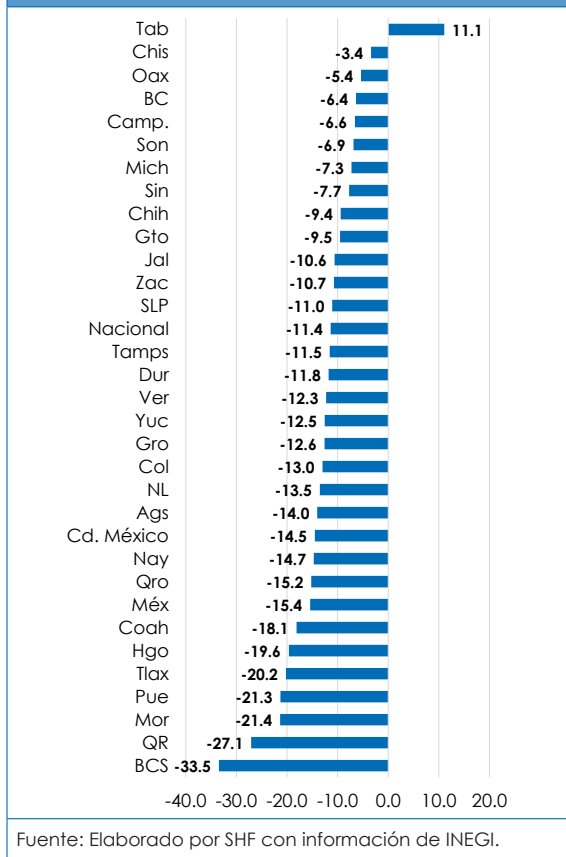
En 2020 la inversión fija bruta (IFB) total cayó (-) 19.0 % en comparación anual y la IFB del sector de la construcción total presentó una disminución de (-) 17.9 %. La inversión en edificación residencial (construcción de vivienda) decreció (-) 15.6 % y la no residencial lo hizo en (-) 20.1 % con respecto a 2019 (gráfica 3).

Gráfica 3. Inversión fija bruta total y sus componentes, 2013-2020



La actividad industrial nacional decreció (-) 11.4 % en términos reales durante 2020. Por entidad federativa 19 entidades tuvieron decrecimiento y se ubicaron por debajo del promedio nacional, en particular, Baja California Sur, Quintana Roo y Morelos registraron las mayores caídas. 12 entidades se ubicaron por encima del promedio nacional y sólo Tabasco tuvo un crecimiento significativo (gráfica 4).

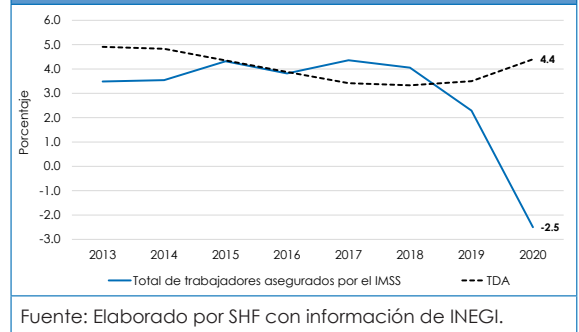
Gráfica 4. Actividad industrial, 2020



## Mercado laboral

En 2020 la Tasa de Desempleo Abierto (TDA) fue de 4.4 %. El número de trabajadores asegurados por el IMSS disminuyó (-) 2.5 % con respecto a 2019 (gráfica 5). Al comparar el número de trabajadores permanentes del IMSS de 2020 con respecto a 2019 se observan 514,012 trabajadores menos. En 2020 el salario diario del IMSS aumentó 3.8 % en términos reales en comparación con 2019.

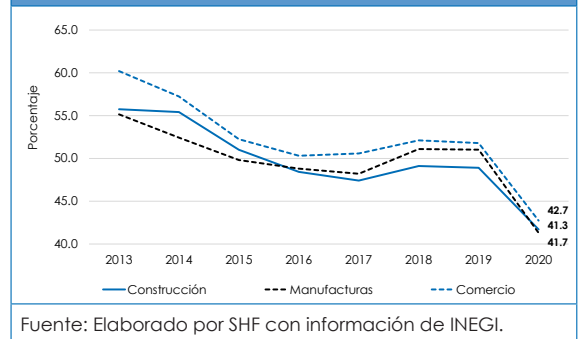
Gráfica 5. TDA y total de trabajadores asegurados por el IMSS, 2013-2020



## Indicadores de confianza

El Índice de Confianza Empresarial (ICE) que más disminuyó durante 2020 fue el de las manufacturas con una caída de (-) 19.1 %, seguido del ICE del comercio cuyo retroceso fue de (-) 17.5 %. El ICE de la construcción presenta una reducción de (-) 14.7 % (gráfica 6).

Gráfica 6. ICE construcción, manufacturas y comercio, 2013-2020



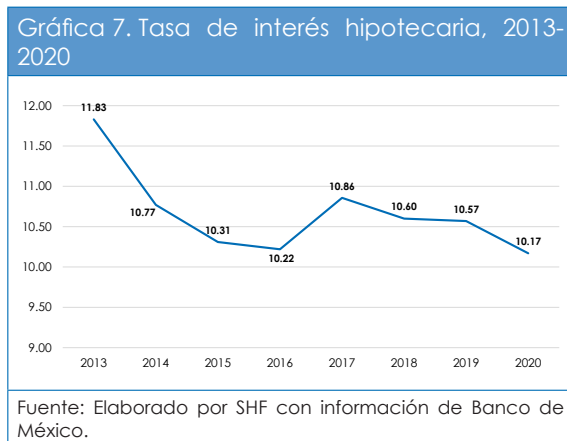


En 2020 el indicador de confianza del consumidor decreció (-) 17.4 % en comparación con 2019, la evaluación de posibilidades del hogar en el momento actual para la compra de bienes durables como muebles y electrodomésticos tuvo una caída significativa de (-) 29.3 % en variación anual y la percepción de la situación del país en comparación con la de 2019 decreció (-) 23.2 %.

Las posibilidades de que algún miembro de la familia compre, construya o remodele una casa en los próximos 2 años registró un retroceso de (-) 17.3 % con respecto a 2019.

## Sector financiero

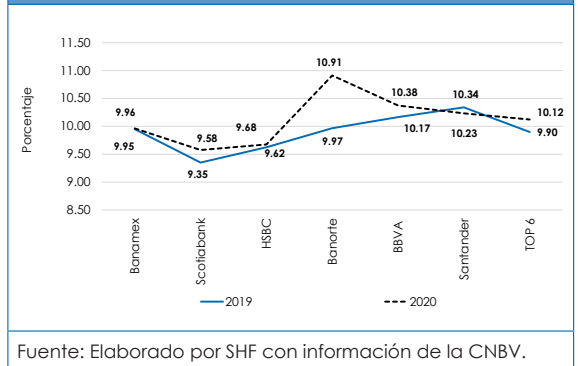
La tasa de interés hipotecaria se mantuvo estable durante 2020, en promedio 10.17 %, este nivel fue ligeramente inferior al registrado el año anterior de 10.58 % (gráfica 7).



El promedio anual de la tasa hipotecaria de los 6 principales bancos comerciales de México fue de 10.12 % (gráfica 8). Banamex, Scotiabank, HSBC y Santander mantuvieron su tasa hipotecaria estable en 2020 en relación con 2019, Santander disminuyó ligeramente su tasa hipotecaria de 10.34 % en 2019 a

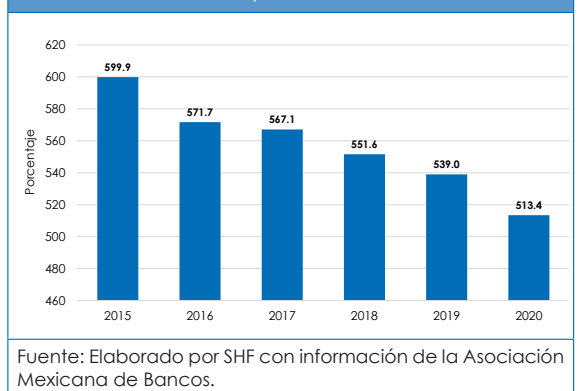
10.23 % en 2020. Banorte aumentó en 2020 moderadamente su tasa a 10.91 %, mientras que en 2019 fue de 9.97 por ciento.

**Gráfica 8. Tasa de interés hipotecaria de los principales bancos, 2019-2020**



El número total de créditos hipotecarios en variación anual registró una caída de (-) 4.8 % con respecto a 2019 (gráfica 9).

**Gráfica 9. Crédito hipotecario, 2013-2020**



Durante 2020 el Banco de México disminuyó significativamente su principal tasa de fondeo, que pasó de 7.25 % en enero a 4.25 % en diciembre.

Lo anterior para mejorar las condiciones de operación de los mercados financieros y fomentar una mayor liquidez.

La reducción de la tasa de fondeo dio lugar a una baja de la tasa de interés del

bono M<sup>5</sup> a 10 años, con un promedio de 7.58 % en 2019, a diferencia de 6.16 % en 2020. Se prevé que las condiciones de financiamiento para fomentar el crédito se mantengan estables hasta 2022 con el compromiso de los bancos centrales a nivel mundial. Esto permite menor margen de maniobra para la política monetaria que requerirá otras medidas de estabilidad financiera.

En 2020 la inflación estuvo dentro del rango objetivo de Banco de México cerrando en 3.15 % en diciembre<sup>6</sup>. El tipo de cambio del peso mexicano en relación con el dólar americano registró una depreciación de (-)11.6 por ciento.

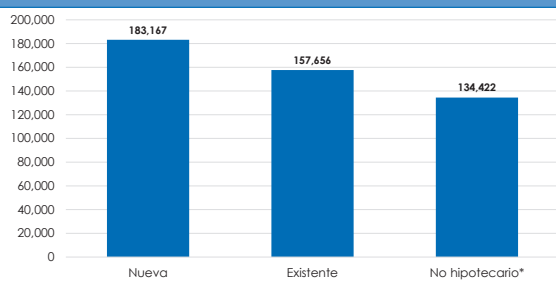
## 1.2. Cierre de cifras

### Infonavit

#### Créditos otorgados durante el 2020

Colocación total de 475,245 créditos: 340,823 créditos hipotecarios y 134,422 no hipotecarios.

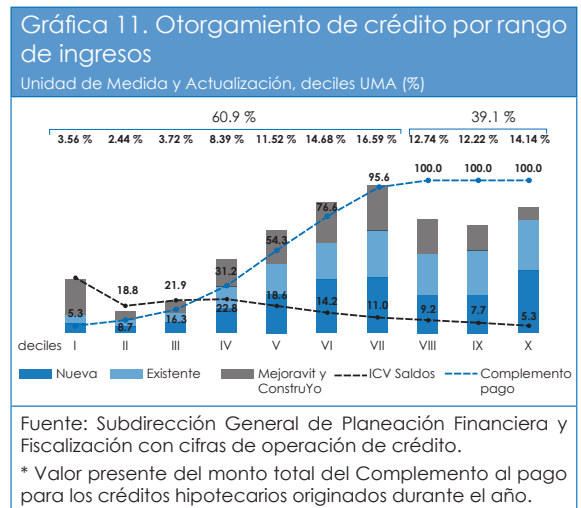
Gráfica 10. Avance de crédito por tipo de crédito



Fuente: Fuente: Infonavit.  
\* Considera los programas Mejoravit y Construyo.

La derrama del Infonavit al cierre de 2020 fue de 154,803 millones de pesos, el cheque promedio otorgado fue de 454,204 pesos.

El 60.90 % del total de créditos formalizados en 2020 fue para trabajadores que se encuentran hasta el decil VII de la distribución de ingresos (\$ 11,592 pesos). Estos trabajadores debido a su nivel salarial y rotación laboral, no son sujetos de crédito en instituciones de la banca comercial y su cartera vencida promedio es significativamente superior a la del resto de la población.



### Responsabilidad Compartida

El programa Responsabilidad Compartida apoya a los acreditados a cambiar su crédito de VSM (veces salario mínimo) a pesos. Esta conversión ofrece beneficios de descuento al saldo, apoyo en los pagos, plazos claros, mensualidades fijas en el tiempo restante del crédito y no incremento al saldo anual. Alrededor del 57 % de la cartera se encuentra bajo este esquema.

5 Son bonos emitidos por el Gobierno Federal. Los Bonos M tienen entre sus características está que es un bono cuponado, esto significa que ampara una deuda de largo plazo que liquidará periódicamente intereses, en este caso, cada 182 días, a través de un corte de cupón que están adheridos al bono.

6 El rango objetivo de inflación de Banco de México es 3% +/-1%.

Con Responsabilidad Compartida se convirtieron 74,338 créditos (67,770 directos y 6,568 con autorización expresa del acreditado) durante 2020; el beneficio total fue de \$ 10,636 millones de pesos. Esto significó un descuento de \$ 143,000 pesos por crédito durante 2020. En el período de 2019 a 2020 con el Programa se dio certeza sobre créditos a más de 259,539 acreditados.

### Nuevo modelo de Cobranza Social

En 2019 se implementó el nuevo modelo de Cobranza Social con el objetivo de realizar una administración eficiente de la cartera para la recuperación de créditos hasta su liquidación.

A través de Cobranza Social, se brinda apoyo a los acreditados que presentan dificultades en el pago. Los cambios implementados durante 2020 son:

1. Se nombró Nuevo Modelo de Proveeduría de Cobranza Social (NMPCS); con proveedores integrales de servicios de cobranza seleccionados mediante licitación abierta, con capacidad técnica, jurídica y administrativa para proporcionar servicios de cobranza administrativa y mediación. Esto impulsa a los consorcios a priorizar soluciones que incentiven que el acreditado mantenga su vivienda.
2. Ampliación de medidas preventivas y programas. Se amplían los servicios de mediación y se prioriza la colocación de soluciones previo a la judicialización del caso.
3. Separación financiera y de responsabilidades. Derivado de la aprobación del nuevo Estatuto

Orgánico, se trasladó el segmento de recuperación especializada a la Coordinación General Jurídica en septiembre de 2020. Se planea una separación completa a mediano plazo.

Los apoyos y soluciones a los acreditados otorgados en 2020 son los siguientes:

- » 715,264 prórrogas por Pérdida de Relación Laboral
- » 273,393 beneficios por Fondo de Protección de Pagos
- » 616,930 reestructuras
- » 18,017 convenios de mediación
- » 28,989 beneficios del Programa de beneficios por pago anticipado

### Devolución del Fondo 72 - 92

Durante 2020 se dio atención a 210,462 solicitudes correspondientes a la Devolución del Saldo de la Subcuenta de Vivienda de las aportaciones comprendidas en el periodo 92 - 97 y 97 en adelante a pensionados y beneficiarios bajo el régimen de la Ley del IMSS de 1973, por un importe de \$ 21,633.4 millones de pesos; esto representa un incremento de 5.37 % en el importe devuelto respecto de 2019.

Desde 2011 que se inició el proceso de devolución del Saldo de la Subcuenta de Vivienda (SSV), se han entregado ahorros a 2,153,873 pensionados por un monto acumulado de \$ 115,925.5 millones de pesos. A diciembre de 2020 se devolvieron alrededor de \$ 474 millones de pesos del Fondo de Ahorro 72 - 92 a más 250,000 derechohabientes.

En el periodo del 16 de abril al 31 de diciembre del 2020, se atendieron 2,322 solicitudes de devolución automática, realizadas con *e.Firma*, que sumaron \$ 324.8 millones de pesos devueltos a pensionados. En el mismo periodo de 2019, se tuvo un incremento del 257.0 % en solicitudes pagadas con el uso de la *e.Firma* y una devolución mayor por \$ 238.5 millones de pesos.

## Proyectos relevantes 2020

### » ConstruYO

Desde finales de agosto de 2020, los derechohabientes del Infonavit pueden acceder a la solución financiera ConstruYo, como una opción de crédito no hipotecario.

Este crédito es otorgado por una entidad financiera a través del Infonavit, para la construcción progresiva o el mejoramiento en cualquier tipo de propiedad con posesión segura: ejidal, comunal o derivada de un programa gubernamental. El monto máximo que se otorga es de hasta \$ 528,000 pesos. En 2020 se otorgaron cinco créditos en esta modalidad en el estado de Oaxaca.

### » Unamos Créditos

Desde febrero de 2020 los derechohabientes del Infonavit pueden acceder a la solución financiera Unamos Créditos; ésta permite unir su crédito con el de un familiar, amigo o pareja en unión libre para la adquisición de una vivienda de mayor valor, con mejor ubicación y que cumpla con sus necesidades actuales de vivienda. El monto promedio del crédito es de \$ 677,000 pesos (titular y coparticipante), aproximadamente 49.1 % mayor, comparado al monto

promedio del crédito individual (\$ 454,204 pesos). Una tercera parte de los créditos se otorgó entre familiares y el resto fue para coresidentes.

El 78 % de los beneficiarios de este crédito son derechohabientes de hasta 4.1 UMA (\$ 10,828 pesos mensuales). El 22 % restante de la colocación de Unamos Créditos se concentró en los derechohabientes con ingresos mayores a 4.1 UMA. Los acreditados que eligieron comprar su vivienda a través de Unamos Créditos aumentaron alrededor de 36 % su capacidad de compra.

### » Crédito Individual Infonavit-Fovissste

En agosto de 2020, inició la operación de la solución financiera Infonavit – Fovissste; permite recibir un crédito del Infonavit en cofinanciamiento con uno del Fovissste. es decir, el uso de capacidad total de compra con ambas instituciones para la adquisición de una vivienda de mayor valor y adecuada a sus necesidades.

En 2020 se otorgaron 15 créditos individuales Infonavit – Fovissste, con un financiamiento promedio del Infonavit de \$ 468,000 pesos y del Fovissste de \$ 687,000 pesos.

### » Soluciones financieras para nuevos mercados

Para los trabajadores que no cotizan en el Infonavit y aquellos que no califican por sus condiciones laborales, pero cuentan con un ahorro acumulado en la SCV, se desarrollaron en 2020 las siguientes soluciones.

- » Crédito para policías de Yucatán (piloto).

Crédito para trabajadores de la agroindustria; con el objetivo de facilitar el perfilamiento del trabajador individual (sin patrón ante el Infonavit) y/o con comportamiento laboral atípico para obtener una alternativa de financiamiento para la adquisición de vivienda adecuada, a través de un esquema de ahorro previo al otorgamiento del crédito (piloto).

Cuenta Infonavit + Crédito Bancario; permite uso del saldo de la subcuenta de vivienda como enganche o gastos administrativos de un crédito hipotecario con alguna entidad financiera para trabajadores que actualmente no cotizan con el Infonavit).

Nuevo Modelo de Origenación T-1000; busca disminuir el sobreendeudamiento de los derechohabientes procurando que sus ingresos sean suficientes para cumplir con el pago de sus créditos, robustecer la originación crediticia y disminuir la cartera vencida para poder otorgar mejores rendimientos a la SCV.

Durante 2020 las soluciones financieras se aprobaron por los Órganos Colegiados y actualmente se trabaja en el desarrollo tecnológico para implementarlas en 2021.

## Financiamiento 2021

El siguiente cuadro muestra las metas de Infonavit para 2021 en monto y en número de créditos (por tipo):

	Créditos para vivienda INFONAVIT (mdp)	Créditos para vivienda INFONAVIT (Número)
Enero	\$ 11,447	27,072
Febrero	\$ 12,780	32,651
Marzo	\$ 15,259	38,119
Abril	\$ 14,388	33,814
Mayo	\$ 17,525	38,420
Junio	\$ 18,016	40,560
Julio	\$ 22,776	48,627
Agosto	\$ 21,543	44,418
Septiembre	\$ 22,819	46,976
Octubre	\$ 24,804	48,275
Noviembre	\$ 23,040	45,492
Diciembre	\$ 29,178	53,108
Acumulado	\$ 233,575	497,532

Fuente: Infonavit

	Créditos hipotecarios	Créditos Mejoravit y autoproducción
Enero	16,873	10,199
Febrero	19,529	13,122
Marzo	24,041	14,078
Abril	22,730	11,084
Mayo	28,382	10,038
Junio	29,085	11,475
Julio	35,070	13,557
Agosto	32,326	12,092
Septiembre	32,915	14,061
Octubre	35,429	12,846
Noviembre	32,725	12,767
Diciembre	42,548	10,560
Acumulado	351,653	145,879

Fuente: Infonavit

## Fovissste

Durante el ejercicio 2020 el Fondo otorgo 49,232 créditos hipotecarios con una derrama económica de más de \$ 35,888 millones de pesos, alcanzando un desempeño del 106 % con relación a la meta establecida.

Se generaron un estimado de 599,330 empleos directos e indirectos. El Crédito Tradicional sumo 87.8 % de los financiamientos: 6.4 % corresponde a Aliados plus, 5.8% a esquemas conyugales, "Fovissste para todos", "Fovissste-Infonavit individual", pensionados y respaldados.

Esquema Crediticio	Créditos Formalizados	Importe (millones de pesos)
Tradicional	43,229	33,315.2
Aliados Plus	3,138	1,130.2
Conyugal	1,542	1,004.5
Pensionados	589	284.1
FOVISSSTE para Todos	488	68.1
Respaldados	218	68.0
Individual FOVISSSTE-INFONAVIT	28	18.0
<b>Total</b>	<b>49,232</b>	<b>35,888.1</b>

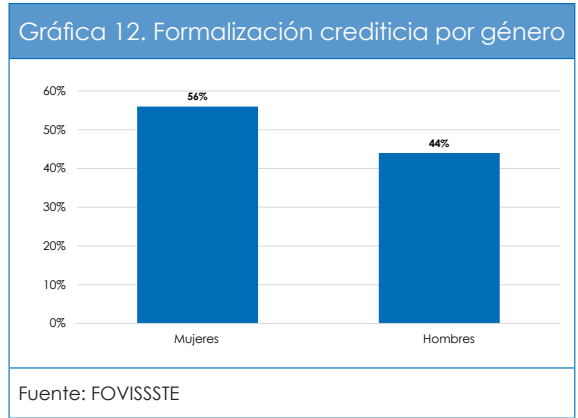
Fuente: FOVISSSTE.

El 41.5 % de la formalización de créditos se concentró en siete entidades de la República Mexicana (cuadro 4).

Entidad	Créditos	%
Estado de México	4,047	8.2%
Veracruz	3,520	7.1%
Hidalgo	3,214	6.5%
Ciudad de México	3,156	6.4%
Morelos	2,321	4.7%
Chiapas	2,222	4.5%
Puebla	1,967	4.0%

Fuente: Fovissste

Del total de créditos formalizados, las mujeres representaron el 56 %, los hombres 44 por ciento.



A diciembre de 2020, se reportan 2,741,519 derechohabientes del Instituto, con las características siguientes:

Edad	%	Total de derechohabientes
Entre 30 y 44 años	41.8 %	1,145,955
Entre 46 y 59 años	36.7 %	1,006,137
Población joven y adulta mayor	21.5 %	589,427
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>2,741,519</b>

Fuente: Fovissste 2020

Sexo	%	Total de derechohabientes
Mujeres	56.1 %	1,537,992
Hombres	43.9 %	1,203,527
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>2,741,519</b>

Fuente: Fovissste 2020

Ingreso	%	Total de derechohabientes
Menor a 6 salarios mínimos	90.4 %	2,478,333
Mayor a 6 salarios mínimos	9.6 %	263,186
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>2,741,519</b>

Fuente: Fovissste 2020

Cuadro 8. Composición por tipo de nombramiento		
Nombramiento	%	Total de derechohabientes
Personal de Base	69.1 %	1,894,390
Personal de Confianza	16.1 %	441,385
Eventuales y Otros	14.8 %	405,745
Total	100 %	2,741,519

Fuente: Fovissste 2020

Cuadro 9. Composición por ramo presupuestal		
Ramo presupuestal	%	Total de derechohabientes
Sector Educativo	56.7 %	1,554,441
Sector Salud	18.4 %	504,439
Actividades de Gobierno	11.3 %	309,792
Seguridad Pública	3.3 %	90,470
Poder Judicial, Poder Legislativo, Hacienda Pública y Otros	10.3 %	282,376
Total	100 %	2,741,519

Fuente: Fovissste 2020

Cuadro 10. Composición por ubicación geográfica		
Ubicación geográfica	%	Total de derechohabientes
Ciudad de México	19.8 %	542,281
Estado de México	10.6 %	290,601
Veracruz	4.9 %	134,334
Oaxaca	4.4 %	120,627
Guerrero	3.8 %	104,178
Chiapas	3.5 %	95,953
Hidalgo	3.4 %	93,212
Michoacán	3.3 %	90,470
Total	53.7 %	1,472,196

Fuente: Fovissste 2020

## Sociedad Hipotecaria Federal

### Acciones y Colocación 2020

En 2020 se realizaron 133,162 acciones de vivienda que comprendieron 830 proyectos con la participación de 579 desarrolladores. El monto total colocado durante el año fue de \$ 58,629 millones de pesos (mdp) de los cuales \$ 19,396 mdp fueron destinados a crédito directo y \$ 39,233 mdp de crédito inducido.

La colocación aumentó 15 % con respecto a 2019 de \$ 50,890 mdp. El monto de crédito directo colocado tuvo un incremento significativo de 39 %, el crédito inducido (garantías y Seguro de Crédito a la Vivienda) fue de \$ 22,720 en 2019 y \$ 19,396 en 2020, esto implicó una caída de (-)15 por ciento.

En 2020 Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) colocó 133,162 acciones de vivienda logrando un crecimiento de 11 %. El crédito directo aumentó 10 % pasando de 31,289 acciones en 2019 a 34,506 en 2020. El crédito inducido aumento 12 % en comparación anual con 2019 alcanzando 98,656 acciones.

### Saldo de cartera

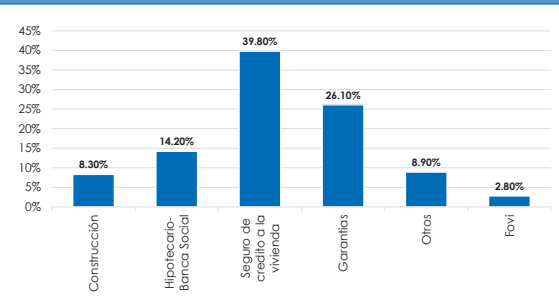
El saldo de cartera en diciembre de 2020 fue de \$ 294,891 mdp; \$ 24,376 mdp se destinaron a la construcción, \$ 41,734 mdp al rubro Hipotecario-Banca Social, \$ 117,432 mdp para Seguro de crédito a la vivienda, \$ 76,870 mdp a garantías, y Fovi \$ 8,170 mdp.

La cartera de SHF estuvo constituida por 40 % de seguro de crédito a la vivienda, 26 % de garantías, 14 % de hipotecario y banca social, 8 % de construcción, 3 % a Fovi y 9 % se destino a otros (gráfica 13).



Gráfica 13. Saldo de cartera SHF, diciembre 2020

(Porcentaje)

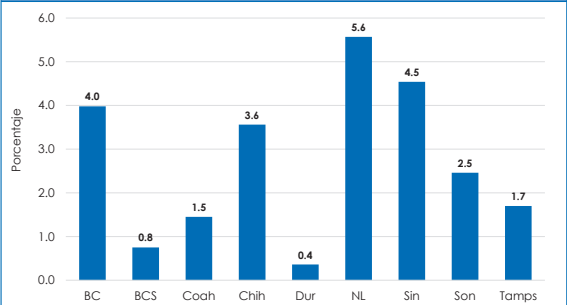


Fuente: Elaborado por SHF con datos del INEGI.

Gráfica 15. Financiamiento total por componentes, Región Norte

diciembre 2018 - diciembre 2020

(Porcentaje)

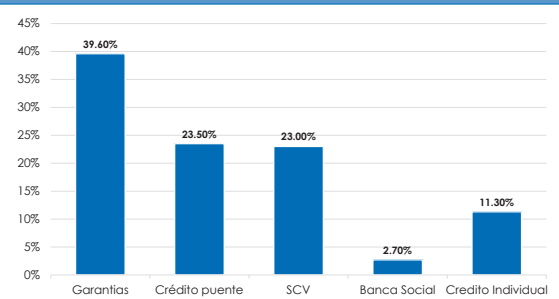


Fuente: Elaborado por SHF con datos del INEGI.

De diciembre 2018 a diciembre 2020, se observa mayor concentración en el financiamiento a garantías con 39.6 %, seguido de crédito puente con 23.5 % y Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV) con 23.0 % (gráfica 14).

Gráfica 14. Financiamiento por producto SHF, acumulado dic 2018-dic 2020

(Porcentaje)

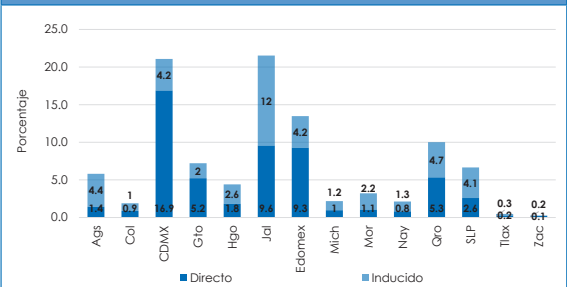


Fuente: Elaborado por SHF con datos del INEGI.

Gráfica 16. Financiamiento total por componentes, Región Centro

diciembre 2018 - diciembre 2020

(Porcentaje)

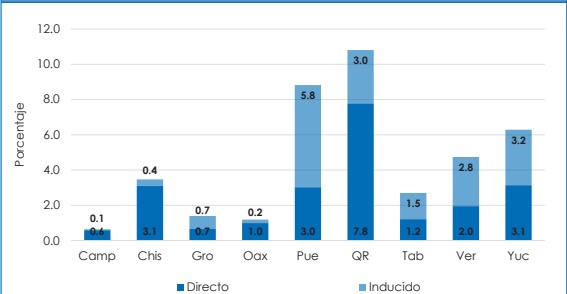


Fuente: Elaborado por SHF con datos del INEGI.

Gráfica 17. Financiamiento total por componentes Región Sur-Sureste

diciembre 2018 - diciembre 2020

(Porcentaje)



Fuente: Elaborado por SHF con datos del INEGI.

Para la región Norte (gráfica 15), se destinó 24.36 % del financiamiento total, 53.27 % a la región Centro (gráfica 16) y 19.36 % a la región Sur – Sureste (gráfica 17).

El crédito directo se concentró en Ciudad de México con 16.9 %, Jalisco con 9.6 %, Estado de México con 9.3 %, Quintana Roo 7.8 % y Querétaro 5.3 por ciento.

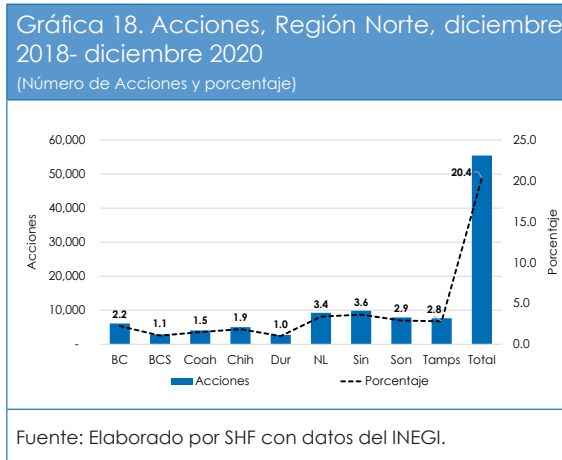


## Acciones de vivienda por producto

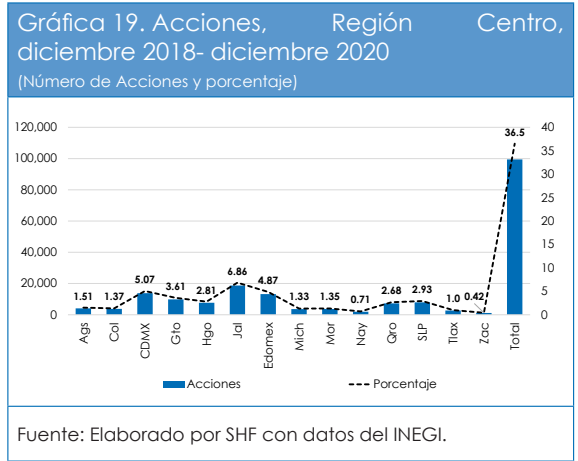
En el periodo de diciembre 2018 al mismo mes en 2020, se tuvo mayor concentración en las acciones dirigidas a la Banca Social con 47.8 %, seguido de Garantías con 21.3 %, Crédito Puente por 19.3 %, Seguro de Crédito a la Vivienda con 6.1 %, y al Crédito Individual le correspondió un 5.5 por ciento.

## Acciones totales de vivienda por región

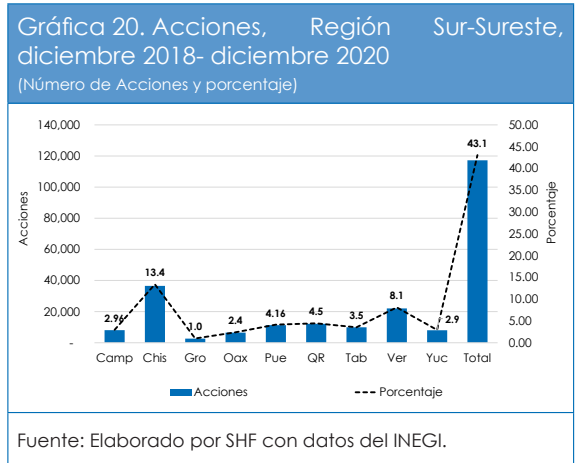
El 20.4 % de las acciones de vivienda realizadas de diciembre de 2018 a diciembre de 2020 correspondieron a la región Norte, para un total de 55,456 acciones de vivienda<sup>7</sup>. En esta región Sinaloa concentró 9,870 acciones, seguido de Nuevo León con 9,240 acciones (Gráfica 18).



En la región Centro, las acciones de vivienda sumaron 99,468, 36.5 % (directo e inducido), las entidades con mayor actividad de SHF fueron Jalisco con 18,689 acciones y Ciudad de México con 13,810 acciones (gráfica 19).



El 43.1 % del total de las acciones de vivienda se realizaron en la región Sur-Sureste; esto es 117,249 acciones. En Chiapas se financiaron 36,517 acciones y en Veracruz 22,078 acciones de vivienda (gráfica 20).



## Sustentabilidad

De diciembre 2018 a diciembre 2020 se han certificado 12,220 viviendas con criterios de sustentabilidad<sup>8</sup>, beneficiando a 48,880 personas en 19 entidades federativas por un monto de crédito de \$ 3,525.7 mdp, trabajando de forma activa con 26 desarrolladores de vivienda.

7 Total de acciones de vivienda, incluye crédito directo e inducido

8 Los criterios de sustentabilidad consideran 4 herramientas que evalúan la Eficiencia Energética, Consumo del Agua, el Entorno Urbano, y la Huella de Carbono de los materiales.

SHF ha contribuido en la reducción de Gases de Efecto Invernadero, mitigando un total de 330,980.48 toneladas de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>e). El 11 % del total de créditos se otorgaron para vivienda sustentable y el 2 % colocados en vivienda social apoyaron a las Pequeñas y Medianas Empresas (PyMES) que desarrollan vivienda sustentable.

- » En EcoCasa se certificaron 10,742 viviendas por un monto de \$ 3,043.7 millones de pesos.
- » NAMA Facility es el programa de EcoCasa con incentivos financieros y de asistencia técnica a la medida para las pequeñas y medianas empresas que cuenta con 1,444 viviendas evaluadas y certificadas por un monto de \$ 475.6 millones de pesos.
- » Del Fondo de Inversión de América Latina de la Unión Europea (LAIF) se han concretado 34 viviendas por \$ 6.4 mdp. En el programa LAIF se otorga un subsidio directo de SHF de hasta un 80 % del monto por la inversión en ecotecnologías y medidas de sustentabilidad.

Conavi

### Programa de Vivienda Social

En 2020 la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) operó el Programa de Vivienda Social, con el objetivo de reducir la carencia de una vivienda adecuada de la población en situación de vulnerabilidad por riesgo, por ingreso o por condiciones sociodemográficas, fue dirigido a los hogares de bajos ingresos que habitaban una vivienda en condición de rezago habitacional o necesitaban una vivienda.

En 2020 se destinó \$ 1,301,622,848.87 pesos para este Programa, esto es 13,530 subsidios para acciones de vivienda.

Los resultados se dividen por esquema de aplicación en Cofinanciamiento y Producción social de vivienda asistida.

#### a. Cofinanciamiento

Este esquema se basa en la aportación de distintas fuentes de financiamiento para la acción de vivienda; una Entidad Ejecutora, complementado con un subsidio y ahorro de la persona beneficiaria. A través de este esquema se otorgaron 7,055 subsidios con una inversión total de \$ 432,750,939 pesos; 2,495 (35.4 %) para vivienda nueva, 2,506 (35.5 %) en hacinamiento a través de ampliaciones de vivienda y 2,054 (29.1 %) se destinaron a mejoramientos, mayor calidad de los materiales de construcción y espacios de la vivienda.

Cuadro 11. Metas alcanzadas 2020 del Programa de Vivienda Social Cofinanciamiento		
Entidad federativa	Resultados alcanzados	
	Acciones	Monto
Baja California	12	\$ 1,109,284
Campeche	659	\$ 35,752,233
Chiapas	511	\$ 50,036,760
Estado de México	3,432	\$ 182,014,923
Jalisco	135	\$ 9,454,293
Oaxaca	839	\$ 52,734,443
Veracruz	1,096	\$ 75,497,132
Yucatán	371	\$ 26,151,873
Total Cofinanciamiento	7,055	\$ 432,750,939

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda

## b. Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA)

Las acciones en este esquema son realizadas con el control de autoprodutores y autoconstructores orientados prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones.

En 2020 se otorgaron 2,444 subsidios con una inversión total de \$ 415,160,487 pesos bajo subsidio Conavi al 100 por ciento.

Cuadro 12. Metas alcanzadas 2020 del Programa de Vivienda Social		
Producción Social de Vivienda Asistida		
Entidad Federativa	Metas alcanzadas	
	Acciones	Monto
Baja California	168	\$ 37,681,068
Guerrero	191	\$ 34,634,093
Sonora	2085	\$ 342,845,326
Total PSVA	2,444	\$ 415,160,487

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda

Bajo este esquema se otorgaron cinco subsidios con la línea de apoyo de adquisición de vivienda usada para reubicación y 128 con la línea de apoyo de edificaciones de conjunto habitacional para reubicación.

Se otorgaron 1,524 subsidios para vivienda nueva, 668 subsidios para ampliaciones y 119 subsidios para mejoramiento de vivienda.

## c. Convenio Marco de Colaboración - INVITAB

En 2020 Conavi celebró con el Gobierno de Tabasco a través del Instituto de Vivienda de Tabasco (INVITAB) un Convenio Marco de Colaboración, para sumar recursos federales y estatales destinados a 5,116 acciones de vivienda de la modalidad autoproducción, en las líneas de apoyo vivienda nueva, ampliación y mejoramiento de vivienda.

Se lograron 4,031 acciones, 1,435 destinadas a vivienda nueva, 2,155 en ampliaciones de vivienda y 441 para mejoramiento de vivienda.

Cuadro 13. Resultados alcanzados 2020 del Programa de Vivienda Social		
Convenio Marco de Colaboración - INVITAB		
Entidad Federativa	Metas alcanzadas	
	Acciones	Monto
Tabasco	4,031	\$ 453,711,422
Total convenio Tabasco	4,031	\$ 453,711,422

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda

## Proyecto emergente de vivienda

Derivado de la crisis sanitaria y económica a causa del virus COVID-19, el Gobierno Federal determinó poner en marcha el Proyecto Emergente de Vivienda a través del Programa de Vivienda Social; para contribuir a superar la emergencia económica en el país además de reducir el rezago de vivienda en las zonas de mayor marginación, mediante el otorgamiento de apoyos para acciones de mejoramiento y ampliación de vivienda.

Se estimó el otorgamiento de 165,000 subsidios, entregados directamente a los beneficiarios censados por la Secretaría de Bienestar que habitaran en los municipios establecidos en los polígonos de actuación prioritaria determinados por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu).

En 2020 se observaron los siguientes avances:

**Cuadro 14. Avances del Proyecto Emergente de Vivienda para contribuir a superar la emergencia económica en el país**

Entidad federativa	Dispersado	
	Acciones	Monto
Baja California	1,151	\$ 72,515,000
Campeche	2,146	\$ 117,900,000
Chiapas	3,316	\$ 187,065,000
Guerrero	1,514	\$ 98,695,000
México	6,078	\$ 349,295,000
Morelos	3,666	\$ 210,150,000
Oaxaca	6,211	\$ 329,035,000
Puebla	1,534	\$ 101,045,000
Quintana Roo	3,259	\$ 191,615,000
Sonora	472	\$ 28,400,000
Tabasco	4,350	\$ 297,340,000
Tlaxcala	1,510	\$ 78,425,000
Veracruz	6,242	\$ 364,990,000
Yucatán	1,862	\$ 114,175,000
Zacatecas	809	\$ 47,125,000
<b>Total</b>	<b>44,120</b>	<b>\$ 2,587,770,000</b>

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda

### Perspectivas 2021

En 2021 se dará continuidad a la operación de los Programas presupuestarios Programa de Vivienda Social y Programa Nacional de Reconstrucción, componente vivienda.

Para reducir la carencia de una vivienda adecuada de los hogares en condiciones de mayor vulnerabilidad, se tienen programado llevar a cabo 78,150 acciones de vivienda con una inversión de \$ 9,974.4 millones de pesos; incluyen las que serán realizadas en el marco del Proyecto Emergente de Vivienda para contribuir a superar la emergencia económica en el país y reducir el rezago de vivienda en las zonas de mayor marginación. Esto como mecanismo de política pública ante la crisis sanitaria provocada por el Covid-19.

La meta de atención para la población que sufrió daños por los sismos de septiembre de 2017 y febrero de 2018, se tiene una meta de 6,165 acciones de reconstrucción de viviendas con una inversión de 1,083.6 millones de pesos; lo anterior para que la población beneficiada recupere su vivienda en condiciones seguras y habitables, se atenderán los siguientes estados: Chiapas, Guerrero, Edo. de México, Morelos, Oaxaca, Puebla y Veracruz.

### 1.3. Reporte del Programa Nacional de Vivienda 2021-2024

El Programa Nacional de Vivienda 2021-2024 es el instrumento normativo que establece la política nacional de vivienda de la administración federal 2019-2024.

La política de vivienda coloca su énfasis en los grupos más vulnerables, propiciando el acceso a la vivienda adecuada, en consonancia con el objetivo 2. Política Social del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.

La vivienda se ha convertido en un espacio habitacional inherentemente vinculado con el territorio.

El Programa se alinea a los criterios de vivienda adecuada de la ONU; con objetivos y estrategias construidos con diversos actores de los sectores privado, público y social a través de foros, mesas de diálogo y reflexiones en todo el país.

Se establecen cinco principios impulsados por cada uno de sus objetivos prioritarios:

1. Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.
2. Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos.

3. Fomentar en conjunto con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada.
4. Asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada.
5. Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio.

El instrumento de evaluación para el Programa Nacional de Vivienda es el reportebimestraldeavanceyseguimiento. Se integró un grupo de trabajo para la coordinación y vinculación de acciones con los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS – CONAVI, INFONAVIT, SHF Y FOVISSSTE -) y el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS). Al cierre del 2020, se tiene un avance del 69 % en la atención de las acciones puntuales, con 78 de las 113 acciones programadas. El cuadro 15 muestra las acciones reportadas.

Cuadro 15. Programa Nacional de Vivienda 2021-2024

	Total de acciones	Acciones cuantitativas	Acciones cualitativas	acciones reportadas al término de 2020	% Avance
Sedatu	30	0	30	13	43%
Conavi	38	24	14	24	63%
Infonavit	26	14	12	22	85%
SHF	16	13	3	12	75%
INSUS	14	14	0	14	100%
Fovissste	11	8	3	9	82%

Fuente: Sedatu



## 2. Demanda y oferta de vivienda

### 2. 1. Rezago habitacional 2020

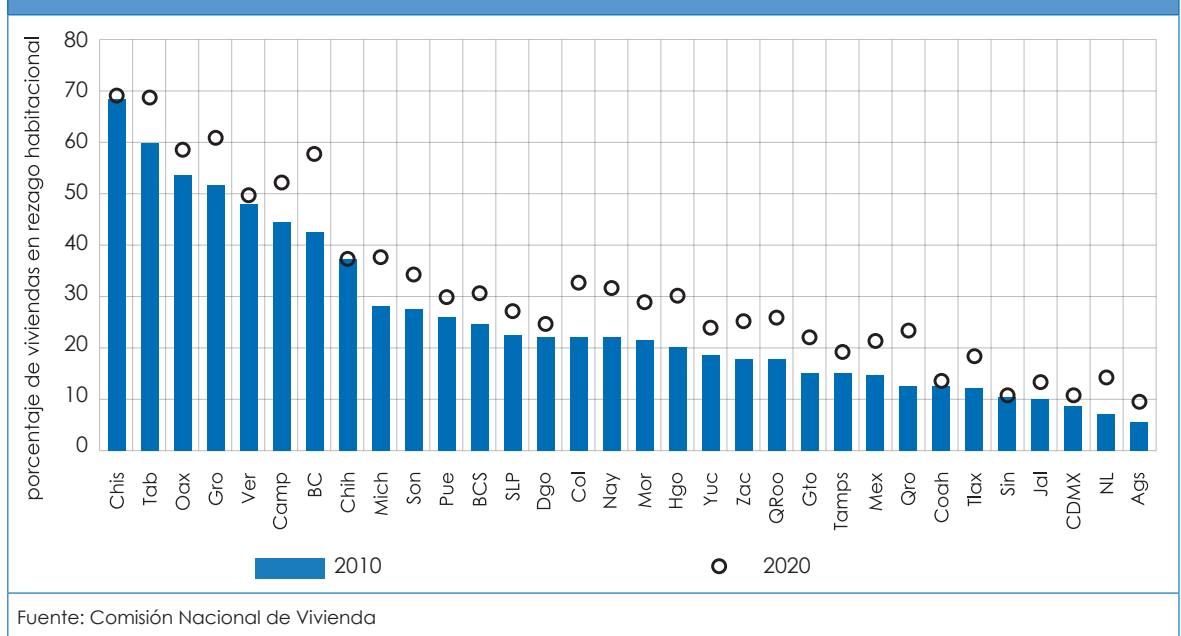
La Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) define el rezago habitacional (RH) como el número de viviendas que cuentan con materiales precarios en pisos, techos y muros, no cuentan con excusado o que sus residentes habitan en hacinamiento.

En 2020 de acuerdo con el cuestionario ampliado del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, se observa 24.37 % de viviendas en rezago habitacional

de un total de 34,892,977 viviendas habitadas en el país. Las entidades con mayor porcentaje de viviendas en RH son Chiapas (68.16 %), Tabasco (59.43 %), Oaxaca (53.22 %), Guerrero (51.48 %) y Veracruz (47.5 por ciento).

En términos porcentuales de 2010 a 2020 se redujo el porcentaje de viviendas en rezago habitacional de 30.29 % a 24.37 %. La entidad que no presentó reducción de RH fue Chiapas.

Gráfica 21. Rezago habitacional 2010 - 2020



Cuadro 16. Viviendas en rezago habitacional 2020, por estado				
Estado	Con rezago	Sin rezago	Total	% de viviendas con rezago
Aguascalientes	18,998	367,977	386,975	4.9
Baja California	475,702	657,490	1,133,192	42.0
Baja California Sur	57,316	180,582	237,898	24.1
Campeche	114,786	145,749	260,535	44.1
Chiapas	911,327	425,702	1,337,029	68.2
Chihuahua	420,864	713,913	1,134,777	37.1
Ciudad de México	222,936	2,487,439	2,713,375	8.2
Coahuila	108,344	788,375	896,719	12.1
Colima	48,192	176,914	225,106	21.4
Durango	104,792	383,408	488,200	21.5
Guanajuato	228,642	1,337,285	1,565,927	14.6
Guerrero	484,725	456,868	941,593	51.5
Hidalgo	166,679	683,995	850,674	19.6
Jalisco	225,370	2,088,994	2,314,364	9.7
Michoacán	353,668	928,408	1,282,076	27.6
Morelos	117,548	441,774	559,322	21.0
México	639,104	3,841,903	4,481,007	14.3
Nayarit	76,545	281,139	357,684	21.4
Nuevo León	106,989	1,532,912	1,639,901	6.5
Oaxaca	597,464	525,173	1,122,637	53.2
Puebla	433,537	1,260,691	1,694,228	25.6
Querétaro	79,918	580,163	660,081	12.1
Quintana Roo	97,724	463,333	561,057	17.4
San Luis Potosí	168,614	598,931	767,545	22.0
Sinaloa	86,208	763,483	849,691	10.1
Sonora	236,917	639,635	876,552	27.0
Tabasco	399,121	272,456	671,577	59.4
Tamaulipas	153,691	907,784	1,061,475	14.5
Tlaxcala	39,403	300,612	340,015	11.6
Veracruz	1,131,271	1,250,445	2,381,716	47.5
Yucatán	120,394	539,577	659,971	18.2
Zacatecas	77,635	365,443	443,078	17.5
Total	8,504,424	26,388,553	34,892,977	24.4
Fuente: Comisión Nacional de Vivienda				



## 2.2. Soluciones de Rezago para población no afiliada

El Rezago Habitacional Ampliado<sup>9</sup> (RHA) sumó 9,409,845 viviendas en 2018<sup>10</sup>, que representa 27.5 % del total de viviendas particulares habitadas en el país (34.1 millones en 2018). El rezago por hacinamiento fue de 1,688,162 viviendas, el de materiales precarios 7,531,718 y el de falta de excusado 189,965 viviendas (Cuadro 17).

Cuadro 17. Rezago Habitacional Ampliado y sus componentes, 2016 – 2018  
(Número y porcentajes)

Componente	2016	2018	Variación porcentual
Número de viviendas	32,873,588	34,155,615	3.9
Rezago habitacional	9,224,147	9,409,845	2
%Rezago vs Viviendas	28.1	27.5	(-) 0.6*
- Hacinamiento	1,779,034	1,688,162	(-) 5.1
- Materiales	7,240,422	7,531,718	4
- Excusado	204,691	189,965	(-) 7.2

\*Puntos porcentuales (PP).  
Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Para calcular las soluciones de Rezago Habitacional se tienen tradicionalmente dos enfoques. El primero considera el tipo de intervención necesario para que la vivienda deje de estar en Rezago Habitacional, incluye mejoramiento, ampliaciones, autoproducción y adquisición de vivienda.

9 Elaborado con el Módulo de Condiciones Socioeconómicas (MCS) 2018 de INEGI. La metodología de cálculo del Rezago habitacional es la acordada en el marco del Comité Técnico Especializado de Vivienda de INEGI en 2014. En caso de que una vivienda cuente con 2 o más carencias se contabiliza una sola vez, siendo en orden de prevalencia hacinamiento, materiales precarios y por último excusado.

10 El MCS es un módulo bienal derivado de la ENIGH ambos de INEGI. La edición de 2020 se podrá consultar en agosto de 2021 y se podrá revisar las cifras de este documento.

La segunda toma en cuenta el tipo de intervención asequible para el hogar que habita la vivienda en Rezago de acuerdo con las condiciones actuales del mercado.

En el primer caso, falta conocimiento de lo que puede adquirir el mercado en términos de soluciones de vivienda, así como las preferencias de los hogares en relación con estas soluciones. En el segundo caso se considera la asequibilidad, pero falta conocer las preferencias. Con este enfoque, al menos se tiene una idea de los presupuestos necesarios y hacia dónde dirigir los esfuerzos de las diferentes instituciones.

Las soluciones de acuerdo con las condiciones de mercado al cierre de diciembre de 2020<sup>11</sup> son:

### Mejoramiento

- » Hogares urbanos y urbanos (poblaciones con más de 15 mil habitantes) con ingresos menores al necesario para adquisición.
- » Hogares rurales con ingresos menores a los requeridos para optar por autoproducción de vivienda.

### Autoproducción

- » Hogares rurales con ingresos mayores a los de mejoramiento.

### Adquisición de vivienda

- » Hogares ubicados en zonas urbanas o en transición con ingresos suficientes para pagar una hipoteca.

11 En 2019 y 2020 no hay una política de subsidios similar a los antes existentes.

## Sin atención

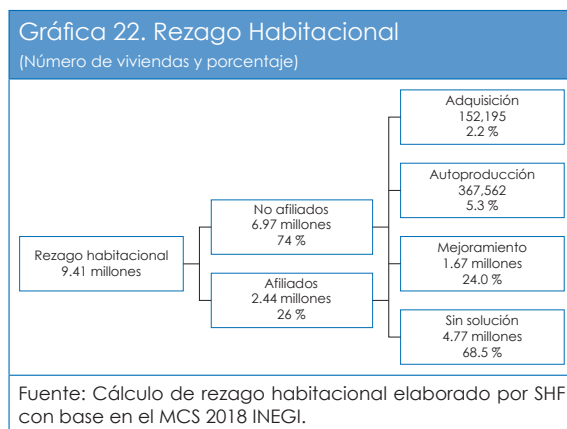
- » Hogares con ingresos menores a 1.5 salarios mínimos mensuales.
- » Hogares que están pagando su vivienda (aunque esté en Rezago)
- » Hogares que pueden pagar un mejoramiento, pero están rentando su vivienda.

## Atención al Rezago Habitacional

El Rezago Habitacional total en 2018 fue 9.41 millones de viviendas, 2.44 millones afiliados a Infonavit o Fovissste, y 6.97 millones no afiliados a instituciones de vivienda, establecidos como población objetivo para SHF (gráfica 22).

Las soluciones requeridas durante 2018 para la población no afiliada fueron de 1.67 millones de mejoramientos, 367,562 soluciones de autoproducción y 152 mil adquisiciones de vivienda.

Quedan sin atender 4.77 millones de viviendas<sup>12</sup>.



## Cálculo de soluciones crediticias del rezago habitacional

El cuadro 18 presenta los ingresos mínimos de los hogares no afiliados para obtener una solución crediticia de acuerdo con las condiciones de mercado vigentes en 2021.

**Cuadro 18. Soluciones crediticias de acuerdo con los ingresos de los hogares no afiliados**  
(Carga crediticia al 20 %)

Solución	Valor de la solución	Enganche	Deuda real de la solución	Plazo	Tasa de interés	Pago mensual	Carga crediticia	Ingreso mensual	Ingreso mensual en SM*
Mejoramiento	28,000		28,000	2	65.7 %	\$ 2,123.96	20%	10,620	2.5
Autoproducción	145,000	14,500	130,500	6	35.2 %	\$ 4,377.02	20%	21,885	5.1
Popular	322,816	32,282	290,534	20	14.3 %	\$ 3,676.33	20%	18,382	4.3
Tradicional	546,955	54,696	492,260	20	14.3 %	\$ 6,228.90	20%	31,144	7.2

(Carga crediticia al 30 %)

Solución	Valor de la solución	Enganche	Deuda real de la solución	Plazo	Tasa de interés	Pago mensual	Carga crediticia	Ingreso mensual	Ingreso mensual en SM*
Mejoramiento	28,000	0	28,000	2	65.7 %	\$ 1,911.56	30%	7,080	1.6
Autoproducción	145,000	14,500	130,500	6	35.2 %	\$ 4,377.02	30%	14,590	3.4
Popular	322,816	32,282	290,534	20	14.3 %	\$ 3,676.33	30%	12,254	2.8
Tradicional	546,955	54,696	492,260	20	14.3 %	\$ 6,228.90	30%	20,763	4.8

Fuente: Cálculo de rezago habitacional, elaborado con el MCS 2018, INEGI. Valores de la solución obtenidos de Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y tasas y plazos de los créditos operados por SHF. Para el caso de autoproducción corresponde a las condiciones de mercado de 2018 ya que en 2019 y 2020 no se operaron créditos con SHF.

\* Si la carga crediticia es menor, implica dado un pago fijo, un mayor ingreso necesario para hacer frente a estas soluciones.

12 La no atención a la población en Rezago Habitacional no afiliada se debe a que no empatan las condiciones actuales del mercado como ingreso, tasa de interés o productos disponibles con el ingreso de los hogares y su capacidad de pago.

Para cada solución (mejoramiento, autoproducción y adquisición) se considera una carga crediticia del 20 y 30 %. Para acceder a las soluciones no se toma en cuenta con subsidio para el beneficiado por lo limitado del presupuesto y la prelación en las vertientes del programa.

### Características de las soluciones de vivienda

#### » Mejoramiento

El valor de la solución promedio es de \$ 28,000 pesos sin enganche, con un plazo de 2 años y tasa de interés promedio de 65.7 % (tasa promedio durante 2020 de los intermediarios financieros que operaron el producto con SHF). Con estos indicadores el pago fijo mensual es de \$ 2,124 pesos.

Con una carga crediticia de 30 %, los hogares requieren un ingreso de 1.6 Salarios Mínimos (SM); si se verifica el ingreso disponible 1.67 millones de hogares de 6.97 millones no afiliados pueden acceder al pago del mejoramiento (24 % del total de no afiliados).

Con carga crediticia de 20 % se requieren ingresos de 2.5 SM y menores de 4.3 SM para pagar soluciones de mejoramiento. Se observan 1.03 millones de viviendas con población no afiliada en rezago, esto es 14.9 % (cuadro 18).

#### » Autoproducción

Para esta solución el valor promedio es de \$ 145,000 pesos, plazo de 6 años, enganche de \$ 14,500 pesos, con una tasa de 35.2 % y pago mensual de \$ 4,377 pesos. Con carga crediticia del 30 % se requiere un ingreso mínimo de 3.4 SM en caso de zonas rurales, y de entre 3.4 SM y

4.8 SM para zonas urbanas o en transición. Se pueden atender 367,000 hogares (5.3 %) del Rezago no afiliado.

Con carga crediticia del 20 % los hogares rurales en rezago requieren un ingreso de 5.1 SM para hacer los pagos mensuales de autoproducción y de entre 5.1 y 7.2 SM para las zonas urbanas o en transición. 125,000 hogares cuentan con el ingreso suficiente en esta solución.

#### » Adquisición (crédito hipotecario)

Para la adquisición de vivienda de tipo popular con valor aproximado de \$ 322,000 pesos, con enganche de \$ 32,000 pesos, plazo de 20 años y tasa de 14.3 % se requiere un pago mensual de \$ 3,676 pesos. Con carga crediticia de 30 % equivale a 2.8 SM, el número de hogares con ingreso suficiente es de 152,000 (2.2 %) de las viviendas en rezago no afiliadas.

Con carga crediticia de 20 % del ingreso se requiere un ingreso mínimo de 4.3 SM. 60,000 hogares en rezago no afiliados cuentan con el ingreso suficiente para un crédito hipotecario.

Considerando una carga crediticia del 30 %, el porcentaje de la población con afiliación a Infonavit y Fovissste en Rezago puede ser atendida con los esquemas actuales, mientras que los no afiliados solo alcanzan un porcentaje de atención del 31.5 %, esto se puede atribuir a que la tasa de interés de SHF es tres veces mayor a la de los afiliados (65.7 % promedio).

Cuadro 19. Hogares en RH con ingresos suficientes para adquirir una solución crediticia

(Número de hogares y porcentaje)

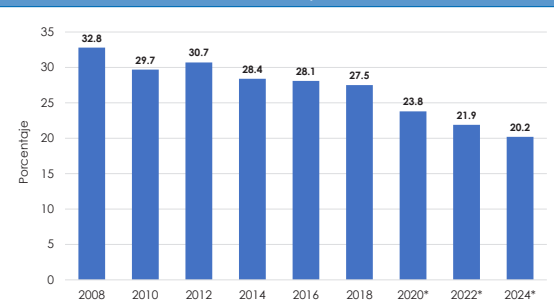
Pago vs. ingreso	20%		30%	
	Afiliados	No afiliados	Afiliados	No afiliados
Adquisición	523,298	60,798	968,514	152,195
	21.40%	0.90%	39.60%	2.20%
Autoproducción	4,142	125,600	4,480	367,562
	0.20%	1.80%	0.20%	5.30%
Mejoramiento	1,374,511	1,034,939	1,141,623	1,674,294
	56.20%	14.90%	46.70%	24.00%
Total en hogares	1,901,951	1,221,337	2,114,617	2,194,051
Total en porcentaje	77.80%	17.50%	86.50%	31.50%

Fuente: Cálculo de rezago habitacional elaborado por SHF con base en el MCS 2018 INEGI.

### Contribuir con soluciones financieras para abatir el rezago habitacional de la población.

SHF tiene el objetivo de fortalecer su participación en la coordinación interinstitucional en permanente comunicación entre las instituciones públicas de vivienda (Sedatu, Conavi, Infonavit, Fovissste, Fonhapo, Insus) para lograr una alineación a las políticas urbanas y de vivienda de la actual administración, y alcanzar mayor cobertura y acceso a las soluciones de vivienda para los mexicanos. La propuesta derivada del PNV es 1.8 millones de viviendas sin rezago habitacional en 2024 (gráfica 23).

Gráfica 23. Porcentaje de viviendas en Rezago Habitacional como meta para el bienestar.



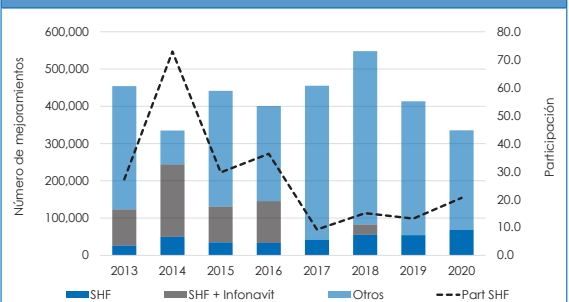
Fuente: \* El porcentaje mostrado de 2020 en adelante es la meta propuesta en el PNV. Elaborado por SHF con información del PNV publicado en la página de SEDATU.

La meta anual y de cierre al 2024 que SHF considera se observa en el cuadro 20.

### Contribución SHF con Banca Social en acciones de vivienda

De 2013 a 2020 SHF contribuyó con 892,724 acciones de vivienda en mejoramiento, esto es 26.4 % del total de los mejoramientos otorgados en todo el sector. La mayor participación se observó en 2014 con 72.9 % de los mejoramientos con créditos directos a intermediarios y en apoyo a Infonavit. La menor participación fue en 2017 con 9.2 % de los mejoramientos (gráfica 24).

Gráfica 24. Mejoramientos y participación de SHF 2013-2020



Fuente: Elaborado por SHF con información propia u del SNIIV, Conavi.

Cuadro 20. Meta del Bienestar: Inclusión en Rezago Habitacional

Metas anuales (acciones de vivienda)

2019	2020	2021	2022	2023	2024	Meta Acum. 2024
58,420	68,872	111,184	124,602	138,021	161,024	662,123

Número total de acciones de vivienda destinadas a la atención de necesidades en Rezago Habitacional.

## 2.3. Demanda de financiamiento de vivienda 2021

La estimación se realiza con las metodologías tradicionalmente utilizadas por SHF para este ejercicio anual, a partir de los diferentes indicadores que se detallan en el documento.

### Demanda de financiamiento de vivienda por componente

La demanda de financiamiento para soluciones de vivienda se conforma de la siguiente manera:

- » Formación de hogares<sup>13</sup>. Hogares nuevos que necesitarán un lugar de habitación;
- » El rezago habitacional<sup>14</sup>. Comprende a las viviendas particulares habitadas con carencias en materiales, servicios o espacios;
- » La movilidad habitacional. Hogares cuya vivienda actual ya no cubre sus necesidades y;
- » Las curas de originación. Familias que mejoraron su historial crediticio y ahora están en condiciones de solicitar un crédito para vivienda.

13 Se puede obtener una tasa anual aproximada de formación de hogares con los resultados del Censo 2020 <https://censo2020.mx/>

14 Elaborado con el Módulo de Condiciones Socioeconómicas (MCS) 2018 de INEGI. La metodología de cálculo del Rezago habitacional es la acordada en el marco del Comité Técnico Especializado de Vivienda en 2014. En caso de que una vivienda cuente con 2 o más carencias se contabiliza una sola vez, siendo en orden de prevalencia hacinamiento, materiales precarios y por último excusado. Para conocer los últimos resultados se puede consultar en: <https://www.gob.mx/shf/documentos/80450>

Para 2021 se estima una demanda de 805,420 financiamientos para soluciones de vivienda, con impacto a 2.8 millones de personas. El cuadro 21 muestra la demanda total por componente.

Cuadro 21. Demanda de vivienda por componente 2021

(Número de hogares y porcentaje)

Componente	2021	2020	Variación porcentual
Formación de hogares	260,420	265,000	(-) 1.7
Rezago habitacional	469,000	503,300	(-) 6.8
Movilidad habitacional	56,800	61,500	(-) 7.6
Curas de originación	19,200	21,300	(-) 9.9
<b>Demanda total</b>	<b>805,420</b>	<b>851,100</b>	<b>(-) 5.4</b>

Fuente: Elaborado por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con información propia.

Se explica la disminución de la proyección de demanda de financiamiento de vivienda por varios factores:

- » De acuerdo con la SHCP, el crecimiento del PIB esperado para 2021 es de 4.6 %, esto es que no se recuperarán los niveles previos a la crisis sanitaria. El Fondo Monetario Internacional<sup>15</sup> ubicó el crecimiento económico para 2021 en 4.3 %; de no tomar medidas para reactivar el mercado interno, la recuperación económica será más tardada.
- » Banco de México pronostica para 2021 una inflación cercana a 3.6 % y; el tipo de cambio se situaría en \$ 21.2 pesos por dólar. La Tasa de Fondeo puede acercarse a 4.08 %.

15 Publicado del 26 de enero de 2021. <https://www.imf.org/es/Publications/WEO/Issues/2021/01/26/2021-world-economic-outlook-update>

En el mercado laboral la Tasa de Desocupación en diciembre de 2020 fue de 3.82 %; se espera de 4.74 % en 2021.

- » Según el Índice SHF de precios de la vivienda, el crecimiento de precios en 2020 fue de 5.8 % continuando con la tendencia de venta de viviendas de mayor valor. El precio mediano fue de \$ 700,000 pesos, valor de una vivienda de tipo medio.
- » La suma de todos estos factores llevó a que la demanda por formación de hogares se redujera (-)1.7 %; la de rezago habitacional (-)6.8 %; la de movilidad habitacional (-)7.6% y; la de curas de originación (-)9.9 por ciento.

### Demanda de vivienda por tipo de solución

De acuerdo con el ingreso de los hogares, su capacidad de pago, afiliación a Infonavit o Fovissste, tamaño de localidad<sup>16</sup> (urbano, rural o en transición), se estima el número de créditos (Cuadro 22) por tipo de solución.

- » Adquisición: con 434,000 créditos será la modalidad más demandada con 53.9 % del total, aunque muestra un decremento de (-) 7.6 %. Esta disminución es resultado de la pérdida de empleo durante 2020 y el ambiente de incertidumbre.
- » Mejoramientos: la demanda por esta solución será de 328,330 créditos, que representa 40.8 % del total. La proyección para esta solución aumenta 4.4 % al compararla con la de 2020 dado el aumento de la importancia de la vivienda actual durante el último año.
- » Autoproducción: Representa el 5.3 % de las soluciones que se espera se demanden en 2021, esto es 43,090 soluciones. Muestra una variación negativa de (-) 35.7 por ciento.

Por organismo se espera la siguiente colocación (cuadro 23):

- » Al Infonavit se le demandarán 469,000 soluciones de vivienda, 289,000 de créditos hipotecarios, 165,000 mejoramientos y 15,000 del nuevo producto de autoproducción.

Cuadro 22. Número de créditos por tipo de solución, 2021

Tipo de solución	2021		2020		Variación porcentual anual
	Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje	
Adquisición	434,000	53.9	469,672	55.2	(-) 7.6
Mejoramientos <sup>17</sup>	328,330	40.8	314,420	36.9	4.4
Autoproducción	43,090	5.3	67,008	7.9	(-) 35.7
Total de créditos	805,420	100	851,100	100	(-) 5.4

Fuente: Elaborada por SHF con información propia.

16 Las poblaciones rurales son las que tienen menos de 2,500 habitantes, las localidades en transición cuentan con menos de 15 mil habitantes, pero más de 2,500 y las urbanas son aquellas de más de 100 mil habitantes.

17 Incluye mejoramientos físicos de la vivienda, ampliaciones y remodelaciones.

- » Para Fovissste se espera una demanda de 56,472 créditos, 46,643 de adquisición y 9,829 de construcción.
- » En cuanto a la Banca privada, se proyecta la atención a 91,500 créditos para adquisición, divididos en 148,000 mejoramientos y 10,000 autoproducción.
- » Otras entidades como Fonhapo y Orevis entre otras agencias, se proyecta que atiendan 39,000 soluciones de vivienda.

### Demanda por entidad federativa

En 2021 se demandarán en promedio 25,170 soluciones de vivienda por entidad federativa (cuadro 24, página 40), destacando la demanda en Chihuahua, Ciudad de México, Estado de México, Jalisco y Nuevo León.

Para adquisición se estima un promedio de 13,563 soluciones, siendo la Ciudad de México, Guanajuato, Estado de México, Jalisco y Nuevo León las entidades en donde se solicitarán más créditos hipotecarios.

En créditos para mejoramiento se estiman un promedio de 10,260 soluciones por estado, siendo Baja California, Chihuahua, Ciudad de México, Estado de México y Nuevo León los que agrupan más demanda de esta solución.

Para autoproducción se demandarán en promedio 1,347 acciones por estado, concentrándose en Baja California, Ciudad de México, Jalisco, Estado de México y Veracruz, recordando que Baja California y Veracruz son estados con mayor concentración de Rezago Habitacional.

### Consideraciones finales

De acuerdo a las estimaciones de crecimiento para la economía en 2021, la situación del empleo y los precios de la vivienda consideradas para el ejercicio 2020, la estimación de demanda de financiamiento de vivienda para 2021 será menor a la proyectada el año anterior.

La compleja situación que enfrentan los hogares en México derivado de la pérdida de numerosas fuentes de trabajo y la incertidumbre generada por

Cuadro 23. Número de créditos por organismo y tipo de solución, 2021

Organismo	Adquisición	Mejoramientos	Autoproducción	Total	Composición
Infonavit	289,000	165,000	15,000	469,000	58.2
Fovissste	46,643	0	9,829	56,472	7
Banca <sup>18</sup>	91,500	148,000	10,000	249,500	31
Otros <sup>19</sup>	2,000	10,830	18,090	30,920	3.8
Total	437,172	323,830	52,919	805,420	100

Fuente: Elaborada por SHF con información propia.

18 Engloba a la Banca Múltiple, SOFOMES, Microfinancieras y demás figuras que promueven productos para vivienda para adquisición, mejoramiento y con el apoyo de SHF, autoproducción.

19 Se consideran a Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Habitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición, mejoramiento y autoproducción.



Cuadro 24. Demanda por entidad federativa

Estado	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Total	Composición porcentual
Aguascalientes	10,714	5,252	226	16,192	2
Baja California	16,466	17,021	3,200	36,687	4.6
Baja California Sur	3,987	7,713	86	11,786	1.5
Campeche	1,704	4,931	246	6,881	0.9
Chiapas	5,690	6,518	592	12,800	1.6
Chihuahua	20,829	42,735	416	63,980	7.9
Ciudad de México	23,356	49,228	18,603	91,187	11.3
Coahuila	21,914	13,647	222	35,783	4.4
Colima	4,671	1,171	130	5,972	0.7
Durango	7,521	8,768	110	16,399	2
Guanajuato	24,242	8,880	650	33,772	4.2
Guerrero	4,246	1,989	118	6,353	0.8
Hidalgo	11,575	3,337	375	15,287	1.9
Jalisco	37,222	16,944	3,886	58,052	7.2
Michoacán	9,178	2,832	258	12,268	1.5
Morelos	6,218	3,640	727	10,585	1.3
México	32,182	33,277	3,700	69,159	8.6
Nayarit	3,783	1,759	456	5,998	0.7
Nuevo León	47,998	21,121	905	70,024	8.7
Oaxaca	2,427	3,125	1,272	6,824	0.8
Puebla	13,113	5,653	1,216	19,982	2.5
Querétaro	15,461	4,762	691	20,914	2.6
Quintana Roo	15,245	1,506	239	16,990	2.1
San Luis Potosí	11,654	4,317	296	16,267	2
Sinaloa	13,877	5,361	346	19,584	2.4
Sonora	12,838	10,675	346	23,859	3
Tabasco	3,586	6,332	81	9,999	1.2
Tamaulipas	18,988	11,172	247	30,407	3.8
Tlaxcala	2,527	6,083	48	8,658	1.1
Veracruz	17,459	8,129	2,594	28,182	3.5
Yucatán	9,976	8,223	747	18,946	2.4
Zacatecas	3,353	2,229	61	5,643	0.7
Nacional	434,000	328,330	43,090	805,420	100

Fuente: Elaborada por SHF con información propia.

los cierres sostenidos en la economía los han forzado a posponer las decisiones de inversión y compra de vivienda.

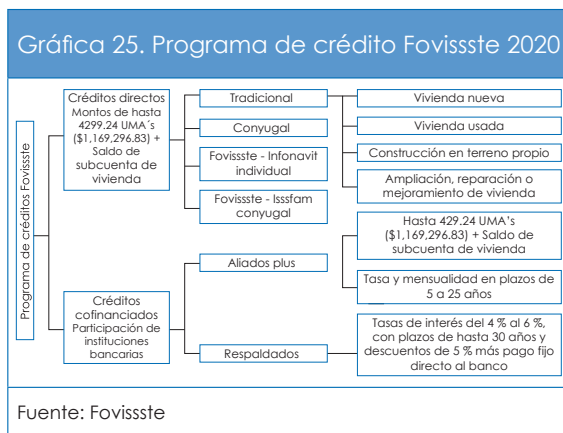
La importancia que ha tenido la vivienda durante el último año y el uso de ésta no solo como habitación, sino

también como centro de trabajo y de estudio, impulsará el financiamiento para mejoramientos, ampliaciones y remodelaciones.



## 2. 4. Demanda de vivienda en Fovissste

En 2020 se registraron en Fovissste más de 83,000 solicitudes que reunieron los requisitos establecidos en la convocatoria y con necesidad de adquirir un financiamiento para la compra de una vivienda. El Fondo diversifica los tipos de créditos ofreciendo esquemas cofinanciados como parte de las alternativas con las que cuentan o mejoramiento de vivienda de los trabajadores del Estado dependiendo de sus necesidades.

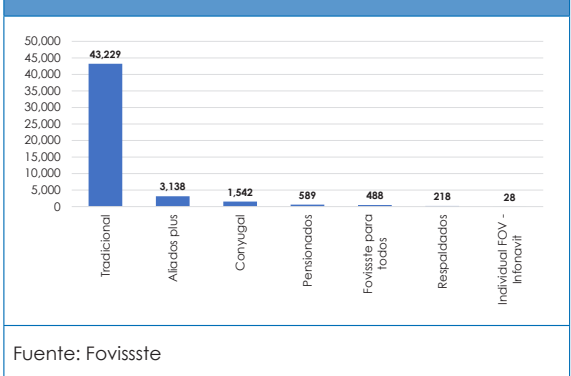


Para el caso de los acreditados que se encuentran pensionados, los montos máximos de crédito fluctúan por rango de edad:

- » Entre 47 y 52 años se otorgan 118.8531 UMA'S (equivalente a \$ 323,761.80 pesos)
  - » Entre 53 y 58 años y, 59 y 64 años se conceden como máximo 212.67167 UMA's (equivalente a \$ 579,328 pesos);
  - » Entre 65 y 75 años se aplica un monto máximo variable conforme a la edad
- a. En 65 años se concede 192.0730 UMA's (equivalente a \$ 523,216 pesos)

- b. Y en 70 años se otorgan 145.9536 UMA's (equivalente a \$ 397,584.90 pesos);
- c. Al pensionado de 71 años, se autorizan como máximo 136.7783 UMA's (equivalente a \$ 372,590.93 pesos)
- d. Y al de 75 años hasta 99.8950 UMA's (equivalente a \$ 272,118.97 pesos).

**Gráfica 26. Créditos Otorgados 2020**



El 87.8 % de los créditos otorgados en 2020 fueron bajo el esquema tradicional, con 43,229 créditos. Las entidades federativas con mayor número de créditos fueron Estado de México con 4,047 créditos colocados, Veracruz con 3,520, Hidalgo con 3,214, y Ciudad de México con 3,156 (cuadro 25).

La mayor parte de los créditos se solicitaron bajo el esquema de Crédito Tradicional, asignado por un sistema de puntaje<sup>20</sup> basado en los bimestres cotizados, el saldo de la subcuenta de vivienda, edad, sueldo del cotizante, número de miembros por familia, además de la oferta y demanda regional, y puntos extras si el derechohabiente es maestro, enfermera, médico, policía o perciba un sueldo igual o menor a 2.8 UMAS.

<sup>20</sup> Conforme a la convocatoria para la solicitud de inscripción para el otorgamiento de créditos tradicionales mediante el sistema de puntaje.

Cuadro 25. Créditos Otorgados por Entidad Federativa, 2020

Entidad	Aliados plus	Conyugal	Fovissste para todos	Individual fov-inf	Pensionados	Respaldados	Tradicional	Total
México	246	171	44	7	13	12	3554	4047
Veracruz	139	63	24	3	64	11	3216	3520
Hidalgo	119	73	12	5	24	6	2975	3214
Ciudad De México	621	97	107	3	11	29	2288	3156
Morelos	60	50	34	1	14	4	2158	2321
Chiapas	27	23	6	1	47	3	2115	2222
Puebla	83	50	33		24	4	1773	1967
Guerrero	43	31	8		34	5	1697	1818
Michoacán	200	35	12	1	20	22	1455	1745
Chihuahua	68	101	13		12	1	1500	1695
Sinaloa	88	84	9		16	4	1473	1674
Guanajuato	159	51	18		20	9	1380	1637
Quintana Roo	47	44	12	1	14	5	1497	1620
Tamaulipas	33	33	10		35	7	1277	1395
Yucatán	64	32	12		22	6	1190	1326
Coahuila	114	82	11		15	2	1091	1315
San Luis Potosí	84	81	10	1	10	5	1123	1314
Jalisco	155	51	20		19	17	1050	1312
Oaxaca	51	7	7		24	13	1173	1275
Querétaro	160	33	18	1	20	5	927	1164
Nuevo León	105	85	10		7	5	944	1156
Sonora	40	46	5	1	11	4	938	1045
Durango	94	19	14		9	13	835	984
Aguascalientes	133	45	12	2	22	7	714	935
Baja California Sur	19	39	6		22		797	883
Tabasco	10	16	2		4		745	777
Nayarit	48	16	4		12	6	627	713
Tlaxcala	12	8	1		4	3	660	688
Zacatecas	44	30			9	4	547	634
Colima	36	18	7	1	14	4	512	592
Baja California	29	20	5		9		491	554
Campeche	7	8	2		8	2	507	534

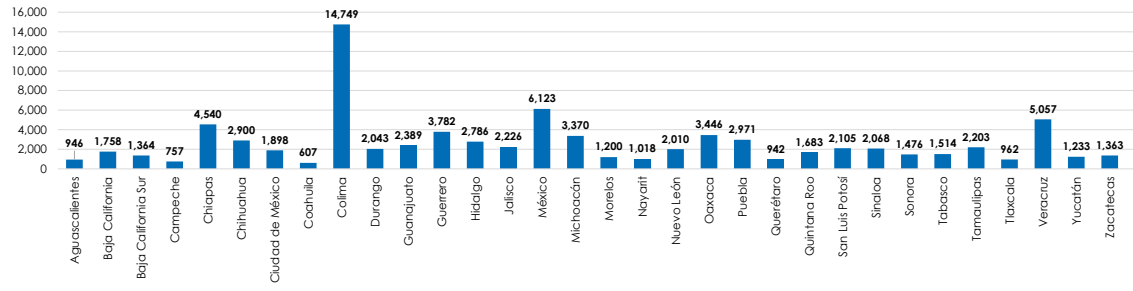
Fuente: Fovissste

### Créditos otorgados por género

En cumplimiento a la política de inclusión social y equidad de género, el otorgamiento de créditos hipotecarios se

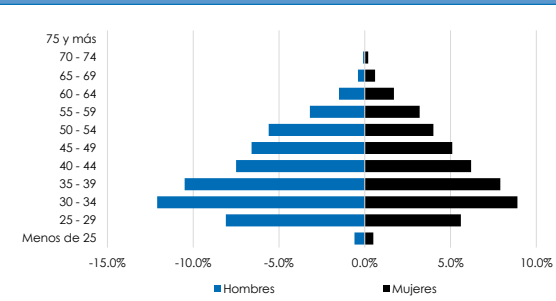
dirigió en mayor proporción a mujeres. Para el rango de edad de 30 a 34 años se otorgó el 12.1 % de créditos para mujeres en 2020 (gráfica 28).

Gráfica 28. Solicitudes de Vivienda 2020



Fuente: Fovissste

Gráfica 27. Créditos Otorgados 2020 por Género



Fuente: FOVISSSTE

En la solicitud de créditos al cierre de 2020, Ciudad de México tiene el mayor número de ingresos, seguido por Veracruz, Chiapas y Estado de México (gráfica 27 y cuadro 26).

Cuadro 26. Ejercicio 2020

Entidad Federativa	Solicitudes Recibidas	Créditos otorgados
Aguascalientes	946	935
Baja California	1,758	554
Baja California Sur	1,364	883
Campeche	757	534
Chiapas	4,540	2,222
Chihuahua	2,900	1,695
Ciudad De México	14,749	3,156
Coahuila	1,898	1,315
Colima	607	592
Durango	2,043	984
Guanajuato	2,389	1,637
Guerrero	3,782	1,818
Hidalgo	2,786	3,214
Jalisco	2,226	1,312
México	6,123	4,047
Michoacán	3,370	1,745
Morelos	1,200	2,321
Nayarit	1,018	713
Nuevo León	2,010	1,156
Oaxaca	3,446	1,275
Puebla	2,971	1,967
Querétaro	942	1,164
Quintana Roo	1,683	1,620
San Luis Potosí	2,105	1,314
Sinaloa	2,068	1,674
Sonora	1,476	1,045
Tabasco	1,514	777
Tamaulipas	2,203	1,395
Tlaxcala	962	688
Veracruz	5,057	3,520
Yucatán	1,233	1,326
Zacatecas	1,363	634

Fuente: Fovissste

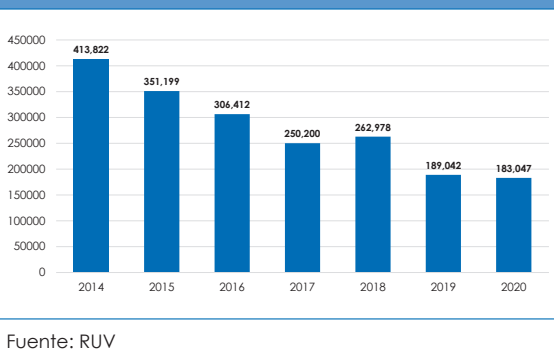
## 2.5. Oferta de vivienda en RUV

El Registro Único de Vivienda (RUV) integra y administra información estratégica nacional, relacionada con el ciclo de vida de construcción de la vivienda.

### Registro de Vivienda

Los desarrolladores de vivienda proporcionan los atributos y características de sus proyectos, generándose una Clave Única de Vivienda (CUV), que permite conocer los procesos asociados a la construcción de cada una de las viviendas y la oferta asociada.

Gráfica 29. Vivienda registrada en RUV 2014-2020



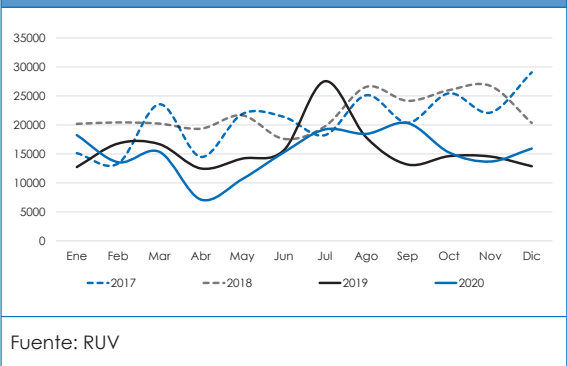
Durante 2020 se registraron 183,047 viviendas, 5,995 viviendas menos que 2019, lo que representa un decremento anual del (-) 3.2% respecto al año anterior.

El promedio mensual de registros en 2020 se ubicó en 15,254 unidades, inferior al año anterior (500 unidades menos), y 27.9% por debajo del promedio del trienio 2017-2019, que registró en promedio 19,506 unidades.

En abril de 2020 se registró la mayor caída en RUV con un total de 7,127 viviendas.

La recuperación fue gradual alcanzando un máximo de registro en septiembre con 20,315 unidades.

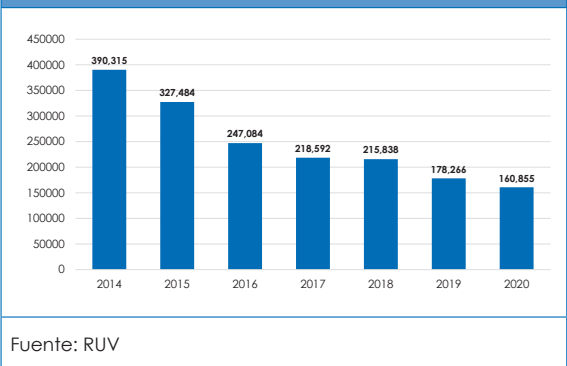
Gráfica 30. Vivienda mensual registrada 2017 a 2020



### Verificación de vivienda

La verificación de obra es el proceso mediante el cual se realizan las validaciones correspondientes a las viviendas: avances de obra, calificación de ecotecnologías y diferentes atributos, y seguimiento al avance de la obra hasta que la vivienda presente condiciones de habitabilidad.

Gráfica 31. Vivienda anual verificada 2014 a 2020

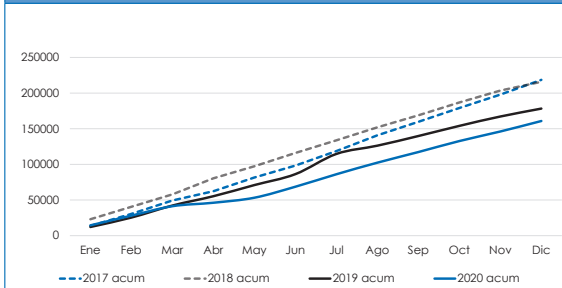


En 2020 se verificaron 160,855 unidades, esto significó una disminución de (-) 9.8% respecto de 2019, siguiendo el mismo comportamiento en el registro de vivienda.

El comportamiento mensual de la verificación de obra a inicio de 2020 tuvo una desaceleración durante el primer semestre de 34 %, el segundo semestre mantuvo una recuperación respecto al año anterior de 0.3 por ciento.

La verificación de obra registró en abril de 2020 la mayor caída, más del 63 por ciento.

Gráfica 32. Vivienda verificada acumulada mensual 2017 a 2020



Fuente: RUV

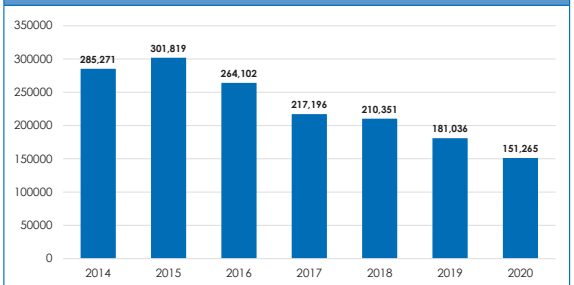
Para el periodo 2014 – 2018 el proceso de verificación ha presentado una disminución constante al pasar de 390,315 unidades en 2014 a 160,855 en 2020, esto es una baja de - 58.79 % en 7 años.

## Producción de vivienda

La producción de vivienda (terminación) se registra mediante la emisión del Dictamen Técnico Único (DTU) cuando: a) la obra se concluye; b) la vivienda está terminada; y c) cuenta con los servicios básicos. En 2020 la producción de vivienda se ubicó en 151,265 unidades, lo que significó una disminución de -16.44 por ciento.

Se mantuvo la dinámica de contracción por un año más, acumulando disminuciones a partir del año 2017 de (-)17.76 %, (-)3.15 %, (-)13.94 % y (-)16.44 % respecto al último año.

Gráfica 33. Vivienda anual producida 2014 - 2020

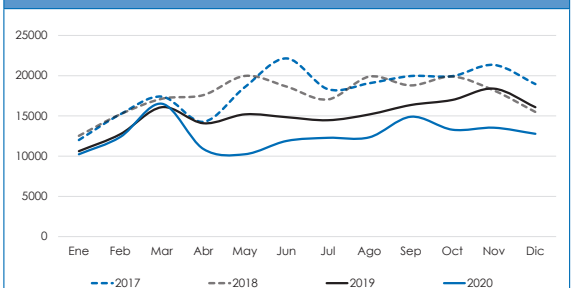


Fuente: RUV

El promedio mensual de producción de vivienda en 2020 se ubicó en 12,605 unidades, (-) 21.5 % por debajo del promedio del trienio 2017-2019 de 16,905 unidades.

Para el periodo 2016-2018 las disminuciones acumuladas en las series de registro, verificación y producción fueron de 30.8%, 21.3% y 21.5 % respectivamente, lo que implica un proceso más largo de construcción.

Gráfica 34. Vivienda mensual producida 2014 a 2020



Fuente: RUV

## Preparación de vivienda

El lapso de preparación de vivienda es el periodo que transcurre entre el registro de vivienda y el inicio de la obra. Forma parte del proceso de planeación de la construcción de la vivienda, previo a la ejecución de los trabajos.

Los estados que menor lapso de preparación presentaron en 2020 fueron Durango (6 días), Zacatecas (6 días), Aguascalientes (7 días) y Veracruz (7 días), mientras que los que presentaron los lapsos más largos fueron Oaxaca (278), Ciudad de México (78 días), Tabasco (60 días) y Quintana Roo (24 días).

### Tren de vivienda

El tren de vivienda es la oferta de vivienda nueva en conjunto de los desarrolladores, abarca el proceso de preparación, construcción (desde el registro hasta la terminación de obra) y escrituración.

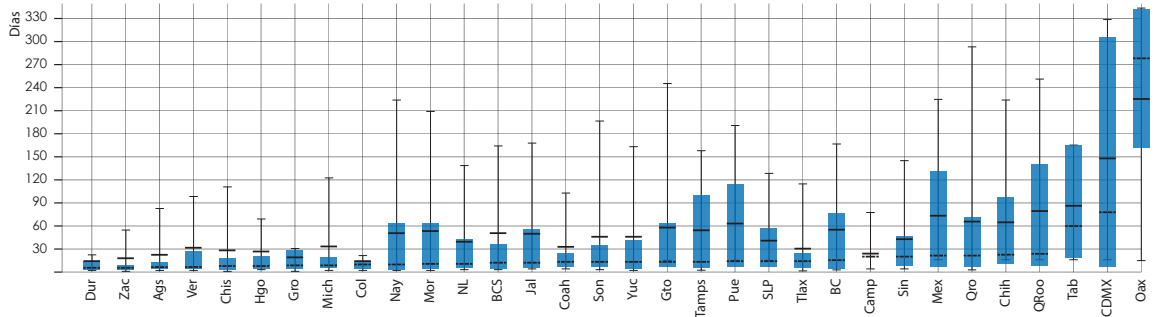
En 2020 las entidades con los lapsos más breves fueron Durango (182 días), Tamaulipas (182 días) y Zacatecas

(191 días), mientras que los periodos más largos se registraron en Ciudad de México (572 días), Campeche (472 días) y Morelos (319 días).

### Segmentación de mercado por tamaño de empresa

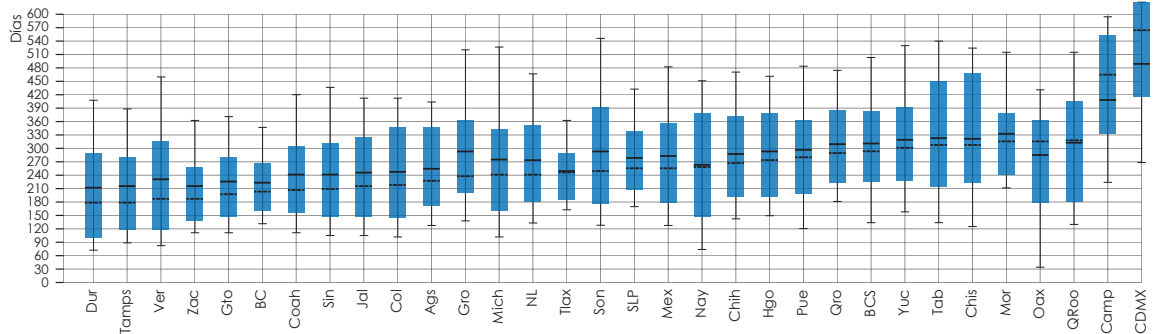
El RUV monitorea la composición de la oferta por tamaño del desarrollador en 4 segmentos; grandes (producen más de 1,000 viviendas al año), medianos (producen más de 100 y hasta 1,000 viviendas al año), pequeños (producen más de 10 y hasta 100 viviendas al año), y micro (producen menos de 10 viviendas al año).

Gráfica 35. Preparación de vivienda



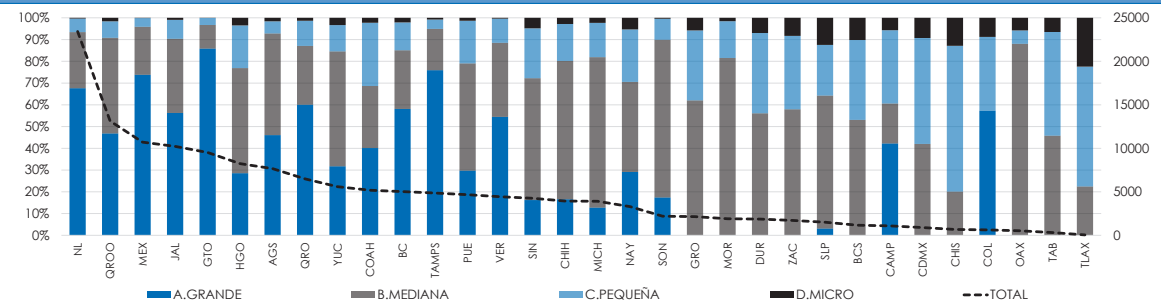
Fuente: RUV

Gráfica 36. Tren de vivienda



Fuente: RUV

Gráfica 37. Segmentación de mercado por tamaño de empresa 2020



Fuente: RUV

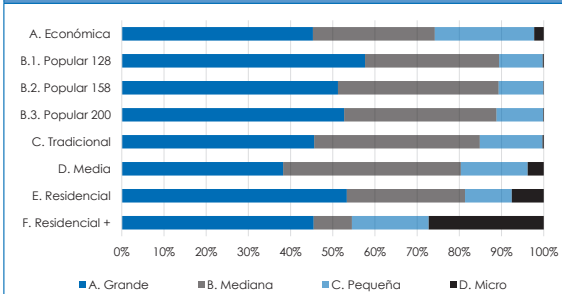
Las empresas grandes generaron 47.6 % de las viviendas, las pequeñas y medianas el 50.4 % y las micro el 2.1 % de la producción en 2020; a diferencia de 2019 con 48.4 %, 49.9 % y 1.7 % de la producción, respectivamente. Se aprecia una concentración de la producción de los segmentos pequeños y medianos, que ganaron terreno respecto al 2019, así como las empresas de categoría micro.

La concentración de la producción en las grandes empresas es alta en los estados de Guanajuato con 85.9 %, Tamaulipas con 75.9 % y Estado de México con 73.8 % de la producción de vivienda.

Los estados donde no se tiene registro de participación de grandes empresas y predomina la participación de medianas y pequeñas empresas son Oaxaca (94.2 %), Guerrero (94.2 %), Tabasco (93.5 %) y Durango (93 por ciento).

La participación del mercado de las grandes empresas por clase de vivienda es más grande en los segmentos de vivienda popular y tradicional, con los mayores rangos de producción (34.6 % y 33.9 % respectivamente) en el 2020. Las empresas medianas participaron en poco más del 37 % del total de la producción y las pequeñas y micro con el 14.8 % del total.

Gráfica 38. Segmentación de mercado por clase y tamaño de empresa, producción 2020

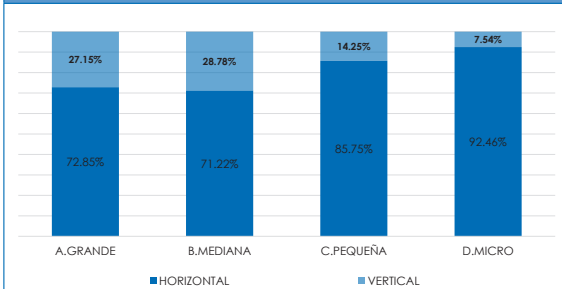


Fuente: RUV

### Tipología de la vivienda

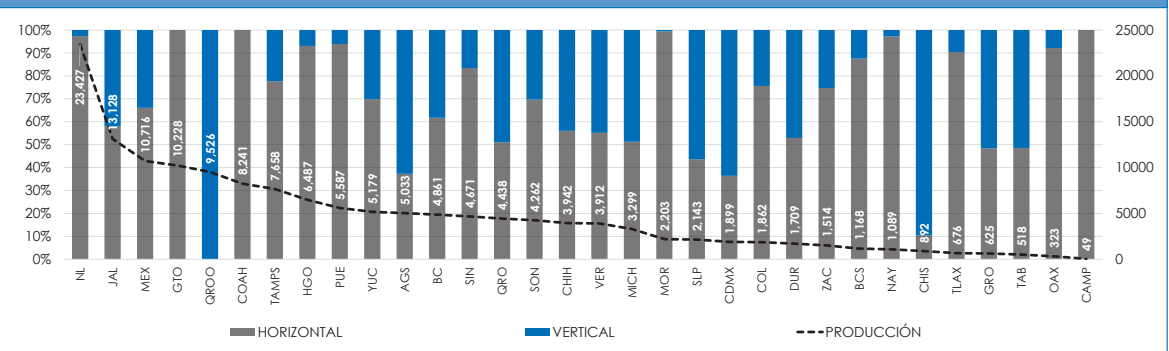
Por tipo de vivienda en 2020 el 74.3 % de la producción fue vivienda horizontal en sus diferentes modalidades y 25.7 % vivienda vertical. A nivel estatal Ciudad de México registró 99.9 % de vivienda vertical; en Campeche, Chihuahua y Zacatecas únicamente se produjo vivienda horizontal.

Gráfica 39. Tipología y producción de vivienda 2020 por segmento de Desarrollador



Fuente: RUV

Gráfica 40. Producción de vivienda 2020 por tipología y entidad federativa



Fuente: RUV

El segmento de desarrollador que más produjo vivienda horizontal fue el micro, seguido del segmento mediano y grande.

El tipo de vivienda horizontal predomina en la mayoría de las entidades, los extremos en la producción de vivienda (Nuevo León y Campeche) poseen en promedio más del 98 % de vivienda horizontal, respecto a la vivienda vertical, Querétaro, Chiapas y Ciudad de México tienen en promedio más del 84 % de su producción (gráfica 40).

## 2. 6. Situación actual de los desarrolladores en México

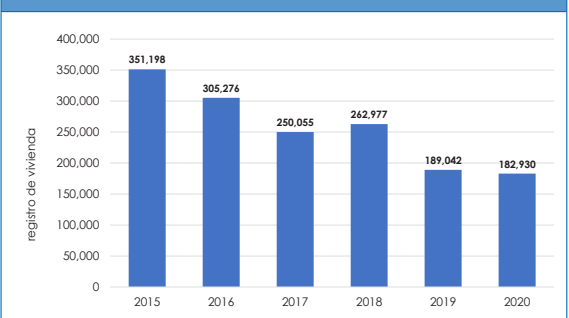
Se muestran los resultados del registro, producción y tiempos de construcción de 2015 a 2020, así como una segmentación de desarrolladores, con su respectivo comparativo.

### Registro de vivienda

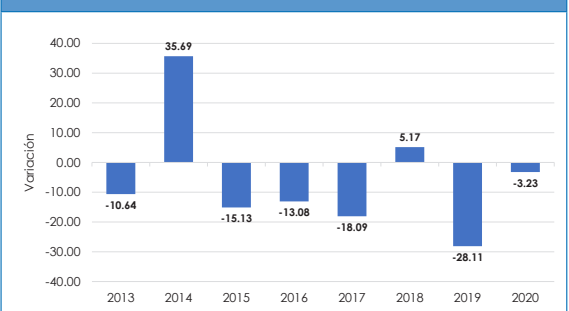
En 2020 se registraron 182,930 viviendas, 3.2 % menos que en 2019. Se observa una tendencia a la baja en el registro desde 2015, salvo en 2018 cuando se presentó un aumento de 5.2 % en comparación anual.

Gráfica 41. Número de vivienda registrada 2013-2020.

#### A. Total de viviendas registradas



#### B. Variaciones



Fuente: Elaborado por SHF con información de RUV.

La caída de vivienda registrada de 2019 a 2020 es menor que la vista en el periodo de 2018 a 2019. A pesar de la baja presentada en 2020 la caída fue menor a lo esperado durante el periodo en el que la construcción de vivienda no fue considerada actividad esencial (de marzo a junio).



## Desarrolladores por tamaño<sup>21</sup>

Se realizó una segmentación de los desarrolladores que registran vivienda en RUV de acuerdo con el número de viviendas vigentes que producen.

Se dividen en 4 categorías (cuadro 27): desarrolladores que producen entre 10 y 200 viviendas (pequeños), entre 200 y 600 (medianos), entre 600 y 2,600 (grandes) y con más de 2,600 viviendas (muy grandes).

El número de desarrolladores Muy grandes<sup>22</sup> descendió (-) 34.1 % de 2015 a 2020 al pasar de 41 a 27, en este segmento la vivienda producida también bajó (-)48.3 %; sin embargo siguen manteniendo el primer lugar en producción.

Los desarrolladores grandes disminuyeron de 130 a 105 mientras que la cantidad de vivienda producida se redujo un (-)19.6 por ciento.

En el segmento de desarrolladores medianos la producción bajo (-) 9.2 %. En el segmento "Pequeño" se observa un aumento de 22.1 % para desarrolladores y 15.6 % en vivienda producida.

Los desarrolladores Muy grandes en 2020 fueron Corporación Geo, Grupo Sadasi, Grupo Javer, Consorcio Ara, Desarrolladora Homex, Grupo Urbi, Grupo Ruba, Grupo Vinte, Grupo Gp Vivienda, Grupo Vgi, Condominios Urbanos Premier S.A De C.V., Grupo Hogares Union, Vidusa, Fideicomiso De Actividad Empresarial E Irrevocable F/887, Construcciones Aryve, Grupo Cadu, Quma, Viviendi Desarrollos Inmobiliarios S.A De C.V., Guiar, Fideicomiso Maestro Bim N 85100475 Mcp1, Grupo Promotora Residencial, Grupo Comebi, Desarrollos Y Construcciones Del Centro S.A. De C.V., Banco Monex División Fiduciaria, Viveica, S. A. De C. V., Promotora Sinaloense De Vivienda, S.A. De C.V. y Grupo Roma.

## Tiempos de construcción

De acuerdo con el RUV se pueden distinguir tres momentos específicos: el de preparación (tiempo que pasa entre el registro de la vivienda y el inicio de verificación de avance de obra); el de construcción y el de venta (tiempo entre la obtención del certificado de habitabilidad y en el que se origina la vivienda (Gráfica 42).

Cuadro 27. Segmentación de desarrolladores 2015 y 2020

	2015				2020			
	Desarrolladores		Viviendas		Desarrolladores		Viviendas	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Muy grandes	41	1.7%	327,940	50.4%	27	1.0%	169,417	35.9%
Grandes	130	5.5%	139,623	21.5%	105	3.9%	112,217	23.8%
Medianos	269	11.4%	87,435	13.4%	236	8.7%	79,360	16.8%
Pequeños	1,922	81.4%	95,646	14.7%	2,346	86.4%	110,539	23.4%
Total	2,362	100.0%	650,644	100.0%	2,714	100.0%	471,533	100.0%

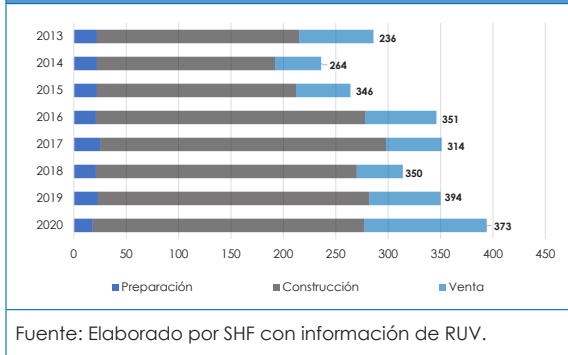
Fuente: Elaborado por SHF con información de RUV.

21 No se consideran aquellos con menos de 10 viviendas producidas.

22 Desarrolladores como Corporación Geo, Desarrolladora Homex, Grupo Urbi cuentan con vivienda vigente que está en proceso de construcción (sin avance) o terminada sin ser vendida.

En 2020 el tiempo total fue en promedio de 394 días (13.1 meses), esto es 44 días más que en 2019 (1.5 meses más). Al comparar los tiempos por etapa, los de venta crecieron 72.1 % al compararlo con 2019 (pasando de 68 días a 117), los tiempos de preparación disminuyeron (-)21.7 % y los de construcción no sufrieron cambios.

Gráfica 42. Tiempos de construcción, 2015-2020



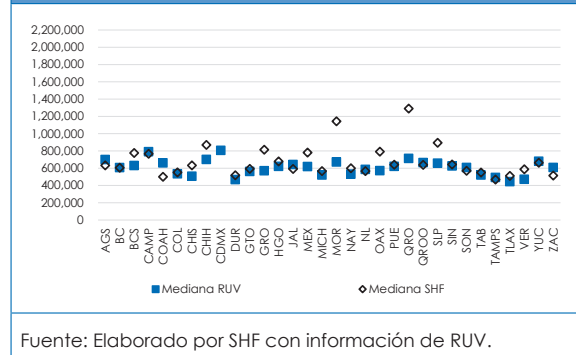
## Precios

Se presenta una comparación entre el precio mediano de las viviendas terminadas y no vendidas en RUV por entidad federativa y los precios medianos del Índice SHF de Precios de la Vivienda (créditos hipotecarios) para vivienda nueva.

El precio mediano nacional de RUV fue de \$ 631,250 pesos mientras que el

observado de SHF fue de \$ 639,848 pesos; hay una diferencia de más de \$ 8,598 pesos. Al comparar los precios de RUV con los del Índice SHF de precios de la vivienda se observa que en las entidades de Ciudad de México, Querétaro y Morelos los precios reportados por SHF son 2.7, 1.8 y 1.7 veces más grandes (gráfica 43).

Gráfica 43. Precios de oferta de RUV y precios de vivienda nueva Índice SHF



## Consideraciones finales

Derivado de los cambios observados en el sector de la construcción de vivienda se observa que hay una reducción en la producción y en el número de desarrolladores.

Como consecuencia de la pandemia, en 2020 se redujo el registro de vivienda y se alargaron los tiempos de construcción.

## 3. Instrumentos de medición

### 3. 1. Índice SHF de precios de la vivienda en México

Derivado de la crisis económica y sanitaria por la contingencia de COVID-19, y de la contracción en la demanda durante los meses de confinamiento, los precios de la vivienda mantuvieron en general una tendencia al alza. Lo anterior es representado mediante el Índice SHF de Precios de la Vivienda, que calcula el aumento o disminución del costo de viviendas nuevas o usadas con crédito hipotecario garantizado. Se realiza con base en las mejores prácticas internacionales<sup>23</sup> y es considerado como referencia a nivel mundial que refleja la situación coyuntural de una economía.

La cobertura del Índice SHF de Precios de la Vivienda se integra por 113 índices: el nacional, vivienda nueva y usada, casa sola, casa en condominio y departamento publicado de forma conjunta, económica-social, media-residencial, 5 zonas metropolitanas, 32 entidades federativas y 69 municipios.

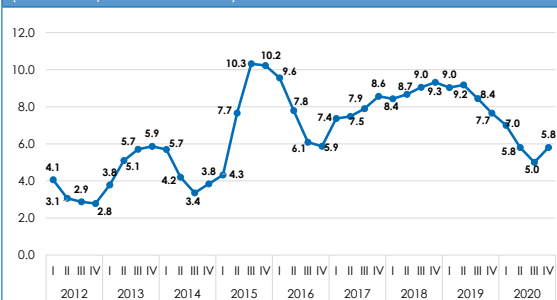
#### Resultados nacionales

El Índice SHF de Precios de la Vivienda de casas solas, en condominio y departamentos con crédito hipotecario garantizado, mostró en el cuarto trimestre

de 2020 una apreciación de 5.4 % a nivel nacional en comparación con 2019. En el acumulado anual de 2020 el Índice SHF se apreció 5.8 % en el ámbito nacional respecto a 2019. Derivado de la contingencia sanitaria por COVID-19 el número de transacciones hipotecarias disminuyó (-) 4.7 % en 2020 al compararse con 2019, a pesar del impulso del último trimestre cuando las hipotecas aumentaron 5.4 % al compararlo con el trimestre anterior.

Gráfica 44. Índice SHF de Precios de la Vivienda ámbito nacional, 2012-2020

(Variación porcentual anual)



Fuente: Elaborado por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con información del Índice SHF de Precios de la Vivienda.

El Índice SHF de vivienda nueva aumentó 5.9 %, mientras que el correspondiente a la vivienda usada 5.7 % en 2020. La proporción del mercado que corresponde a la vivienda usada es de 56.5 % mayor que la de vivienda nueva de 43.5 %. El Índice SHF para casas solas

23 Toma como referencia el manual Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs).

creció 6 % y el de casas en condominio y departamentos (considerados de manera conjunta) se apreció 5.6 %. El Índice SHF para la vivienda económico-social se incrementó 6.2 %, y el Índice SHF para la vivienda media - residencial 5.6 % en 2020. En la zona metropolitana del Valle de México (ZMVM) el Índice SHF creció 2.7 % en el año, en la ZM de Guadalajara aumentó en 8%, en Monterrey incremento 7.1 %, en ZM de Puebla-Tlaxcala se apreció un 7 %, mientras que, en la ZM de Toluca el Índice SHF aumentó un 5.5 por ciento.

El cuadro 28 presenta la distribución de los precios de las viviendas con crédito hipotecario en México. El precio promedio nacional en 2020 fue de \$ 1,200,909 pesos, correspondiente a una vivienda media.

Por su parte, el precio mediano fue de \$ 700,000 pesos que corresponde a una vivienda económica. Respecto al último cuartil, al menos el 75 % de los precios de las viviendas fueron menores o iguales a \$ 1.3 millones de pesos en 2020.

Cuadro 28. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2020.

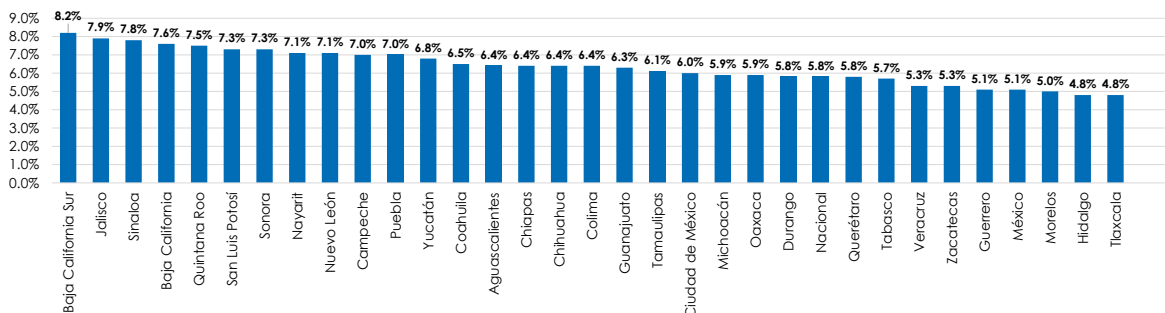
(Pesos)

	Precio Medio (\$)	25%	50%	75%
Nacional	1,200,909	485,840	700,000	1,331,000

Fuente: Elaborado por SHF

Gráfica 45. Resultados por entidad federativa.

(Variación porcentual anual)



Fuente: Elaborado por SHF

El Índice SHF de Precios de la Vivienda presentó los siguientes resultados por entidad federativa de 2019 a 2020.

En Baja California Sur los precios de las viviendas aumentaron 8.2 %, en Jalisco 7.9 %, en Sinaloa 7.8 %, Baja California 7.6 %, Quintana Roo 7.5 %, Sonora y San Luis Potosí en 7.3 %, Nayarit y Nuevo León en 7.1 %, Campeche y Puebla en 7.0 %, Yucatán 6.8 % y en Chihuahua el Índice SHF aumentó 6.5 por ciento.

La variación anual estuvo por debajo del promedio nacional en Tabasco 5.7 %, Veracruz 5.3 %, Zacatecas 5.3 %, Guerrero 5.1 %, México 5.1 %, Morelos 5.0 %, Hidalgo y Tlaxcala con 4.8 % y Ciudad de México con 1.6 %. El Índice SHF mostró resultados diferenciados por entidad federativa, 23 tuvieron variaciones mayores al promedio nacional mientras que 9 registraron variaciones menores.

### Fundamentos de mercado del aumento del Índice SHF de Precios de la Vivienda

El cuadro 30 (página 54) muestra un comparativo entre el crecimiento de 2020 y 2019 del Índice SHF con otros indicadores macroeconómicos relevantes. El PIB real disminuyó el (-) 4.5 % con respecto al cuarto trimestre de 2019.

Cuadro 29. Distribución de los precios en el ámbito nacional y por entidad federativa 2019.IV

	Precio Medio (pesos)	25%	50%	75%
Nacional	1,200,909	485,840	700,000	1,331,000
Aguascalientes	934,990	449,675	606,655	1,135,000
Baja California	1,109,879	480,000	636,000	1,160,000
Baja California Sur	1,207,369	621,666	810,047	1,284,000
Campeche	998,185	601,541	768,000	1,199,014
Coahuila	821,783	432,796	542,420	860,158
Colima	870,560	469,014	609,000	951,950
Chiapas	952,475	532,670	720,000	1,113,596
Chihuahua	962,749	459,964	631,000	1,138,260
Ciudad de México	2,896,014	1,314,000	2,068,845	3,561,328
Durango	699,609	420,000	501,896	698,250
Guanajuato	980,534	456,000	622,000	1,093,381
Guerrero	1,256,892	580,253	789,118	1,290,784
Hidalgo	901,739	525,148	680,053	1,102,908
Jalisco	1,361,932	474,226	740,000	1,550,000
México	1,328,552	571,632	770,000	1,378,000
Michoacán	1,053,876	480,057	689,019	1,256,459
Morelos	1,614,231	751,000	1,142,000	1,841,150
Nayarit	1,341,186	521,000	687,248	1,428,432
Nuevo León	1,138,467	471,104	593,962	1,192,600
Oaxaca	1,124,327	616,640	807,837	1,230,890
Puebla	1,121,960	496,068	714,850	1,302,415
Querétaro	1,668,547	793,709	1,270,000	2,150,000
Quintana Roo	1,124,102	496,000	661,000	1,152,787
San Luis Potosí	1,192,308	496,000	661,000	1,152,787
Sinaloa	1,032,801	481,740	666,098	1,222,222
Sonora	971,912	444,990	580,000	1,074,501
Tabasco	1,022,558	500,457	692,160	1,137,550
Tamaulipas	686,091	422,637	482,621	689,842
Tlaxcala	747,056	429,000	577,200	886,138
Veracruz	913,682	480,000	664,000	1,039,914
Yucatán	1,135,828	461,915	750,902	1,351,220
Zacatecas	805,638	444,733	581,000	904,551

Fuente: Elaborado por SHF

La inflación anual fue de 3.22 %, el número de trabajadores asegurados permanentes del IMSS aumentó en cifra marginal de 0.96 % y de acuerdo con Banco de México la tasa de interés hipotecaria real disminuyó 0.22 pp.; los

precios de materiales crecieron 8.0 %, la maquinaria y equipo para la construcción y las remuneraciones pagadas a los trabajadores de la construcción crecieron 5.1 % y 3.5 %, respectivamente.

Cuadro 30. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2020 vs 2019.

(Porcentajes de variación, puntos y unidades)

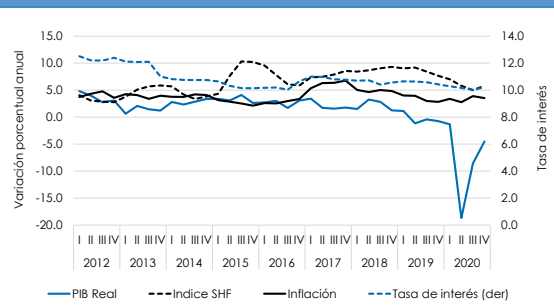
PIB Real	INPC	Trabajadores asegurados permanentes en el IMSS	Tasa de interés hipotecaria
-4.5%	3.22%	(-) 3.2%	(-) 0.22 pp.

Fuente: Elaborado por SHF con información del INEGI, de Banxico y del IMSS.

Nota: cifras preliminares sujetas a revisión.

Gráfica 46. Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2012-2020

(Variación porcentual anual y porcentaje)



Fuente: Elaborado por SHF con información del INEGI, Banxico e IMSS.

### Consideraciones finales

El comportamiento que presentó el Índice SHF en el cuarto trimestre de 2020 fue resultado de diversos factores:

1. La desaceleración del mercado hipotecario,
2. El número de transacciones de viviendas usadas (56.5 %) superó al de nuevas (43.5 por ciento);
3. El número de transacciones hipotecarias derivado de la contingencia sanitaria disminuyó en (-) 4.7 % en 2020 respecto al año anterior, a pesar del impulso del último trimestre cuando las hipotecas aumentaron 5.4 % al compararlo con el trimestre anterior.

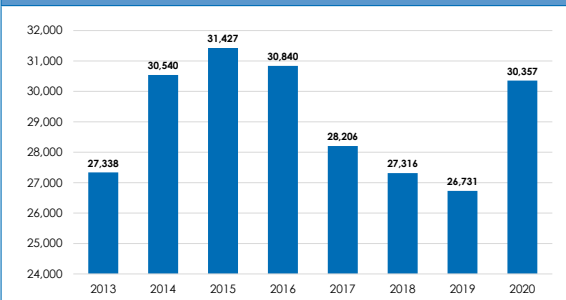
## 3. 2. Análisis de precios para 4 zonas metropolitanas

Se muestra la composición y evolución de los precios de vivienda de Ciudad de México y las zonas metropolitanas de Tijuana, La Laguna y Querétaro.

### Ciudad de México

La Ciudad de México (CDMX) está conformada por 16 alcaldías en las que se concentra una población<sup>24</sup> de 9.21 millones de personas (7.3% de la población nacional). De 2013 a 2020 se registraron 232,755 transacciones hipotecarias de vivienda que representan 5.1 % de las transacciones a nivel nacional.

Gráfica 47. Operaciones hipotecarias en la Ciudad de México 2013-2020.



Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

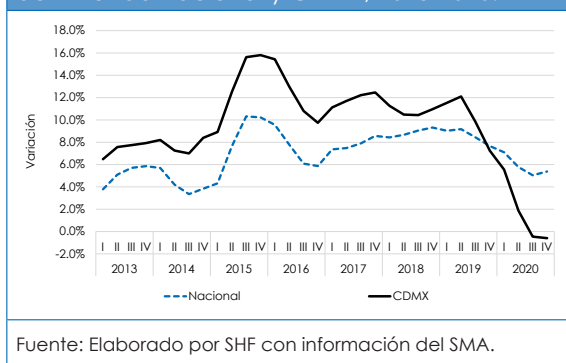
### Índice SHF de precios de la vivienda

En la CDMX el Índice SHF de precios de la vivienda tuvo un decremento de (-) 0.6 % en el cuarto trimestre de 2020; mientras que en el acumulado anual los precios crecieron 1.6 por ciento.

A partir del tercer trimestre de 2019, los precios de la vivienda en CDMX se desaceleran mostrando desde el tercer trimestre de 2020 variaciones negativas.

24 De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Gráfica 48. Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y CDMX, 2013-2020.



## Composición del mercado

Durante 2020 en la CDMX las viviendas de clase económica – popular, con un valor máximo de \$ 528,000 pesos, representaron el 0.7 %, las viviendas tradicionales (máximo \$ 924,000 pesos) el 9.7 %; el 37 % perteneció a las de clase media (máximo \$ 1, 980,000 pesos) y el 52.6 % restante a las viviendas residenciales – residenciales plus (más de \$ 1,980,000 pesos).

La mayor parte del mercado se concentra en la vivienda usada con un 79.4 % y el 20.6 % en nueva. El 73 % del total de transacciones en CDMX de 2020 corresponde a departamentos, seguido por casas solas con el 21.7 % y casas en condominios con un 5.3 por ciento.

Cuadro 31. Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2013-2020.

Año	Promedio	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
2013	17,090	12,184	15,748	20,503
2014	18,435	13,680	17,412	22,000
2015	21,617	15,238	20,020	26,612
2016	24,141	16,893	21,733	29,858
2017	27,690	18,708	25,231	34,401
2018	30,559	20,512	27,787	38,193
2019	32,639	22,360	29,563	40,711
2020	30,847	18,283	28,040	39,823

Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda en la CDMX creció 80.5 % de 2013 a 2020; paso de \$ 17,090 pesos en 2013 a \$ 30,847 pesos en 2020. La mediana de los precios es similar al promedio, demostrando homogeneidad en los valores por metro cuadrado en CDMX.

## Alcaldías<sup>25</sup>

La mayoría de las operaciones hipotecarias entre 2013 y 2020 se presentaron en Benito Juárez (15.9 %), Cuauhtémoc (10.9 %), Iztapalapa (9.9 %), Miguel Hidalgo (8 %) y Azcapotzalco (7.8 %); mientras que las otras 11 alcaldías acumulan el 47.4 % de operaciones restantes.

En 2020, Miguel Hidalgo muestra el valor por metro cuadrado de vivienda más alto de \$ 47,9234 pesos, seguido por Benito Juárez y Cuajimalpa con precios promedio de \$ 44,306 y \$ 44,200 pesos respectivamente. Las alcaldías Iztapalapa, Xochimilco y Tláhuac presentaron los valores más bajos de la CDMX con \$ 16,487, \$ 16,311 y \$ 14,807 pesos.

En los precios promedio por metro cuadrado de 2013 a 2020 se observa que en Cuajimalpa crecieron 115.5 % y en Miguel Hidalgo 109 %, en tanto que las alcaldías de Tláhuac, Magdalena Contreras y Xochimilco tuvieron variaciones menores con 42.2 %, 41.4 % y 25.9 %, respectivamente.

25 No se consideró Milpa Alta, ya que el número de registros entre 2013 y 2020 es menor a 100.



Mapa 1. Variación porcentual del precio por m2 de la vivienda, CDMX 2013-2020.



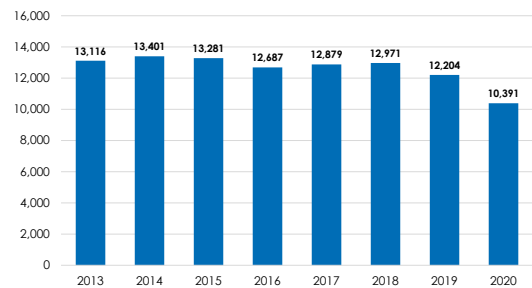
Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

En los precios promedio por metro cuadrado de 2013 a 2020 se observa que en Cuajimalpa crecieron 115.5 % y en Miguel Hidalgo 109 %, en tanto que las alcaldías de Tláhuac, Magdalena Contreras y Xochimilco tuvieron variaciones menores con 42.2 %, 41.4 % y 25.9 %, respectivamente.

### Zona metropolitana de Tijuana

La zona metropolitana de Tijuana (ZMT) está conformada por 3 municipios de Baja California<sup>26</sup>, que concentran una población de 2.16 millones de personas<sup>27</sup> (1.7 % de la población nacional). En el lapso entre 2013 y 2020 se registraron un total de 100,930 transacciones hipotecarias de viviendas, representando 2.2 % total nacional.

Gráfica 49. Operaciones hipotecarias en la ZMT 2013-2020.



Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

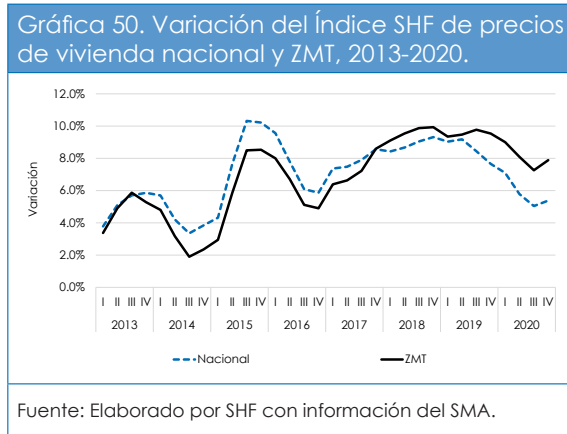
### Índice SHF de precios de la vivienda

En la ZMT el Índice SHF de precios de la vivienda creció 7.9 % en el cuarto trimestre de 2020; en el acumulado anual los precios aumentaron 8.1 %. A partir del primer trimestre de 2018 la velocidad de crecimiento de los precios fue superior a la nacional, alcanzando en el cuarto

26 Estos municipios son Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito.  
 27 Censo de Población y Vivienda 2020.



trimestre de 2020 una diferencia de 2.5 p.p. (la variación Nacional fue de 5.4 % y la de la ZMT fue de 7.9 por ciento).



El 51.2 % del mercado es de vivienda usada y el 48.8 % de vivienda nueva. El 48.2 % del total de 2020 corresponde a casas en condominio, seguido por los departamentos con el 40.7 % y casas solas con un 11 por ciento.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda en la ZMT creció 87.3 % de 2013 a 2020, al pasar de \$ 8,347 pesos a \$ 15,637 pesos.

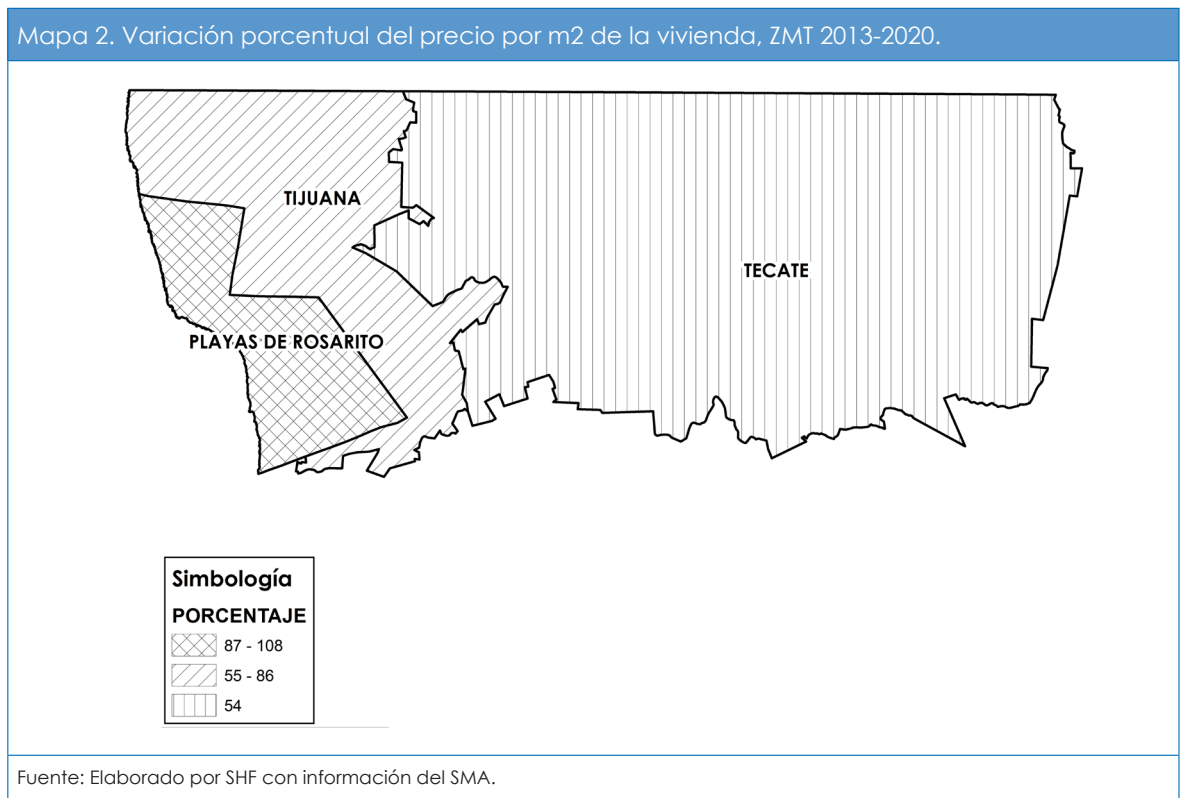
### Composición del mercado

En 2020 las viviendas de clase económica – popular representaron el 29.8 %, las viviendas tradicionales el 34.7 %; el 20.8 % perteneció a las de clase media y el 14.7 % restante a las viviendas residenciales – residenciales plus.

**Cuadro 32. Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2013-2020.**

Año	Promedio	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
2013	8,347	6,597	7,744	9,664
2014	8,571	6,862	7,973	10,100
2015	9,062	7,350	8,722	10,344
2016	9,788	7,786	8,825	10,800
2017	10,689	8,086	9,374	11,967
2018	12,136	8,930	10,210	13,220
2019	13,474	9,927	11,612	14,702
2020	15,637	11,370	13,128	17,686

Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.



## Municipios

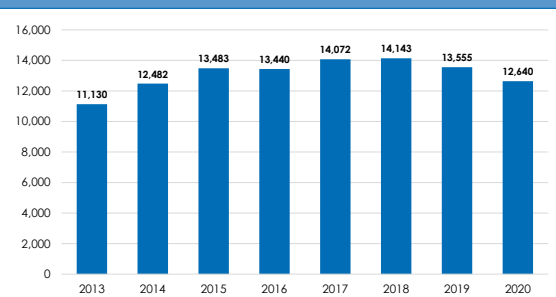
De los municipios que conforman la ZMT, la mayor parte de las operaciones hipotecarias realizadas en el periodo 2013 – 2020 se dieron en Tijuana (96.4 %), seguido por Tecate (2 %) y Playas de Rosarito (1.6 por ciento). En 2020, el precio por metro cuadrado de vivienda en Playas de Rosarito tuvo un valor promedio de \$ 19,708 pesos, de \$ 15,571 pesos en Tijuana y \$ 12,782 pesos en Tecate.

En Playas de Rosarito los precios promedio por metro cuadrado de vivienda aumentaron 108.6 % de 2013 a 2020; pasando de \$ 9,447 a \$ 19,707 pesos, en Tijuana crecieron 86.7 %, esto es \$ 8,341 pesos a \$ 15,570 y en Tecate crecieron 59.4 % de \$ 8,016 pesos a \$ 12,782 pesos.

## Zona metropolitana de La Laguna

La zona metropolitana de La Laguna (ZMLL) está conformada por 5 municipios<sup>28</sup>, 3 de Coahuila y 2 de Durango, concentra una población de 1.43 millones de personas<sup>29</sup> (1.1 % de la población nacional). Entre 2013 y 2020 se registraron 104,945 transacciones hipotecarias de vivienda, 2.3 % del total nacional.

Gráfica 51. Operaciones hipotecarias en la ZMLL 2013-2020.

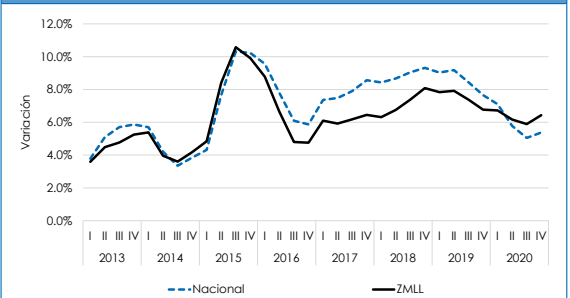


Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

## Índice SHF de precios de la vivienda

En la ZMLL el Índice SHF de precios de la vivienda tuvo un crecimiento de 6.4 % en el cuarto trimestre de 2020; en el acumulado anual los precios aumentaron 6.3 %. A partir del segundo trimestre de 2020, los precios de las viviendas superaron la velocidad del crecimiento nacional.

Gráfica 52. Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZMT, 2013-2020.



Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

## Composición del mercado

Las viviendas de clase económica – popular representaron 59.3 %, las viviendas tradicionales 23.7 %, el 12.4 % perteneció a las de clase media y 4.6 % correspondió a las viviendas residenciales – residenciales plus.

El 69 % del mercado corresponde a vivienda usada y el 31 % a vivienda nueva. En 2020 el 86.2 % del total corresponde a casas solas, seguido por las casas en condominio con 12.2 % y los departamentos representan 1.6 por ciento.

El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda en la ZMLL creció 50.4 % de 2013 a 2020, al pasar de \$ 5,724 a \$ 8,612 pesos.

28 Torreón, Matamoros y Francisco I. Madero de Coahuila, Lerdo y Gómez Palacios.

29 Censo de Población y Vivienda 2020.

Cuadro 33. Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2013-2020.

Año	Promedio	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
2013	5,724	4,800	5,871	6,472
2014	5,978	5,020	6,174	6,700
2015	6,401	5,400	6,527	7,164
2016	6,668	5,598	6,886	7,527
2017	6,957	5,782	6,994	7,897
2018	7,516	6,310	7,460	8,400
2019	8,068	6,840	7,934	8,939
2020	8,612	7,332	8,300	9,440

Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

En 2020 el precio por metro cuadrado de vivienda más alto fue en Torreón con \$ 8,997; en tanto que en Matamoros el precio fue de \$ 8,089 (municipio más barato).

Entre 2013 y 2020, el municipio de Matamoros tuvo el mayor crecimiento de precio por metro cuadrado con 54.5 %, seguido por Torreón con 52.7 %, Gómez Palacio con 49.8 %, Lerdo con 48.9 % y Francisco I. Madero con 41.1 por ciento.

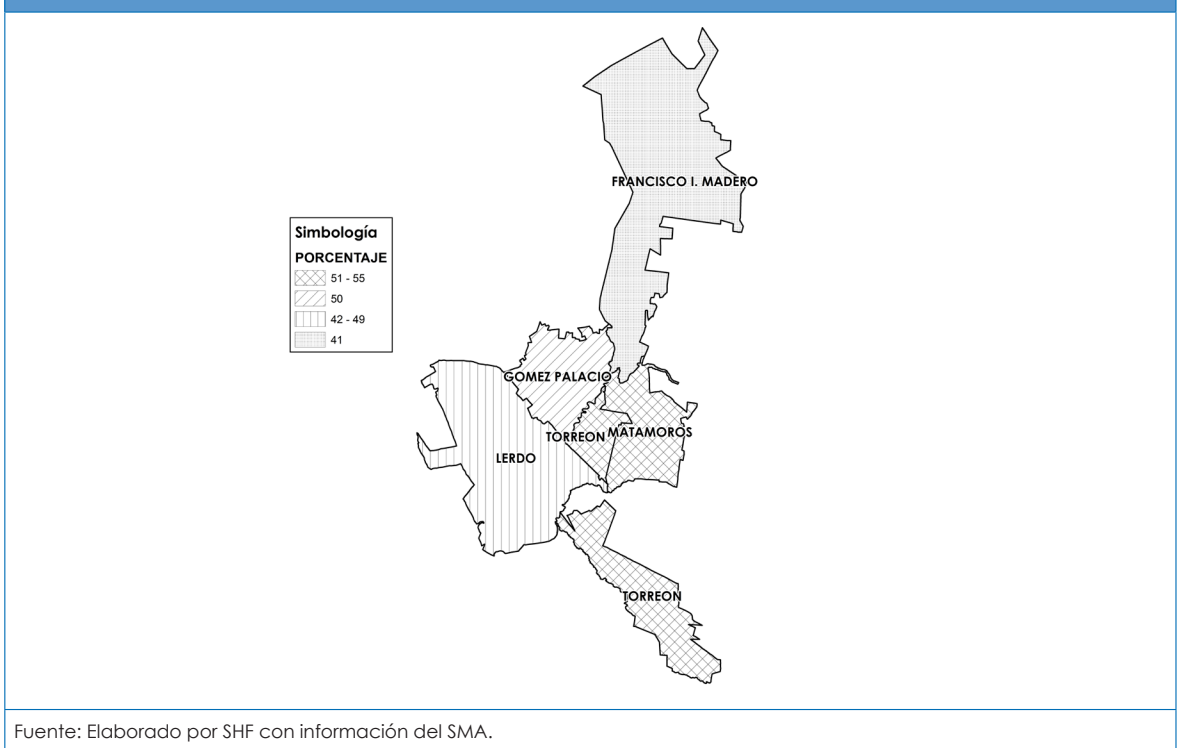
## Municipios

La mayor parte de las operaciones hipotecarias realizadas en el periodo 2013 – 2020 se ubicaron en Torreón (58 %), seguido por Gómez Palacio (25.5 %) y Lerdo (8.2 %). El 8.3 % de las transacciones restantes se ubicaron en Francisco I. Madero y Matamoros.

## Zona metropolitana de Querétaro

La zona metropolitana de Querétaro (ZMQ) está conformada por 5 municipios<sup>30</sup> del estado con el mismo nombre que concentran una población de 1.59 millones de personas<sup>31</sup> (1.3 % de la población nacional).

Mapa 3. Variación porcentual del precio por m2 de la vivienda, ZMLL 2013-2020.

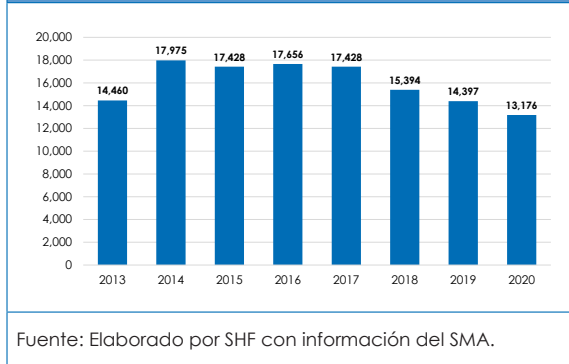


30 Querétaro, El Marqués, Corregidora, Apaseo el Grande y Huimilpan.

31 Censo de Población y Vivienda de 2020.

Entre 2013 y 2020 se registraron un total de 127,914 transacciones hipotecarias de vivienda, que representaron 2.8 % del nacional.

Gráfica 53. Operaciones hipotecarias en la ZMQ 2013-2020.

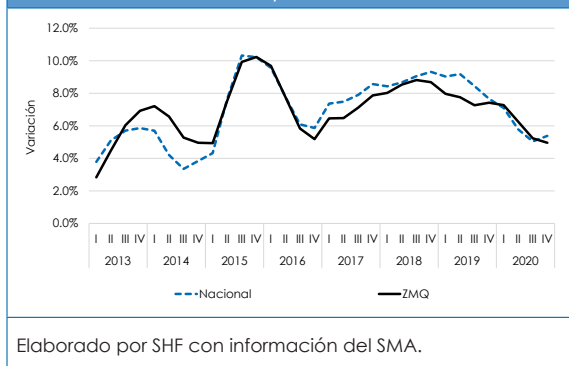


### Índice SHF de precios de la vivienda

El Índice SHF de precios de la vivienda creció 5.0 % en el cuarto trimestre de 2020, mientras que en el acumulado anual los precios aumentaron 5.9 por ciento.

El Índice SHF de precios de la vivienda muestra similitud con el nacional, con un comportamiento más cercano a partir del cuarto trimestre de 2019.

Gráfica 54. Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZMQ, 2013-2020.



### Composición del mercado

Durante 2020 las viviendas de clase económica – popular representaron el 2.5 %, las viviendas tradicionales el 26.6 %, el 39.1 % perteneció a las de clase media y el 31.8 % restante a las viviendas residenciales – residenciales plus.

La mayor parte del mercado es de vivienda nueva con 57.6 % y el 42.4 % es vivienda usada. El 60.6 % del total de 2020 corresponde a casas en condominio, seguido por las casas solas y departamentos con el 19.7 % cada una. El precio promedio por metro cuadrado de la vivienda en la ZMQ creció un 81.1 % de 2013 a 2020, al pasar de \$ 8,876 a \$ 16,075 pesos.

Cuadro 34. Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2013-2020.

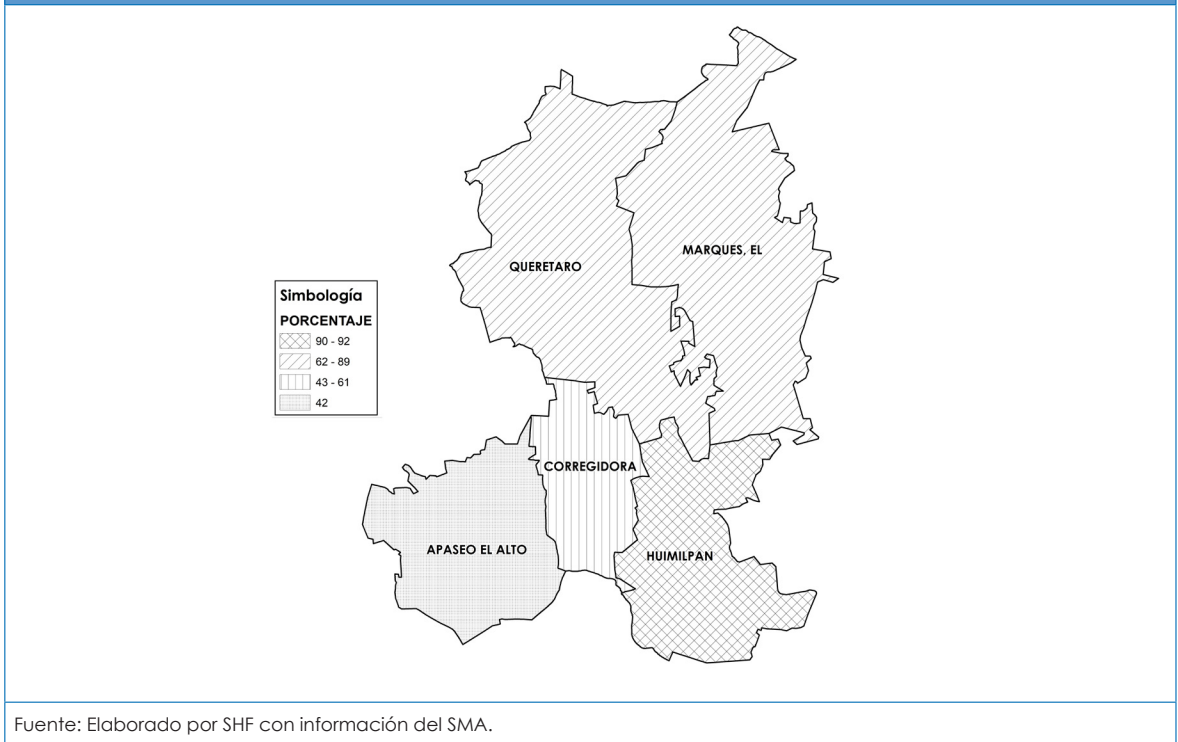
Año	Promedio	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
2013	8,876	7,645	8,607	9,909
2014	9,309	7,957	9,078	10,494
2015	9,957	8,331	9,659	11,200
2016	10,612	8,900	10,198	12,000
2017	11,635	9,690	11,048	13,100
2018	13,202	10,682	12,800	15,000
2019	14,944	12,188	14,085	16,890
2020	16,075	13,212	15,500	17,977

Fuente: Elaborado por SHF con información del SMA.

### Municipios

La mayor parte de las operaciones hipotecarias de 2013 a 2020 se dieron en Querétaro (56.2 %), seguido por El Marqués (29.1 %) y Corregidora (14.4 %). El 0.3 % de las viviendas restantes se ubicaron en Apaseo el Alto y Huimilpan. En 2020, el precio por metro cuadrado de vivienda en Huimilpan fue de \$ 18,343 (municipio más caro) mientras que en Apaseo el Alto el precio fue de \$ 9,498 (municipio más barato).

Mapa 4. Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda, ZMQ 2013-2020.



Al comparar los precios promedio por metro cuadrado de vivienda entre 2013 y 2020, se observa que el municipio de Huimilpan tuvo el mayor crecimiento con 92 %, seguido por El Marqués con 88.5 %, Querétaro con 85.6 %, Corregidora con 60.5 % y Apaseo el Alto con el 42.3 por ciento.

### 3.3. Indicadores seleccionados del mercado de vivienda

Se presentan tres variables relevantes para el mercado de la vivienda: el valor del terreno, el valor del terreno por metro cuadrado y la superficie construida de la vivienda (popular, tradicional, media y residencial).

#### Valor de terreno

El cuadro 35 muestra el valor promedio del terreno por entidad federativa.

Morelos, Baja California, Michoacán, Quintana Roo, Nayarit, Guerrero y Chihuahua tuvieron un crecimiento superior nacional de 15 %. Veracruz, Puebla, Tabasco, Tamaulipas y Chiapas presentaron los incrementos más bajos, con variaciones menores al 5 %, no hay variaciones negativas.

Ciudad de México observa el precio más alto de \$ 1,096,000 pesos, seguido por Querétaro (\$ 537,000 pesos) Jalisco (\$ 480,000 pesos) y Morelos (\$ 464,000 pesos).

#### Valor del terreno por metro cuadrado

Por entidad federativa el valor por metro cuadrado de terreno se situó entre \$ 1,940 pesos de Tlaxcala y \$ 10,499 pesos en la Ciudad de México. El promedio nacional fue de \$ 4,059 pesos. En comparación con 2019 Morelos, Baja California, Michoacán, Quintana Roo y Estado de México con variaciones mayores al 12.6 por ciento.

Cuadro 35. Valor del terreno por entidad federativa, 2019-2020.

(Miles de pesos corrientes)

Estado	2019	2020	Variación
Aguascalientes	\$ 273,622	\$ 301,861	10.3%
Baja California	\$ 291,714	\$ 350,003	20.0%
Baja California Sur	\$ 258,104	\$ 288,885	11.9%
Campeche	\$ 263,221	\$ 278,206	5.7%
Coahuila	\$ 213,882	\$ 238,085	11.3%
Colima	\$ 244,173	\$ 262,777	7.6%
Chiapas	\$ 275,503	\$ 279,496	1.4%
Chihuahua	\$ 229,368	\$ 264,414	15.3%
Ciudad de México	\$ 972,696	\$ 1,096,997	12.8%
Durango	\$ 168,108	\$ 177,774	5.7%
Guanajuato	\$ 245,789	\$ 267,695	8.9%
Guerrero	\$ 230,019	\$ 265,943	15.6%
Hidalgo	\$ 212,708	\$ 240,038	12.8%
Jalisco	\$ 431,577	\$ 480,834	11.4%
México	\$ 400,122	\$ 453,967	13.5%
Michoacán	\$ 250,346	\$ 300,232	19.9%
Morelos	\$ 345,563	\$ 464,865	34.5%
Nayarit	\$ 339,630	\$ 396,696	16.8%
Nuevo León	\$ 362,035	\$ 399,345	10.3%
Oaxaca	\$ 300,478	\$ 336,029	11.8%
Puebla	\$ 314,825	\$ 328,960	4.5%
Querétaro	\$ 489,800	\$ 537,920	9.8%
Quintana Roo	\$ 246,290	\$ 293,027	19.0%
San Luis Potosí	\$ 342,572	\$ 371,395	8.4%
Sinaloa	\$ 258,968	\$ 281,104	8.5%
Sonora	\$ 215,621	\$ 246,912	14.5%
Tabasco	\$ 285,396	\$ 291,942	2.3%
Tamaulipas	\$ 202,294	\$ 205,286	1.5%
Tlaxcala	\$ 154,491	\$ 165,735	7.3%
Veracruz	\$ 267,717	\$ 280,892	4.9%
Yucatán	\$ 274,357	\$ 311,438	13.5%
Zacatecas	\$ 192,141	\$ 220,166	14.6%
Nacional	\$ 332,597	\$ 382,503	15.0%

Fuente: Elaborado por SHF.

Cuadro 36. Valor del terreno por metro cuadrado por entidad federativa, 2019- 2020.

(Pesos corrientes)

Estado	2019	2020	Variación
Aguascalientes	\$ 3,155	\$ 3,463	9.7%
Baja California	\$ 4,150	\$ 4,838	16.6%
Baja California Sur	\$ 3,108	\$ 3,488	12.2%
Campeche	\$ 2,843	\$ 3,040	6.9%
Coahuila	\$ 2,445	\$ 2,699	10.4%
Colima	\$ 3,337	\$ 3,535	5.9%
Chiapas	\$ 3,176	\$ 3,358	5.7%
Chihuahua	\$ 2,776	\$ 3,079	10.9%
Ciudad de México	\$ 9,400	\$10,499	11.7%
Durango	\$ 2,118	\$ 2,290	8.1%
Guanajuato	\$ 2,841	\$ 3,068	8.0%
Guerrero	\$ 2,605	\$ 2,780	6.7%
Hidalgo	\$ 2,755	\$ 2,998	8.8%
Jalisco	\$ 4,360	\$ 4,778	9.6%
México	\$ 3,938	\$ 4,452	13.1%
Michoacán	\$ 2,658	\$ 3,044	14.5%
Morelos	\$ 3,111	\$ 3,781	21.5%
Nayarit	\$ 3,872	\$ 4,238	9.5%
Nuevo León	\$ 3,740	\$ 4,087	9.3%
Oaxaca	\$ 3,316	\$ 3,558	7.3%
Puebla	\$ 2,928	\$ 3,221	10.0%
Querétaro	\$ 4,615	\$ 4,983	8.0%
Quintana Roo	\$ 3,286	\$ 3,719	13.2%
San Luis Potosí	\$ 3,364	\$ 3,633	8.0%
Sinaloa	\$ 3,277	\$ 3,518	7.4%
Sonora	\$ 2,498	\$ 2,781	11.3%
Tabasco	\$ 2,842	\$ 3,001	5.6%
Tamaulipas	\$ 2,886	\$ 2,965	2.7%
Tlaxcala	\$ 1,730	\$ 1,940	12.1%
Veracruz	\$ 3,055	\$ 3,250	6.4%
Yucatán	\$ 2,620	\$ 2,890	10.3%
Zacatecas	\$ 2,532	\$ 2,696	6.5%
Nacional	\$ 3,606	\$ 4,059	12.6%

Fuente: Elaborado por SHF.

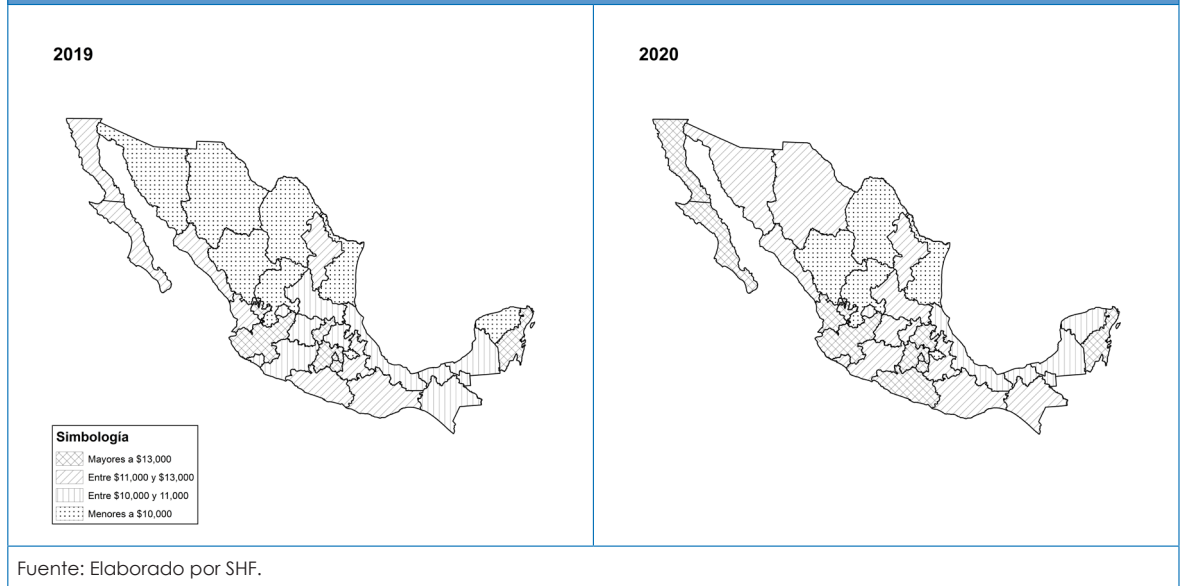
## Valores de vivienda por metro cuadrado

Los valores promedio por metro cuadrado de vivienda oscilaron entre \$ 8,781 pesos de Tlaxcala y \$ 30,847 de Ciudad de México. Se clasifican los precios en cuatro categorías: (a) menores a \$ 10,000, (b) entre \$ 10,000 y \$ 11,000, (c) entre \$ 11,000 y \$ 13,000 y (d) mayores a \$ 13,000 (mapa 5).

Un total de 13 entidades cambiaron de categoría: Baja California, Nayarit, Baja California Sur y Guerrero pasaron de (c) a (d) de los más caros; San Luis Potosí, Chiapas, Guanajuato, Michoacán, Colima e Hidalgo de (b) a (c); Chihuahua y Sonora de (a) a (c) y Yucatán de (a) a (b).

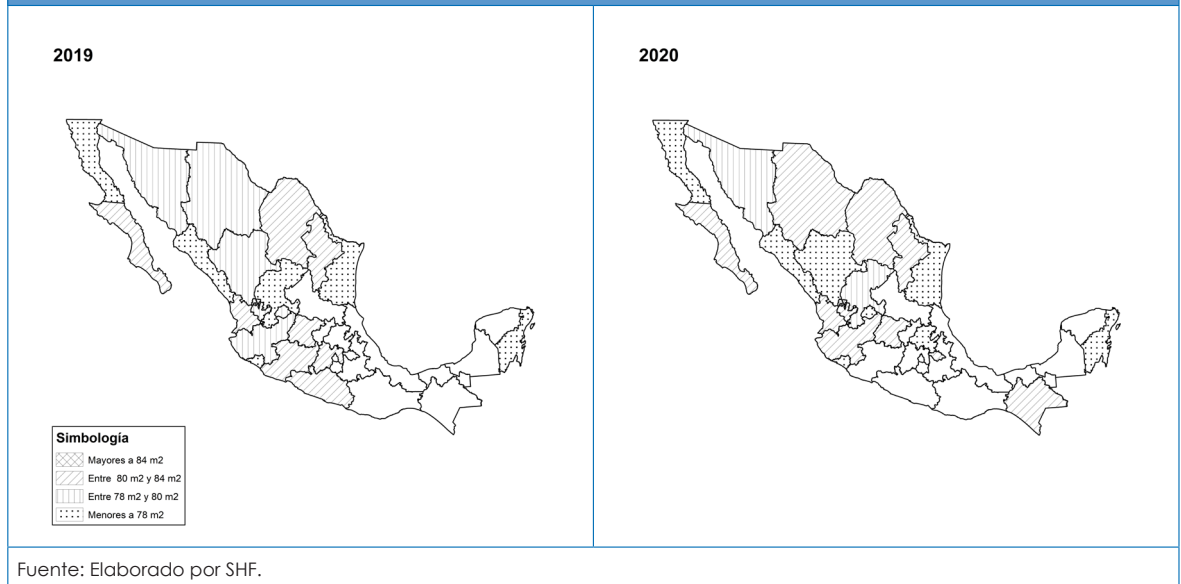
Mapa 5. Precio promedio del metro cuadrado de la vivienda por entidad federativa.

(Metros cuadrados)



Mapa 6. Superficie promedio de construcción

(Metros cuadrados)





En la zona centro del país se observa una tendencia al aumento de las superficies de construcción; durante 2020 se clasifican en el grupo de superficies mayores a 84 m<sup>2</sup> (Mapa 6).

### Consideraciones finales

La variación del valor del terreno nacional entre 2019 y 2020 aumentó 15 %, mientras que el valor del terreno por metro cuadrado creció 12.6 por ciento.

En la zona centro del país se observa una expansión de las superficies construidas, y a nivel nacional se observa un aumento del valor de la construcción por metro cuadrado.

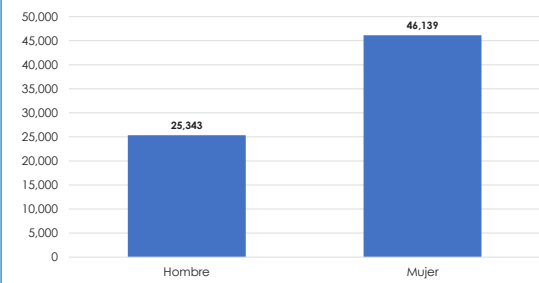
## 3. 4. Microfinanciamiento por Género en SHF

Se presenta la cobertura que ha dado SHF a través de la banca social para mujeres en 2020.

### Acciones

Durante 2020 se entregaron 71,482 acciones de vivienda de microfinanciamiento<sup>32</sup> en SHF, de las cuales el 64.5 % fue otorgado a mujeres y el 35.5 % a hombres.

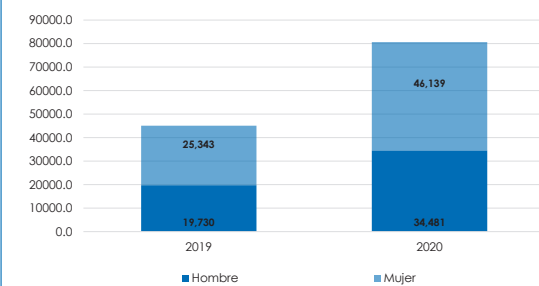
Gráfica 55. Acciones de microfinanciamiento por género, 2020



Fuente: Elaborado por SHF con información propia

Las acciones otorgadas a mujeres pasaron de 34,481 en 2019 a 46,139 en 2020, se presentó un incremento del 33.8 % en el otorgamiento, mientras que las acciones entregadas a los hombres se incrementaron 28.4 %, pasando de 19,730 en 2019 a 25,343 en 2020.

Gráfica 56. Acciones de microfinanciamiento por género, 2019-2020



Fuente: Elaborado por SHF con información propia

### Monto

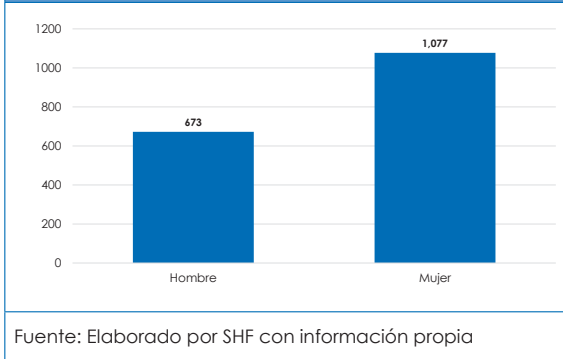
Durante 2020 se otorgó microfinanciamiento por \$ 1,767.4 millones de pesos (mdp), de los cuales se estima<sup>33</sup> que \$ 1,077.1 mdp financiaron acciones para mujeres y 672.6 mdp acciones para hombres.

32 Micro financiamiento. Servicios financieros básicos (ahorro, crédito, arrendamiento y seguros) para las unidades familiares pobres y de bajos ingresos, incluyendo a aquellos que tienen un negocio propio pero que se encuentran en el sector informal de la economía. Las instituciones ofrecen este tipo de créditos a personas que, por sus condiciones, quedarían excluidas por las instituciones bancarias formales, monto \$ 500 hasta \$ 60,000 pesos.

33 Monto estimado: proporción de acciones por género con relación al monto otorgado para cada estado.



Gráfica 57. Monto otorgado (mdp) de microfinanciamiento por género, 2020

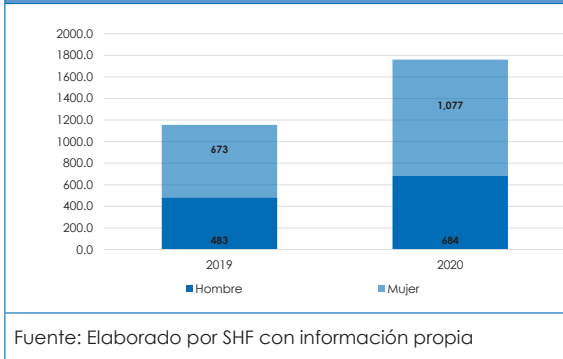


En comparación con el 2019, se estima que el monto otorgado en términos reales para las mujeres en 2020 fue 52.7 % mayor, mientras que el monto otorgado estimado para hombres se incrementó en 35.1 % en términos reales en el mismo periodo.

### Colocación de microfinanciamiento por Región y Entidad Federativa

Durante 2020 en la región sur – sureste se otorgaron 77.8 % del total de las acciones entregadas a mujeres.

Gráfica 58. Monto otorgado de microfinanciamiento por género, 2019-2020

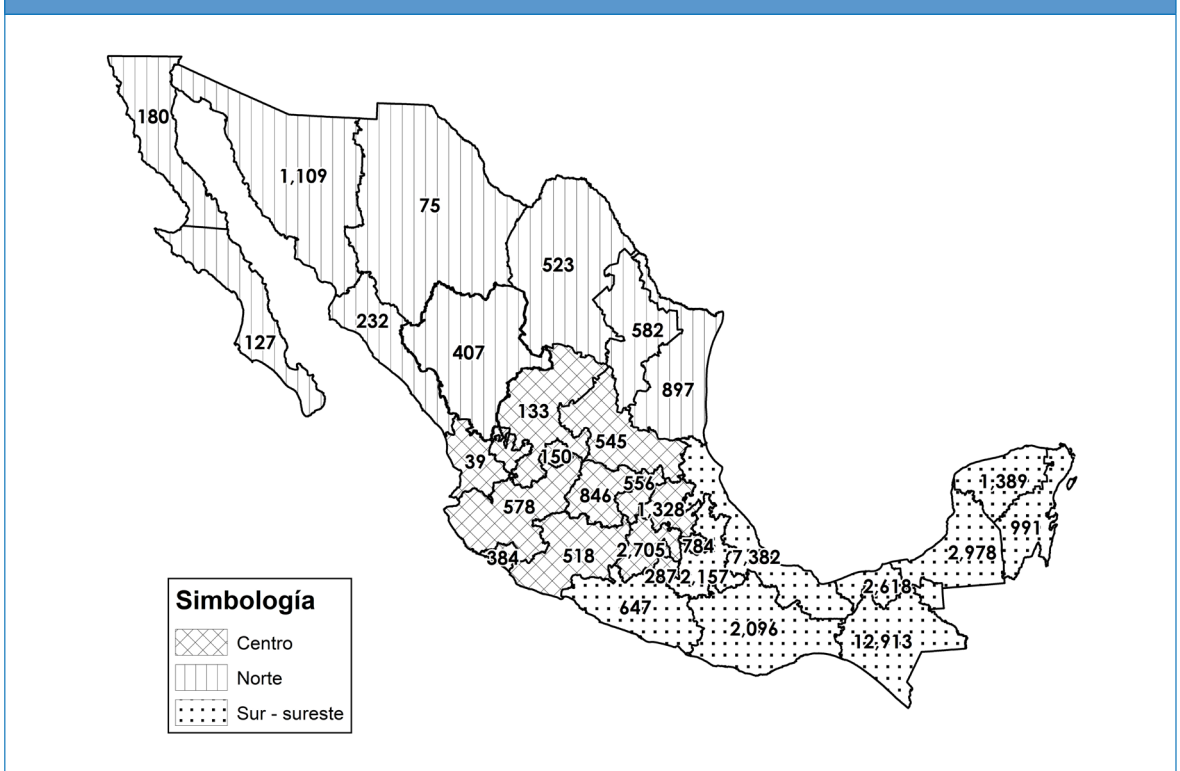


Cuadro 37. Colocación estatal de acciones para mujeres 2020

Región	Mujer
Norte	3,725
Centro	8,836
Sur - sureste	33,578

Fuente: Elaborado por SHF con información propia

Mapa 7. Colocación regional de acciones a mujeres 2020



Fuente: Elaborado por SHF con información propia

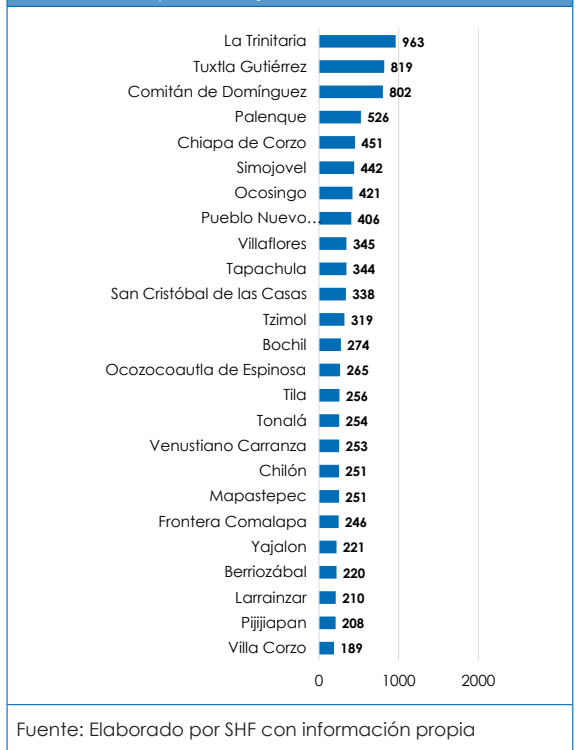
Cuadro 38. Colocación estatal de acciones por género 2020

Estado	Hombre	Mujer
Aguascalientes	133	150
Baja California	152	180
Baja California Sur	166	127
Campeche	1,781	2,978
Chiapas	8,089	12,913
Chihuahua	73	75
Coahuila	141	523
Colima	189	384
Ciudad De México	30	32
Durango	439	407
Guanajuato	961	846
Guerrero	477	647
Hidalgo	233	1,328
Jalisco	231	578
México	1,865	2,705
Michoacán	373	518
Morelos	240	287
Nayarit	34	39
Nuevo León	60	582
Oaxaca	842	2,096
Puebla	1,193	2,157
Querétaro	92	556
Quintana Roo	231	991
San Luis Potosí	273	545
Sinaloa	368	232
Sonora	1,082	1,109
Tabasco	1,540	2,618
Tamaulipas	313	897
Tlaxcala	479	784
Veracruz	2,068	7,382
Yucatán	1,062	1,389
Zacatecas	133	84

Fuente: Elaborado por SHF con información propia

Chiapas es el estado con la mayor colocación de créditos a mujeres, los municipios de La Trinitaria, Tuxtla Gutiérrez y Comitán de Domínguez destacan con el mayor número de acciones otorgadas en el estado.

Gráfica 59. Municipios de Chiapas por colocación para mujeres, 2020



De las acciones otorgadas para hombres, la región sur - sureste entregó el 69.9 % del total.

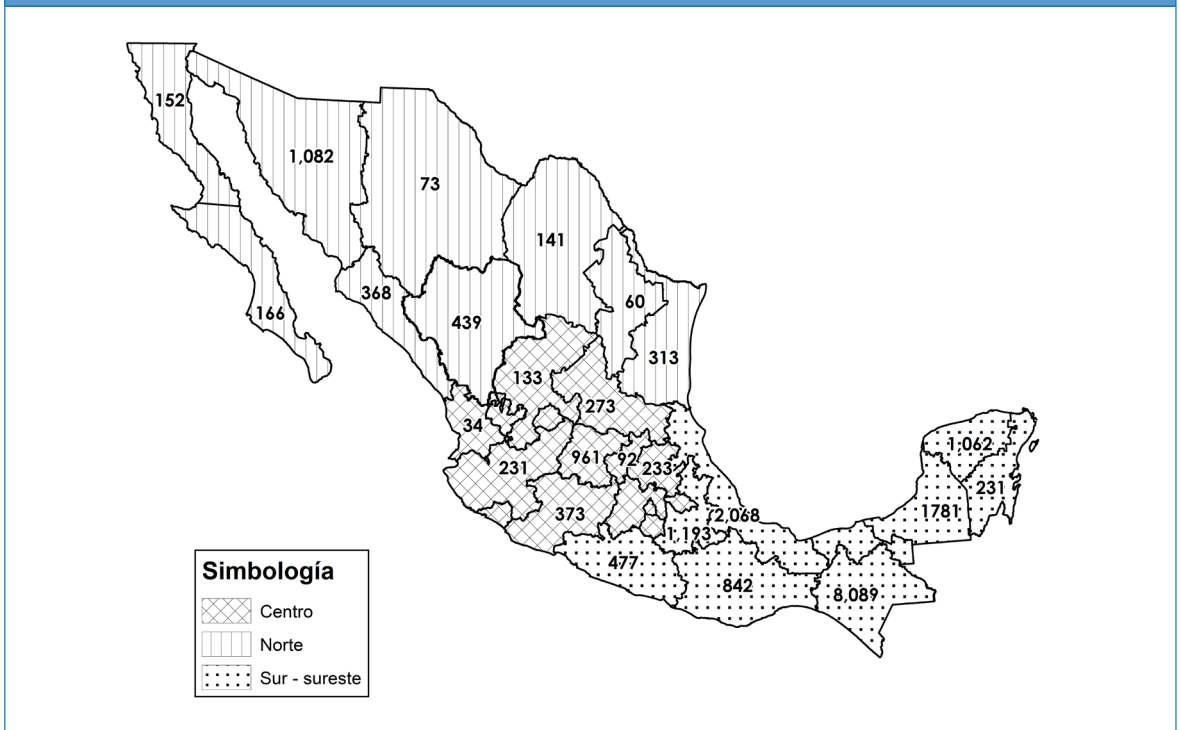
Cuadro 39. Colocación estatal de acciones para hombres 2020

Región	Hombres
Norte	2,355
Centro	5,266
Sur - sureste	17,722

Fuente: Elaborado por SHF con información propia

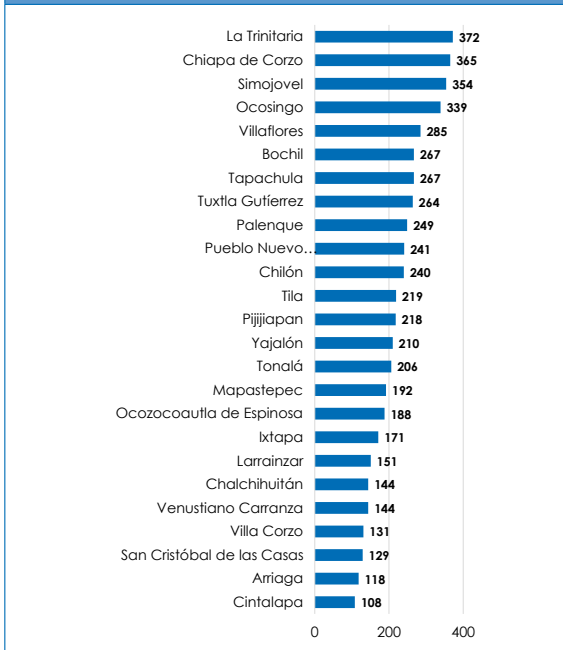
La mayor colocación de acciones para hombres por municipio en Chiapas se presenta en La Trinitaria, Chiapa de Corzo, Simojovel y Ocosingo.

Mapa 8. Colocación regional de acciones a hombres 2020



Fuente: Elaborado por SHF con información propia

Gráfica 60. Municipios de Chiapas por colocación para hombres, 2020



Fuente: Elaborado por SHF con información propia

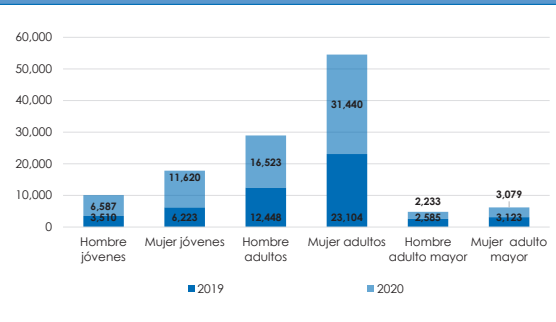
### Acciones otorgadas de microfinanciamiento por edad<sup>34</sup>

Durante 2020 se entregaron a jóvenes el 25.5 % de los microfinanciamientos, a los adultos mayores el 7.4 % y a las personas en edad adulta el 67.1 % restante.

En 2020 se otorgaron a las mujeres jóvenes 11,620 acciones, que representan 86.7 % más que lo otorgado en el 2019 (6,223 acciones). El número de acciones otorgadas a mujeres adultas pasó de 23,104 en 2019 a 31,440 en 2020, incrementando en 36.1 por ciento.

34 Rangos de edad: Joven: 12-29; Adulto: 30-59; Adulto Mayor: 60 O MÁS. El IMJUVE clasifica como jóvenes a las personas entre los 12 y 29 años. El INAPAM clasifica como adulto mayor a las personas de 60 años o más.

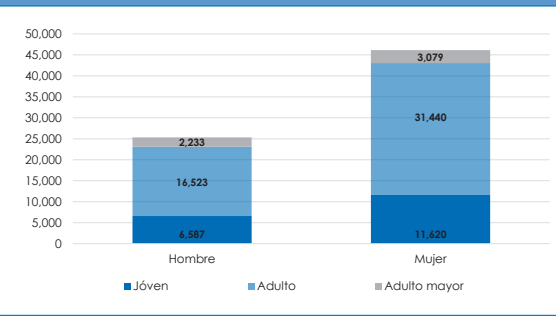
Gráfica 61. Colocación de acciones por edad, 2019-2020



Fuente: Elaborado por SHF con información propia

Durante el 2020, de las 48,963 acciones otorgadas a las personas entre 30 y 59 años, el 65.6 % (32,440 acciones) fueron otorgadas a mujeres y el 34.4 % (16, 523 acciones) a hombres.

Gráfica 62. Acciones de microfinanciamiento por género y edad, 2020

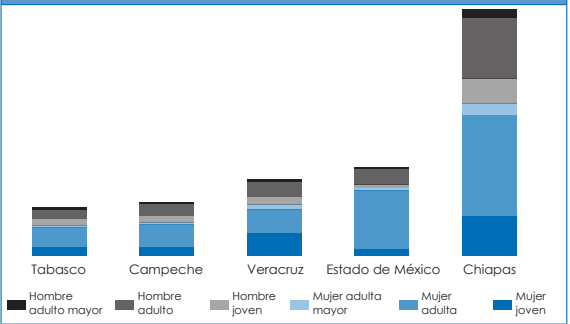


Fuente: Elaborado por SHF con información propia

Para las mujeres jóvenes se otorgaron 11,620 acciones y para mayores de 60 años 3,079 acciones. En el caso de los hombres se otorgaron 6,587 acciones y 2,233 acciones, respectivamente.

Por Entidad Federativa, los estados que colocaron el mayor número de acciones a través del programa de Microfinanciamiento, fueron Chiapas, Estado de México, Veracruz, Campeche y Tabasco.

Gráfica 63. Colocación estatal de acciones por género y edad 2020



Fuente: Elaborado por SHF con información propia

### Consideraciones finales

Durante 2020, la atención de SHF a través de microfinanciamiento estuvo concentrada en las mujeres de la región sur - sureste de edad adulta.

Cuadro 40. Colocación estatal de acciones por género y edad 2020

Entidad Federativa	Mujer			Hombre		
	Joven	Adulta	Adulta mayor	Joven	Adulto	Adulto mayor
Tabasco	784	1,688	172	545	838	180
Campeche	792	1,932	204	528	1,083	185
Veracruz	2,008	2,014	468	628	1,261	207
Estado de México	632	5,006	169	369	1,363	164
Chiapas	3,429	8,759	897	2,188	5,307	701

Fuente: Elaborado por SHF con información propia

### 3. 5. Cuenta satélite de vivienda: Importancia económica de la vivienda

La Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVM) es un producto estadístico publicado de manera recurrente por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)<sup>35</sup>; su objetivo es identificar el peso y la dimensión del sector de la vivienda en el contexto de la economía nacional.

La Cuenta ofrece información económica del sector mediante una serie de indicadores como el Producto Interno Bruto (PIB), los puestos de trabajo del país, la estructura económica y las principales actividades, y los ámbitos o fases que describen el proceso económico ligado a la vivienda. Adicionalmente, ofrece el monto de recursos económicos que financian las actividades que mide.

El INEGI para la medición de los flujos económicos y no económicos de la Cuenta Satélite de Vivienda (considerada como Información de Interés Nacional<sup>36</sup>), utiliza los principios contables y económicos del estándar estadístico llamado Sistema de Cuentas Nacionales 2008 (SCN 2008)<sup>37</sup>.

#### Principales resultados

Los resultados de la Cuenta se presentan en dos modalidades. La primera comprende el total de las actividades económicas ligadas al sector,

35 INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda de México, 2019. Preliminar. Año Base 2013.

36 Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica. Última Reforma DOF 19-01-2018.

37 European Commission, European Communities, International Monetary Fund, Organisation for Economic Cooperation and Development, United Nations and World Bank. System of National Accounts, 2008. New York, 2009. Párrafos. 6.27, 6.34 y 20.64

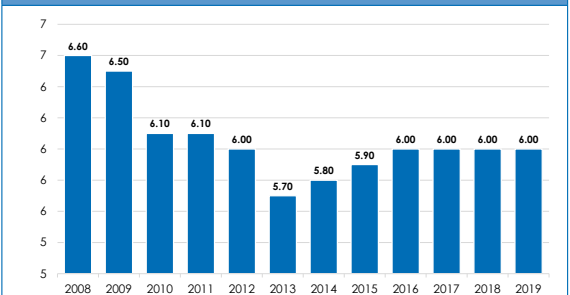
sin considerar el concepto de alquiler imputado; éste es incluido en la segunda modalidad.

#### Resultados generales

En 2019 el sector de la vivienda alcanzó un PIB de 1'371,409,000 millones de pesos (mdp) corrientes, producción que significó una participación del 6.0 % en el total nacional, porcentaje igual a los tres años anteriores.

Gráfica 64. PIB del sector de la vivienda, 2008 – 2019

Participación en el total nacional

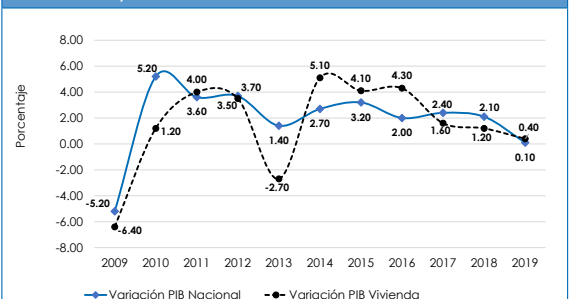


P Cifra preliminar

Fuente: INEGI. Sistema de cuentas nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda. Año base 2013.

El sector de la vivienda creció 0.4 % en el año de 2019, cifra mayor que el crecimiento de la economía nacional, cuyo valor agregado disminuyó en (-)0.1 por ciento.

Gráfica 65. Variación anual real del PIB de la vivienda y el PIB nacional, 2009 - 2019



P Cifra preliminar

Fuente: INEGI. Sistema de cuentas nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda. Año base 2013.

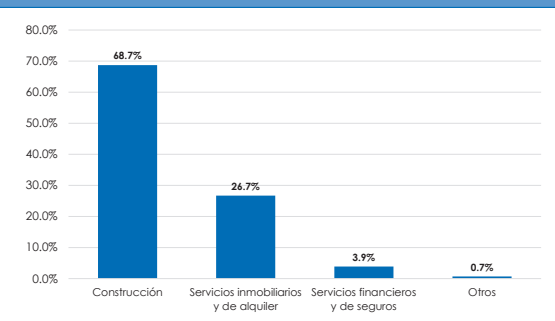
## Actividades económicas de la vivienda

El conjunto de actividades que integra el sector de la vivienda y el valor que generan se presenta mediante el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2013 (SCIAN), clasificación funcional basada en los ámbitos del proceso de producción asociado al sector.

### Por sectores SCIAN

La vivienda participa en 9 de los 20 sectores en que se agrupa la actividad económica nacional. El sector de la construcción generó el 68.7 % del total del PIB de la vivienda en 2019, los servicios inmobiliarios y de alquiler generaron 27 % mientras que los servicios financieros y de seguros aportaron 3.9 %. Los restantes 6 sectores contribuyen con el 0.7 %, comprenden la participación de las actividades relacionadas con la vivienda en los servicios profesionales, educativos, salud y asistencia social, alojamiento temporal, actividades legislativas y gubernamentales y otros servicios.

Gráfica 66. PIB de la vivienda por sectores de actividad económica SCIAN, 2019<sup>P</sup>

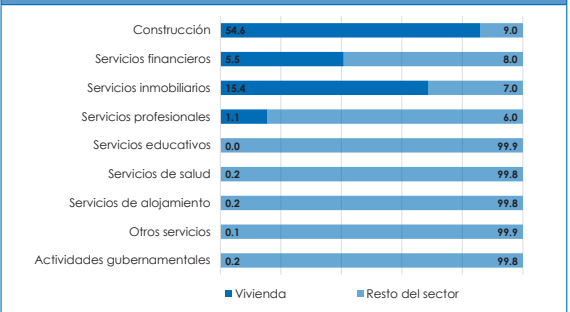


P Cifra preliminar

Fuente: INEGI. Sistema de cuentas nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda. Año base 2013.

En 2019 el sector de la construcción aportó 68.7 % en el total del sector; esto representa 54.6 % de la obra en México.

Gráfica 67. Participación del PIB de la vivienda en sectores de vivienda económica SCIAN, 2019<sup>P</sup>



P Cifra preliminar

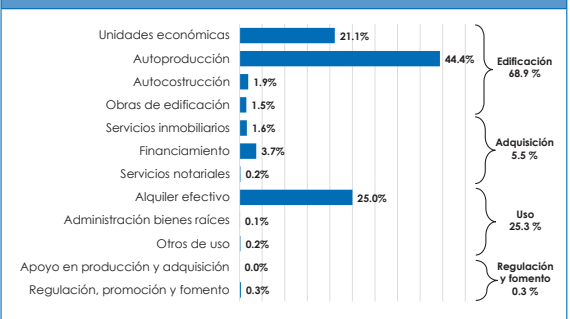
Fuente: INEGI. Sistema de cuentas nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda. Año base 2013.

De la construcción en México en 2019, la vivienda aportó una cantidad mayor que la construcción de puentes, aeropuertos, carreteras, puertos, hospitales, oficinas y las actividades restantes del sector de la construcción. Este rubro aportó al sector de servicios inmobiliarios el 15.4 % del total; participó en el sector de servicios financieros con el 5.5 % y con el 1.1 % en el sector de servicios profesionales.

### Por ámbito o fase

La edificación contribuyó con el 68.9 % del total del sector de la vivienda en 2019, destacando la autoproducción de vivienda con 44.4 %, seguido por las actividades de las desarrolladoras y constructoras con 21.1% y de otras actividades con menor participación.

Gráfica 68. PIB de la vivienda por ámbito o fase 2019<sup>P</sup>



P Cifra preliminar

El uso de las viviendas<sup>38</sup> aporta 25.3 % al total de la CSVM<sup>39</sup>; el alquiler real o efectivo de vivienda contribuye con 25 por ciento.

Las actividades relacionadas con la adquisición de vivienda aportaron el 5.5 % al PIB del sector, mientras que las actividades relacionadas con la regulación y el fomento, llevadas a cabo por la administración pública y por asociaciones civiles aportaron el 0.3 por ciento.

El 68.9 % del PIB de la CSVM representó \$ 944,764 mdp corrientes en 2019, cantidad superior a lo que aportó a la economía nacional el sector de servicios educativos y también al valor agregado aportado por el sector de la Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza.

El alquiler efectivo de la vivienda generó valor por un monto de \$ 343,043 mdp corrientes, aportó a la economía nacional una cantidad equivalente al sector de la información en medios masivos durante 2019.

## La vivienda y el empleo

Las actividades del sector de la vivienda generaron 2,451,000 puestos de trabajo, 5.6 % de la ocupación total del país en 2019.

## Puestos de trabajo por sector SCIAN

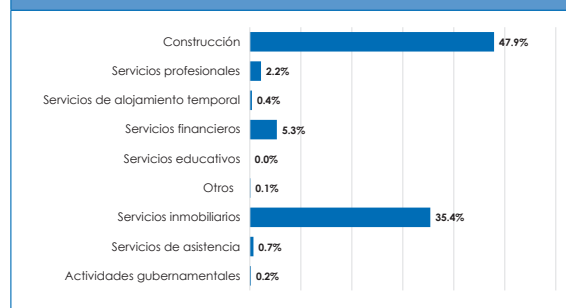
El 89. % de los puestos de trabajo corresponden al sector de la construcción. La vivienda generó 8 % de los puestos de

trabajo del sector de servicios inmobiliarios; mientras que los servicios financieros y de seguros participaron con el 1.2 % en el total. Los puestos restantes procedieron de los otros 6 sectores donde la vivienda tiene presencia menor.

## Puestos de trabajo en los sectores SCIAN

En el sector de la construcción 47.9 % de puestos están involucrados construyendo, ampliando o mejorando las viviendas; 35 % se generaron en las actividades del sector de los servicios inmobiliarios; 5 % en el sector de servicios financieros; y 2.2 % estuvo relacionado con los servicios profesionales como la arquitectura, ingeniería, diseño, entre otros.

Gráfica 69. Participación de los puestos de trabajo de la vivienda en sectores de actividades económicas, 2019<sup>P</sup>



P Cifra preliminar

Fuente: INEGI. Sistema de cuentas nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda. Año base 2013.

## Financiamiento e inversión en vivienda

En 2019 los recursos destinados a las diversas actividades del sector de la vivienda comprendieron \$ 504,628 mdp corrientes, fueron utilizados por los hogares para la compra, construcción o mejoramiento de la vivienda. Estos fueron otorgados por diversos agentes, públicos y privados, cuya aplicación abarcó diversas modalidades de la construcción, mejoramiento físico o mejoramiento de la situación financiera del hogar debida

38 En este ámbito se agrupan las actividades de alquiler, los seguros o la administración de bienes raíces; servicios que son proporcionados por los hogares, las empresas inmobiliarias, los corredores de bienes raíces, así como por las aseguradoras.

39 Cuenta Satélite de Vivienda



a préstamos recibidos con anterioridad. El monto no considera los recursos que los hogares destinaron a la compra o construcción de vivienda, así como los recursos que financiaron diversos servicios del sector.

### Saldo con acreedores financieros

Al cierre de 2019 los hogares mantenían con diversas instituciones financieras y otras no financieras del país un endeudamiento equivalente al 11.2 % del PIB<sup>40</sup>, por motivos relacionados con la adquisición, ampliación y mejoramiento de la vivienda.

### Crédito a la vivienda

La adquisición incluye compra de viviendas completas (nuevas y usadas), el financiamiento para la construcción de viviendas iniciales (autoconstrucción o autoproducción) y la entrega de obras o materiales de construcción. El mejoramiento agrupa las actividades para ampliar o rehabilitar la vivienda.

El mejoramiento financiero considera los recursos que los hogares obtienen y utilizan para el pago de pasivos, refinanciamiento y liquidez. En 2019 las acciones en la vivienda financiadas significaron recursos por \$ 395,144 mdp, lo que representa 78.3 % del financiamiento e inversión para acciones de vivienda.

El crédito público se encuentra dividido en financiamiento a los hogares y financiamiento al sector. Para el primero se destinó un monto de \$ 175,200 mdp, 97 % para la adquisición de vivienda nueva, usada o inicial.

El monto de financiamiento al sector fue de \$ 22,568 mdp, 94.3 % para la adquisición de vivienda nueva o inicial y el restante a mejoramiento físico. El crédito otorgado a los hogares por la banca múltiple, las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) o instituciones no lucrativas constituyó un total de \$ 197,376 mdp, destinado principalmente a la adquisición de vivienda terminada e inicial.

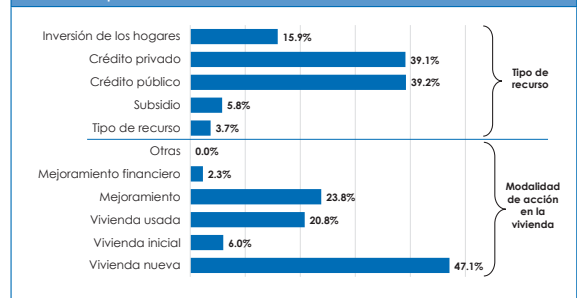
### Subsidio a la vivienda

El subsidio otorgado a los hogares por las distintas instituciones públicas fue de \$ 29,172 mdp. Mediante las entidades ejecutoras se administra el recurso obtenido para la compra, ampliación o mejoramiento de la vivienda. Del total de los subsidios otorgados, el 86.1 % se utilizó para el mejoramiento físico de las viviendas, mientras que el 13.9 % se destinó a la adquisición de vivienda nueva, usada o inicial.

### Recursos de los hogares

En 2019 los hogares invirtieron \$ 80,312 mdp en la ampliación y el mejoramiento de su vivienda. Esto es el 15.9 % del financiamiento e inversión para la vivienda.

Gráfica 70. Financiamiento e inversión para acciones en la vivienda, por tipo y modalidad de su aplicación, 2019<sup>P</sup>



P Cifra preliminar

Fuente: INEGI. Sistema de cuentas nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda. 2019 preliminar.

40 Esta proporción se alimenta de la información publicada por el BANXICO y el INEGI.



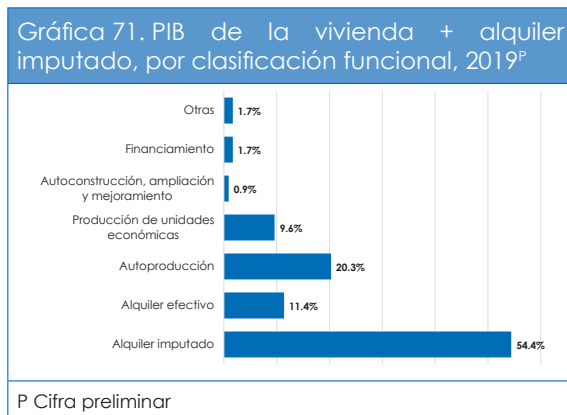
## Modalidad en el uso de los recursos

Del total de \$ 504,628 mdp corrientes utilizados en el financiamiento e inversión para la vivienda, los hogares destinaron 47.1 % en la adquisición de vivienda nueva, 20.8 % fue destinado a la compra de vivienda usada y 23.8 % se destinó a la ampliación y al mejoramiento de las viviendas.

## El sector vivienda más el alquiler imputado

Al incluir el alquiler imputado<sup>41</sup> en los resultados de la CSVN el PIB de la vivienda en 2019 tuvo una participación de 13.1 % en la economía nacional, así como una variación respecto al año anterior del 0.8 % en relación con 2018. Solo se ubica detrás de sectores como el comercio y las manufacturas que aportaron 19.7 % y 18.4 %, respectivamente.

Al incorporar el alquiler imputado a la totalidad del sector, el 54.4 % del valor corresponde al alquiler imputado, seguido por la autoproducción con el 20.3 %, alquiler efectivo con 11.4 % y la producción de las unidades económicas con el 9.6 por ciento.



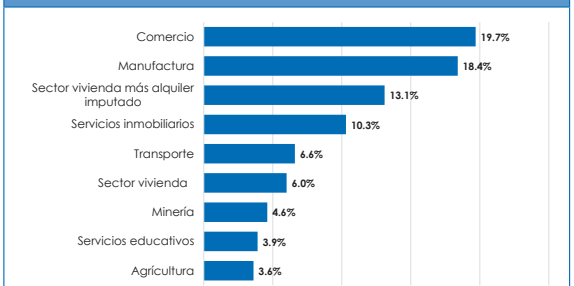
41 Alquiler imputado es el precio que el propietario de la vivienda pagaría por ella en caso de que fuera inquilino de la misma, tomando en consideración elementos como la situación, el equipamiento de la zona, etc.

## Contexto nacional

La oferta total de bienes y servicios asociados al sector de la vivienda en 2019 registró un valor de \$ 2,015,717 mdp, esto indica que el sector se constituyó casi en su totalidad por producción nacional. Los usos, bienes y servicios de vivienda se constituyen principalmente como inversión fija (72.6 %), 24.8 % para el consumo final de los hogares, y como demanda intermedia<sup>42</sup> y consumo del gobierno el 2.4 % y 0.1 %, respectivamente.

En la inversión fija la importancia radica en la suma de los sectores; vivienda más alquiler imputado, servicios inmobiliarios y sector vivienda, ya que aportan el 29 % de toda la formación de capital realizada en el país en 2019, es decir, la riqueza que acumularon los hogares en forma de vivienda representó un tercio del total de la nueva riqueza del país.

**Gráfica 72. Participación del PIB de la vivienda y de sectores de actividad económica seleccionadas en el PIB nacional, 2019<sup>P</sup>**



P Cifra preliminar

Fuente: INEGI. Sistema de cuentas nacionales de México. Cuenta satélite de vivienda. Año base 2013.

## Consideraciones finales

La CSVN permite identificar el peso y dimensión del sector en relación con la economía del país, en términos corrientes, así como el comportamiento en términos reales para el periodo 2008 a 2019.

42 Bienes y servicios necesarios para la producción de otros bienes y servicios de consumo final.

Presenta la estructura y las principales actividades del sector; identificando indicadores como el PIB del sector y el número de puestos de trabajo que generan las actividades relacionadas, entre otros que presenta el INEGI.

### 3. 6. Atención a la población no asalariada en la India.

Debido a los retos que ha representado el financiamiento de esquemas para adquisición de vivienda para población no afiliada en México, se hizo una revisión de intermediarios financieros en la India en donde se han desarrollado con éxito programas dirigidos a este segmento.

#### CIBIL Score<sup>43</sup>

El CIBIL Score<sup>44</sup> es un resumen numérico de 3 dígitos del historial crediticio de una persona. Se basa en el comportamiento crediticio anterior, como los hábitos de endeudamiento y pago que los bancos y los prestamistas comparten con CIBIL de forma regular.

El puntaje se basa en los detalles de cuentas de préstamos (pero no se limitan a, tarjetas de crédito, estados de cuenta y pago, montos pendientes y días posteriores a la fecha de vencimiento. El rango va de 300 a 900, cuanto más cerca esté de 900, mayor es la posibilidad de que se apruebe la tarjeta de crédito o la solicitud de préstamo.

El comportamiento pasado de una persona se toma como un indicador de sus acciones futuras y, en línea con eso, el puntaje CIBIL muestra la solvencia crediticia de un consumidor<sup>45</sup>.

El puntaje se genera mediante un algoritmo de puntuación, basado en 36 meses de historial crediticio. Hay cuatro factores clave que afectan el puntaje CIBIL de un consumidor: historial de pagos, combinación de crédito de préstamos garantizados o no garantizados, consultas y utilización del crédito. Adicionalmente se incluye la profundidad del crédito (la duración de su historial crediticio existente desde que se abrió su cuenta de crédito más antigua), la tendencia a largo plazo de los saldos pendientes, el historial de transacciones en las tarjetas de crédito, la relación entre el monto real de reembolso y el monto total adeudado y nuevas cuentas abiertas / cerradas.

Se recomienda<sup>46</sup> a los clientes pagar a tiempo, mantener saldos bajos y moderar el uso del crédito, así como una combinación de crédito saludable de préstamos garantizados (como hipotecarios y para automóviles) y préstamos no garantizados (como préstamos personales y tarjetas de crédito). Se aconseja monitorear mensualmente las cuentas confirmadas, garantizadas y conjuntas, también revisar historial crediticio con frecuencia durante todo el año y por último verificar el informe CIBIL con regularidad también alertará sobre posibles inexactitudes, si las hubiera.

45 Un informe CIBIL es un informe crediticio consolidado que incluye el puntaje CIBIL y el resumen crediticio del consumidor, información personal, información de contacto, información de empleo e información de cuenta de préstamo. Los prestamistas consideran tanto el puntaje como el informe CIBIL para evaluar la elegibilidad de una persona.

46 Para las personas que nunca han tenido crédito formal se han creado unas cuentas de depósito fijo (mensual) después de un periodo definido por el intermediario financiero, y si se han cumplido los depósitos al 100% se otorga una tarjeta de crédito por el monto existente en la cuenta al momento.

43 <https://economictimes.indiatimes.com/wealth/borrow/what-is-a-cibil-score/articleshow/76745277.cms>

44 Credit Information Bureau India Limited

Se revisaron las experiencias de 4 bancos de la India, determinándose las siguientes características de los productos para no asalariados.

### Características de Producto para vivienda

Destino: Se financian las siguientes modalidades.

- » Adquisición de vivienda nueva o usada (casas, villas, departamentos, condominios)
- » Construcción de vivienda en terrenos no rurales.
- » Adquisición de terrenos no rurales más construcción de vivienda (proyectos mixtos)
- » Reparaciones, mejoramientos y ampliaciones de viviendas.
- » Adquisición de créditos para vivienda provenientes de otros bancos.
- » Completar construcción de vivienda en proceso.
- » Adquisición de paneles solares acompañada de construcción de vivienda.
- » Refinanciamiento de créditos de vivienda.

Requisitos generales para los solicitantes de crédito:

- » Residentes de la India e Indios no residentes.

- » Edad mínima de 18 años y máxima de salida del préstamo de 75 años.
- » Contar con fiador con una propiedad por el monto de crédito solicitado.
- » Prueba de ingreso para los no asalariados.
- » Al menos 5 años en la actividad económica que desempeña.
- » Estados de cuenta bancarios de al menos los 6 últimos meses.

### Condiciones financieras

- » Tasas de interés flotante (Tasa base: 6.65 % - 6.80 por ciento)
- » Préstamos desde 890 mil pesos
- » Plazo máximo de 30 años
- » Se solicita garante del crédito

### Union Bank of India<sup>47</sup>

Es uno de los principales bancos gubernamentales (no especializado) en la India. Está listado en la bolsa de valores de la India para bonos que cuentan con respaldo gubernamental.

El Gobierno de la India cuenta con el 89.6 % de las acciones del banco. Inició operaciones en 1919 y actualmente tiene más de 120 millones de clientes y con sucursales en Hong Kong, Dubai y Australia y oficinas representativas en Abu Dhabi, Londres y Malasia.

47 <https://www.unionbankofindia.co.in/english/home.aspx>

Cuadro 41. Condiciones de los préstamos para vivienda

Préstamo	CIBIL Score (Puntaje crediticio)	LTV (%)	No asalariados	
			Masculino	Femenino
Hasta 809 mil pesos	≥700	≤80	Tasa base+0.10%	Tasa base+0.05%
		>80&≤90	Tasa base+0.20%	Tasa base+0.15%
	≥600 & <700	≤80	Tasa base+0.20%	Tasa base+0.15%
		>80&≤90	Tasa base+0.30%	Tasa base+0.25%
	< 600	≤80	Tasa base+0.45%	Tasa base+0.40%
		>80&≤90	Tasa base+0.55%	Tasa base+0.50%
Arriba de 809 mil pesos	≥700	≤80	Tasa base+0.20%	Tasa base+0.15%
		>80&≤90	Tasa base+0.25%	Tasa base+0.20%
	≥600 & <700	≤80	Tasa base+0.30%	Tasa base+0.25%
		>80&≤90	Tasa base+0.35%	Tasa base+0.30%
	< 600	≤80	Tasa base+0.55%	Tasa base+0.50%
		>80&≤90	Tasa base+0.60%	Tasa base+0.55%

Fuente: Elaborado por SHF con información de Union Bank of India

Cuadro 42. Tasa de interés

Préstamo	Tasa de interés
Hasta 809 mil pesos	11.40%
Entre 809 mil pesos y 1 millón 348 mil pesos	12.40%
Entre 1 millón 348 mil pesos y 5 millones 394 mil pesos	12.65%

Fuente: Elaborado por SHF con información de Union Bank of India

Cuadro 43. Condiciones de los préstamos

Cantidad de préstamo	No asalariados	
	Tasa	Ganancia máxima
Hasta 809 mil pesos	Tasa base + 50 puntos base	Tasa base + 85 puntos base
	Tasa efectiva: 7.15%	Tasa efectiva: 7.50%
Entre 809 mil pesos y 2 millones 23 mil pesos	Tasa base + 75 puntos base	Tasa base + 110 puntos base
	Tasa efectiva: 7.40%	Tasa efectiva: 7.75%
Arriba de 2 millones 23 mil pesos	Tasa base + 85 puntos base	Tasa base + 120 puntos base
	Tasa efectiva: 7.50%	Tasa efectiva: 7.85%

\*\*Los clientes no asalariados con un grado de riesgo de 04 a 06, con préstamos de 809 mil pesos y un LTV mayor a 80% y menor a 90%, junto con los clientes mujeres (concesión) tendrán un cambio de tarifa.

Fuente: Elaborado por SHF con información de SBI Home Loans

## SBI Home Loans<sup>48</sup>

Fundada en 1987 inició operaciones para atender las regiones este y noreste de la India y desde la liberación de las tierras tribales tiene presencia nacional.

No es un banco, pero cuenta con un producto de depósitos fijo para adquisición de vivienda. En 1993 se convierte en una compañía pública y logra levantar fondos en el mercado para capital de trabajo y aumentar su capacidad de otorgar crédito.

## Bajaj Finance Services<sup>49</sup>

Inicia operaciones en 1987 como una compañía para préstamos de vehículos de 2 ruedas (bicicletas, motocicletas, scooters) creciendo su compañía

hasta préstamos para automóviles. En 1998 es reconocido como No Banco. Posteriormente inicia el financiamiento empresarial, adquisición de electrónicos, financiamiento para adquisición de propiedades (rural y urbana) y vivienda. Actualmente cuenta con 40 millones de usuarios y atienden 2,392 localidades.

Para préstamos personales sin garantía cuentan con posibilidades de otorgamiento de crédito para no asalariados, pero para los préstamos de vivienda los dan a empleados con sueldo fijo, autoempleados y profesionistas.

Cuadro 44. Condiciones de los préstamos	
Tipo de tasa	Tasa de interés
Fija	Asalariados desde 6.90%
	Autoempleados 9.35% a 11.15%
Flotante	Desde 6.65% pero puede disminuir por condiciones de mercado o al revés
<p>** Existe subsidio a la tasa de interés de acuerdo con el ingreso de los hogares (está dividido en 3 niveles de ingresos y el subsidio se da al frente sobre el principal. Fuente: Elaborado por SHF con información de Bajaj Finance Services</p>	

### HDFC (Housing Development Finance Corporation)<sup>50</sup>

HDFC fue una de las primeras instituciones en recibir autorización del Reserve Bank of India<sup>51</sup>, como parte de la liberación bancaria del país en 1994. Inició operaciones financiando desarrollo inmobiliario tanto de vivienda como comercial y posteriormente aumentó sus operaciones hacia banca comercial y banca privada<sup>52</sup>.

50 <https://www.hdfc.com/>

51 Equivalente al Banco de México, regulador del sistema bancario.

52 Actualmente opera en 2,669 ciudades y pueblos de la India y cuenta con sucursales en Bahréin y Hong Kong y oficinas representativas en Emiratos Árabes Unidos y Kenya. Actualmente cotiza tanto en la Bolsa de Valores de Bombay y la Bolsa de Valores Nacional de la India además de la Bolsa de Valores de Nueva York, en el mercado de valores de Luxemburgo.

Los requisitos previos generales para obtener un préstamo hipotecario, independientemente de si es un trabajador asalariado o autónomo, incluyen ganancias saludables y un perfil crediticio sólido.

Para determinar su capacidad de pago solicitan documentos que pueden diferir según su perfil de trabajo y se usan para determinar la fuente, consistencia, frecuencia y continuidad de los ingresos para que se apruebe el préstamo. Algunos ejemplos de los autónomos son:

- » Declaraciones del impuesto sobre la renta junto con el cálculo de los ingresos de los últimos tres años.
- » Balances y estados de resultados con anexos certificados por auditores.
- » Estados de cuenta corriente (de la entidad) y de ahorros (de la persona física) de los últimos seis meses.
- » Lista de directores y accionistas con participación individual.
- » Copias de títulos de educación y certificados de práctica profesional.

Cuadro 45. Condiciones de los préstamos		
HDFC Bank		Tasa de interés (anual)
Hasta 810,234.7 pesos	Para mujeres	6.95-7.45
	Otros	7.00-7.50
Desde 810,235 hasta 2,027,059 pesos	Para mujeres	7.20-7.70
	Otros	7.25-7.75
Más de 2,027,059 pesos	Para mujeres	7-30-7.80
	Otros	7-35-7.85
Fuente: Elaborado por SHF con información de HDFC		

## Consideraciones finales

1. En India tienen subsidio para la población de bajos ingresos. No se tiene información sobre la penetración de los productos (población atendida) ni la efectividad de la aplicación del subsidio; sin embargo, es claro que sin subsidios y/o aportaciones gubernamentales no funcionan los esquemas estudiados.
2. Para que los créditos sean aceptados por los hogares de menores ingresos se requieren que las tasas sean asequibles. En México la tasa hipotecaria de Infonavit es del 12 % en pesos, mientras que la bancaria está en promedio en 10.03 %. Las tasas en la India son de 11 % si es fija y puede ser hasta de 6.3 % si es variable. Las tasas son muy parecidas entre los intermediarios financieros, pero se carece de información sobre regulaciones al respecto.
3. Para los intermediarios financieros lo más problemático es medir el riesgo de la población no asalariada, ya que en general no tienen calificaciones crediticias suficientes. En muchos de los intermediarios financieros el crédito de vivienda se obtiene una vez que ya demostraron que son fiables y aun así se solicitan al menos 6 meses de estados de cuenta bancarios y en la mayoría de los intermediarios financieros un garante o fiador con propiedades.
4. Los intermediarios financieros que participan no hacen diferencia en el tipo de producto de vivienda (adquisición, mejoramiento y/o construcción) para ofrecer una tasa, la diferencia está en el monto del crédito y la calidad de la garantía.
5. Para el caso de productos similares a la autoconstrucción, antes del otorgamiento del crédito se solicita que el requirente cuente con planos autorizados de construcción, título de propiedad del terreno y permisos para construir, un acercamiento técnico de la vivienda.
6. Los intermediarios financieros en general no son especializados, es decir, la vivienda es uno más de sus negocios.

## 4. Políticas de vivienda

---

### 4. 1. Programa Nacional de Reconstrucción, componente vivienda

En 2019 se creó el Programa Nacional de Reconstrucción como un instrumento de política pública para atender a la población afectada por los sismos de septiembre de 2017 y 2019.

En 2020 se refrendó el compromiso de atención a los municipios afectados mediante un conjunto de instrumentos presupuestarios para el impulso de proyectos y acciones de reconstrucción de viviendas, infraestructura física educativa, infraestructura de salud, restauración, rehabilitación, mantenimiento y capacitación para la prevención y conservación de bienes culturales, históricos, arqueológicos y artísticos.

Conavi es la institución encargada de operar el componente vivienda para proteger y garantizar el derecho de vivienda adecuada para las personas y comunidades afectadas que aún no han sido atendidas o lo fueron parcialmente.

Con el Programa Nacional de Reconstrucción, en 2020 se otorgaron 12,412 subsidios con una inversión total de \$ 2'040,062,652 pesos; 70.9 % (8,806 subsidios) se destinaron a acciones de reconstrucción total de vivienda, aplicadas en la intervención a viviendas con daños estructurales que requieren

demolición y sustitución por una nueva, en la misma localización y con las características de habitabilidad adecuadas y; 27.6 % (3,430 subsidios) atendieron acciones de reconstrucción parcial de vivienda, aquellas que de acuerdo con la opinión o dictamen de un especialista técnico, son susceptibles de ser reparadas sin poner en riesgo la estabilidad estructural de la misma.

Para Rehabilitación de Vivienda con Valor Patrimonial se destinaron 173 subsidios. Esta línea de apoyo corresponde a las viviendas afectadas por los sismos que por sus características arquitectónicas o históricas tienen valor patrimonial y están ubicadas en alguno de los perímetros de zonas patrimoniales determinados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), incluidas en el catálogo de monumentos históricos INAH o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), o en su caso, que en consideración de los cronistas locales oficiales representen importancia cultural o histórica para el municipio o la entidad federativa. 3 subsidios se destinaron a viviendas nuevas, que de acuerdo con la opinión de un especialista técnico, sufrieron daños y se localizan en asentamientos en situación de riesgo, y cuya mitigación no es procedente, por lo que es necesaria su reubicación.



**Cuadro 46. Avances del Componente Vivienda del PNR por entidad federativa**  
1° de enero al 31 de diciembre de 2020

Entidad federativa	Resultados alcanzados	
	Acciones	Monto
Chiapas	2,548	\$ 434,244,508.21
Ciudad de México	44	\$ 25,303,455.11
Estado de México	692	\$ 103,732,927.78
Guerrero	641	\$ 104,112,535.55
Morelos	1,790	\$ 319,631,757.68
Oaxaca	4,063	\$ 685,753,770.79
Puebla	2,500	\$ 334,746,731.37
Veracruz	134	\$ 32,536,965.63
Total	12,412	\$ 2'040,062,652.12

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda

## 4.2. Vertiente Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial (PUMOT)

En 2020 se integró el Programa de Fomento de Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial como vertiente al Programa de Mejoramiento Urbano. Con este, se contribuye al objetivo general del PMU de contribuir a que las personas que habitan en manzanas con medio, alto y muy alto grado de rezago urbano y social en las ciudades de 50,000 habitantes o más del Sistema Urbano Nacional (SUN) 2018, reduzcan sus condiciones de rezago urbano y social, mediante la mejora en el acceso a bienes y servicios.

El Programa tiene como objetivo impulsar la elaboración y actualización de instrumentos de planeación territorial acorde a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU). En 2020, Sedatu facultó a la Dirección General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda (DGDUSV) como responsable de la vertiente y como instancia ejecutora, para realizar el proceso de contratación

para elaboración de instrumentos de planeación. Durante 2020 se contó con un presupuesto de \$ 14,000,000 pesos y se apoyó a 15 gobiernos locales para la elaboración o actualización de su instrumento de planeación urbana. A partir de la publicación de la convocatoria dirigida a los municipios, zonas metropolitanas y entidades federativas, la DGDUSV recibió 143 solicitudes. El apoyo se destinó a 13 municipios, una zona metropolitana y una entidad federativa.

**Cuadro 47. Beneficiarios de la Vertiente PUMOT 2020**

No.	Entidad Federativa	Beneficiario	Modalidad
1	México	Municipio de Jaltenco	Modalidad Planeación Urbana Municipal
2	México	Municipio de Tecámac	
3	México	Municipio de Tonanitla	
4	México	Municipio de Zumpango	
5	Hidalgo	Municipio de Tizayuca	
6	Chihuahua	Municipio de Juárez	
7	Baja California	Municipio de Mexicali	
8	Sonora	Municipio de Nogales	
9	Tabasco	Municipio de Cárdenas	
10	Veracruz	Municipio de Minatitlán	
11	Tabasco	Municipio de Nacajuca	
12	Guerrero	Municipio de Iguala de la Independencia	
13	Baja California	Municipio de Tijuana	
14	Veracruz	Municipio de Poza Rica	Modalidad Planeación y Ordenamiento Metropolitano
15	Veracruz	Veracruz de Ignacio de la Llave	Modalidad Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Estatal

Gobiernos locales beneficiados por la vertiente PUMOT, del Programa PMU 2021.



Los municipios de Jaltenco, Tecámac, Tonanitla, Zumpango, Tizayuca, Juárez y Mexicali, recibieron transferencia de recursos directos al gobierno municipal. En los municipios del área de influencia inmediata al proyecto del Aeropuerto Internacional General Felipe Ángeles, diseñaron estrategias, zonificaciones y objetivos alineados al Programa territorial operativo de la zona Norte del Valle de México.

### 4.3. Mecanismos y programas de vivienda Fovissste

#### Mecanismos de Financiamiento Externo

En el ejercicio fiscal 2020 se realizaron dos emisiones de certificados bursátiles (CBF's). El primero con \$ 6,000 mdp y el segundo \$ 8,000 mdp, respaldados por hipotecas del año 2020 con clave de pizarra TFOVICB 20 2U<sup>53</sup>, denominada en UDI's a una tasa de 2.57 % (1.53 % tasa de referencia y 1.04 % de spread), con un plazo de 10 años. Con ambas colocaciones el Programa de financiamiento externo bajó los CBF's, contemplando hasta \$ 14,000 mdp.

Los recursos obtenidos de la emisión se utilizaron en el otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios para trabajadores al servicio del Estado.

#### Programas implementados Fovissste 2020

Se diseñaron nuevos programas de amortización de adeudos para facilitar y agilizar los trámites de escrituración, para

premiar la puntualidad y cumplimiento en los pagos. Se impulsaron nuevos mecanismos de acceso a vivienda regional y social, asequible e interurbana con cercanía al empleo y a los servicios de infraestructura o, para que el derechohabiente construya su propia vivienda conforme a sus necesidades.

» Acuerdo y Queda<sup>54</sup>

Programa impulsado e integrado por diferentes productos. Su propósito es regularizar y dar certeza jurídica a las familias que por diferentes motivos suspendieron los pagos de su crédito hipotecario; para reestructurar aquellos otorgados en Salario Mínimo General (SMG) o Unidad de Medida de Actualización (UMA) a pesos; y para beneficiar aquellos acreditados que han realizado continuamente el pago a su crédito.

» Liquidación de 10<sup>55</sup>

Beneficio para la liquidación anticipada del crédito hipotecario, al eximir del pago relativo al saldo insoluto cuando representa el 10 % o menos de la deuda contraída con el Fondo. Se aplica para acreditados con pagos regulares que no presenten adeudos o cuando se trate de créditos mancomunados y que no han recibido el beneficio de otros programas de apoyo, mediante reestructura o aplicación de solución integral o total. Al 31 de diciembre de 2020, se recibieron 11 solicitudes.

53 Certificados Bursátiles Fiduciarios FOVISSSTE, Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra TFOVICB 20-2U

54 Este programa se integra de 13 productos: 1. Liquidación Anticipada, 2. Liquidación de Contado, 3. Liquidación Total con Descuento, 4. Quita de Adeudo Vencido, 5. Convenio de Reestructura, 6. Liquidación Total con Descuento, 7. Liquidación Legal con Descuento, 8. Convenio de Reestructura en Ejecución de Sentencia, 9. Convenio de Reestructura mediante la Subrogación y, los cuatro restantes se exponen en este apartado con mayor detalle.

55 Aprobado por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE mediante Acuerdo 6740.906.2019. Una vez publicados los lineamientos en el DOF se iniciará la operación.

» Reestructura total de liquidación<sup>56</sup>

Esta solución surge como alternativa a los saldos que se incrementaron por el aumento en las tasas de interés, como efecto de la política macroeconómica y a efecto de regularizar la situación de los acreditados que obtuvieron un crédito hipotecario cofinanciado con obligación solidaria entre 1987 y 1997. Se puede beneficiar a 23,114 créditos pendientes de atención con el programa Solución Total que culminó el 31 de diciembre de 2019.

» Reestructura de UMA's<sup>57</sup> a pesos<sup>58</sup>

Se busca dar solución a más de 50,000 acreditados que al 30 de junio de 2019, contaban con créditos denominados en UMA's con un saldo insoluto en pesos mayor al préstamo original otorgado para reestructurar su crédito y convertirlo a pesos. Al 31 de diciembre de 2020, se recibieron 167 solicitudes.

Con este programa se otorga una quita al saldo insoluto y se convierte a pesos con una tasa de interés anual nominal del 6 por ciento.

Para créditos con la banca comercial, esta reestructura se sujeta a que el banco ofrezca un nuevo crédito en pesos por el saldo deudor actual del crédito con Fovissste, a una tasa nominal preferencial fija.

56 Con una vigencia al 31 de diciembre de 2021, la Junta Directiva del ISSSTE aprobó este programa mediante Acuerdo. 17.1366.2019 del 20 de junio de 2019 y la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE mediante Acuerdo 6696.904.2019 el 25 de abril de 2019. Una vez publicados los lineamientos en el DOF se iniciará la operación.

57 Unidad de Medida y Actualización (UMA).

58 Aprobado por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE mediante Acuerdo 6739.906.2019. Una vez publicados los lineamientos en el DOF se iniciará la operación.

» Liquidación anticipada con descuentos del 5 % o 10 %<sup>59</sup>

Ofrece descuentos y quitas a quienes cuentan con un crédito tradicional vigente y sin adeudo vencido, con un plazo entre 4 y 9 años, 11 meses y 29 días o con un plazo ejercido a partir de 10 años. En 2020 se benefició a 833 acreditados con el 5 % de descuento al momento de liquidar su crédito y 2,519 con el 10 %, esto representó una recuperación total de \$ 698.73 millones de pesos.

» Tu casa en la ciudad

En esta solución participan los sectores público, privado y social para generar posibilidad de adquisición de vivienda con características adecuadas en zonas intraurbanas, para incidir en la redensificación de las ciudades, enriquecer el perfil urbano y fortalecer el tejido social. Al cierre de 2020, se firmaron 12 convenios de colaboración con Veracruz, Guerrero, Oaxaca, San Luis Potosí, Nuevo León, Chihuahua, Coahuila, Chiapas, Guanajuato, Nayarit y con los municipios Centro (Tabasco) y Culiacán (Sinaloa).

Se realizó la colocación de la primera piedra en Xalapa, Veracruz; Chihuahua, Chihuahua; Saltillo, Coahuila y Culiacán, Sinaloa. Estos desarrollos habitacionales se encuentran en proceso de gestión, incluidos los trámites, proyectos y estudios necesarios para su desarrollo y construcción. En estas entidades se construirán 874 viviendas de 13,200 viviendas planeadas inicialmente en los 66 desarrollos habitacionales del Programa.

59 Aprobado mediante los Acuerdos 29.1367.2019 de la Junta Directiva del ISSSTE de fecha 21 de noviembre de 2019 y 6740.906.2019 de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE del 27 de junio de 2019, con una vigencia al 31 de diciembre de 2020.

» Fovissste para todos<sup>60</sup>

Esquema crediticio para la adquisición de vivienda nueva o usada para trabajadores cotizantes. Fovissste aporta una cantidad equivalente a la subcuenta de vivienda y los recursos restantes, según el precio de la vivienda, los proporciona la banca comercial a tasas de interés y costo total anual preferenciales y fijos durante la vida del crédito bancario.

El plazo de amortización es de 5, 10, 15, 20 años y la tasa de interés ordinaria será establecida en los contratos de mutuo correspondientes, según el convenio de colaboración entre Fovissste y los bancos autorizados por el Fondo. El riesgo de incumplimiento se minimiza con el descuento correspondiente vía nómina.

Con este programa se estima otorgar más de 15,000 créditos. A diciembre de 2020 se formalizaron 488 créditos con una derrama económica de \$ 68.1 millones de pesos.

Se invitó a los 6 bancos más importantes del país, HSBC ha ofrecido la tasa y el CAT más bajo del mercado.

» Construcción Individual en Terreno Propio<sup>61</sup> (ConstruYES Tu Casa)

Este programa es una línea de crédito orientada a que los derechohabientes puedan construir su vivienda de forma asistida en un terreno propio y de acuerdo con sus necesidades. Los recursos se otorgan por ministraciones contra avance de obra.

Dentro de las adecuaciones y requisitos del programa destacan:

- a. Ubicación en zona urbanizada, en proceso de urbanización o en el Plan Municipal de Desarrollo
- b. Terrenos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y con servicios municipales básicos (agua, energía eléctrica y drenaje)
- c. 100 % de propiedad del derechohabiente o mínimo 50 % en régimen de copropiedad
- d. Libre de gravamen y baldío (sin construcción alguna)
- e. La edificación de las viviendas será realizada por empresas locales aprobadas por Fovissste. Se podrá utilizar hasta el 35% del financiamiento para adquisición de suelo.
- f. Durante el proceso de la obra se contará con una supervisión externa, realizada por empresas prestadoras de supervisión y verificación certificadas bajo la NOM NMX-C-442-ONNCCE-2010
- g. Se contará con hasta \$ 1,133,712 pesos más una cantidad equivalente al saldo de la subcuenta de vivienda.

Al diciembre de 2020 se otorgaron 562 créditos a la vivienda con una derrama económica de \$ 418.5 millones de pesos.

Derivado de ConstruYES Tu Casa, se crearon las acciones de vivienda "Raíces" y "Tu casa te espera"; ambas operan bajo los mismos requisitos y condiciones generales del Programa.

60 Aprobado por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE mediante Acuerdo 6741.906.2019.

61 FOVISSSTE ROC, 2014. (Regla 4.). Reglas para el Otorgamiento de Créditos del FOVISSSTE. Última modificación aprobada mediante el Acuerdo 53.1345.2014 de la Junta Directiva del ISSSTE mediante. Publicadas en el DOF el 25 de julio de 2014.

Se incluye la estrategia Fovissste Emprendedor para apoyar, dar visibilidad y conectar PyMES de la construcción con derechohabientes del Fondo, para construcción de vivienda, lotes con servicios o profesionales de la construcción como apoyo en la edificación.

» Raíces

Esta acción de autoconstrucción se dirige a trabajadores del Estado que decidan construir en zonas rurales-indígenas del país, destinando 2,500 créditos especiales.

Algunas características son:

- a. Los créditos se podrán mancomunar de acuerdo con las Reglas para el Otorgamiento de Créditos vigentes.
- b. El monto máximo del crédito es de \$ 1,133,712.05 pesos
- c. Tiene un plazo de hasta 30 años, con una tasa de interés del 4 al 6 % y una retención por nómina del 30 % del sueldo básico de cotización

El periodo de registro abarcó del 31 de agosto de 2020 al 30 de noviembre de 2020 a través del portal institucional, registrando 1,037 solicitudes. En diciembre se encontraban autorizadas 718 solicitudes, 248 en Oaxaca, 80 en Puebla y 70 en Veracruz; esto represento 69 % de avance con respecto a las solicitudes inscritas, y una derrama económica de \$ 513.66 millones de pesos.

» Tu Casa te Espera (Perec-19)

En septiembre 2020, el Fondo liberó 2 mil créditos del programa "Tu Casa te Espera" en beneficio de trabajadores al

servicio del Estado del Sector Salud, como una medida para reconocer la labor que realizan los trabajadores del sector Salud federal para atender a los mexicanos en la pandemia por COVID-19.

Para iniciar, se preveía el otorgamiento de 2,500 financiamientos hipotecarios, pero debido a la excelente respuesta y en apoyo a más trabajadores de la salud, se autorizaron 2,352 créditos adicionales.

El registro inició el 13 de julio y cerró el 13 de agosto con 4,852 solicitudes para la adquisición de vivienda nueva o para construcción en terreno propio. Se liberaron 94 % créditos más de los 2000 programados inicialmente. La asignación se realizó por procedimiento no aleatorio, a través del dictamen del grupo de trabajo de atención a acreditados:

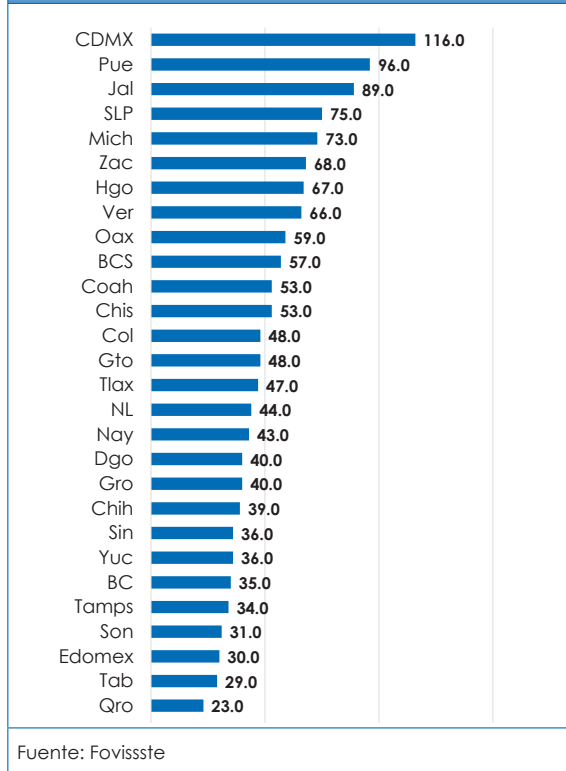
- a. Hasta noviembre 2020 se aprobaron 3,564 solicitudes y autorizaron 3,272 créditos con una dispersión de \$ 2,665 mdp, provenientes del presupuesto asignado al sistema de puntaje 2020
- b. El 91.8 % (3,272) de los créditos se autorizaron para adquisición y el restante 8.19 % (292) para construcción de vivienda, de acuerdo con los parámetros establecidos en el programa.

» Fovissste Emprendedor

Este Programa busca apoyar, dar visibilidad y conectar a los micro y pequeños empresarios, o profesionales de la construcción, con los derechohabientes del Fovissste que buscan una oferta confiable y certificada de vivienda adecuada o lotes de terreno urbanizado.

Al cierre del 2020 se registraron 1,538 oferentes de vivienda<sup>62</sup>, 7.54 % se concentró en la Ciudad de México, seguido por el estado de Puebla con 6.24 % y Jalisco con el 5.79 por ciento.

Gráfica 73. Oferentes de vivienda



#### 4. 4. Las contracciones del sector hipotecario en México

El sector hipotecario en México ha enfrentado situaciones adversas, desde crisis económicas, cambios en la política de vivienda e incluso su ausencia, o pasar de ser un mercado regido por consideraciones de oferta a estar basado en la demanda. Actualmente funciona con mayor eficiencia.

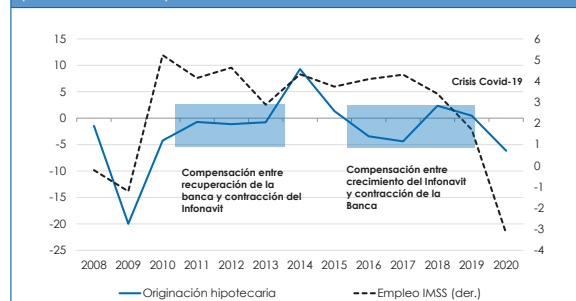
La cartera hipotecaria supera los 2.5 billones de pesos con una morosidad por debajo del 10 % y es la puerta principal para acceder a una vivienda en la mayoría de las familias mexicanas.

La crisis derivada de la pandemia del Covid-19, encontró al sector en una situación de debilidad en 2020, registró contracciones por la demanda y los factores de oferta.

#### La banca hipotecaria y los ciclos de empleo formal

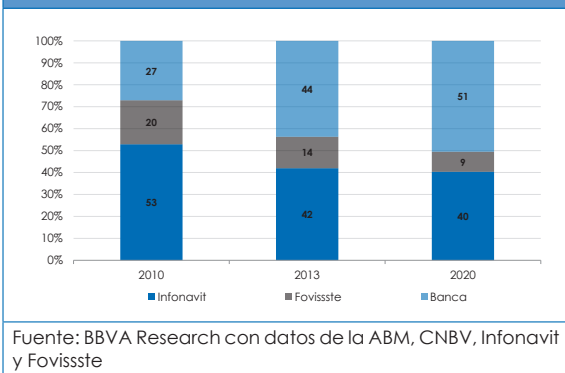
La gráfica 74 muestra que en algunos períodos de recuperación o de contracción del mercado, la actividad de la banca y los institutos de vivienda se compensan mutuamente. Los ciclos del empleo formal explican la demanda por crédito hipotecario con cierto rezago; sin embargo, en los períodos 2010 – 2012 y 2015–2017 parece haber una disociación, en ambos casos el empleo crece a tasas positivas, en tanto que el monto de financiamiento se mantiene estancado, en terreno negativo o incluso decrece.

Gráfica 74. Monto de financiamiento hipotecario: banca e Infonavit (variación % anual)



62 Registro de desarrolladores, constructores y promotores que deseen ofrecer vivienda a derechohabientes del FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE, actualizado anualmente, primero en el RUV y posteriormente inscribir o renovar su registro en el padrón de oferentes del FOVISSSTE

Gráfica 75. Monto de financiamiento hipotecario: banca e Infonavit (part % anual)



En la gráfica 75 se observa que en 2010 la banca originaba menos del 30 % del financiamiento hipotecario; en 2020 representó más del 50 %. Los institutos públicos perdieron participación de mercado, en 2020 Fovissste originó menos del 10 % del monto total de crédito, Infonavit en 2010 representó 53 %, en tanto que en 2020 atendió 40 % del mercado.

### Las contracciones hipotecarias y el ciclo económico de la vivienda

Se considera al 2007 como el año del auge inmobiliario en el mercado mexicano debido a la construcción de más de 700,000 viviendas y la alta colocación hipotecaria. En ese año, el sector privado había logrado crecer a una tasa cercana al 30 % en términos reales.

El alto ritmo de crecimiento, que no necesariamente significó un buen funcionamiento de mercado, fue impulsado por las políticas de vivienda adoptadas a partir del año 2000.

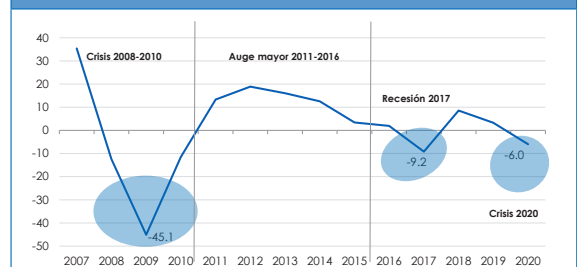
En 2004 con el surgimiento de los mecanismos de cofinanciamiento entre los institutos de vivienda y la banca comercial, se incursionó en el segmento de interés social después de varios

años de estancamiento en el mercado hipotecario. Al ser el segmento de mayor tamaño en la economía mexicana, la incursión de la banca fue condición necesaria para ampliar el mercado hipotecario, además se incrementó la capacidad de crédito de las familias con los cofinanciamientos; el mercado financiero contribuyó a aumentar la capacidad de compra de las familias en el mercado de vivienda.

La crisis económica internacional del 2009 se desató con la quiebra de Lehman Brothers en septiembre de 2008. La denominada crisis subprime tiene como fuente el otorgamiento de crédito hipotecario riesgoso y su distribución, sin que los originadores mantuvieran posiciones de riesgo en el sistema financiero a través de instrumentos estructurados en los mercados de valores. El origen se debe al otorgamiento de crédito para vivienda a segmentos de muy alto riesgo.

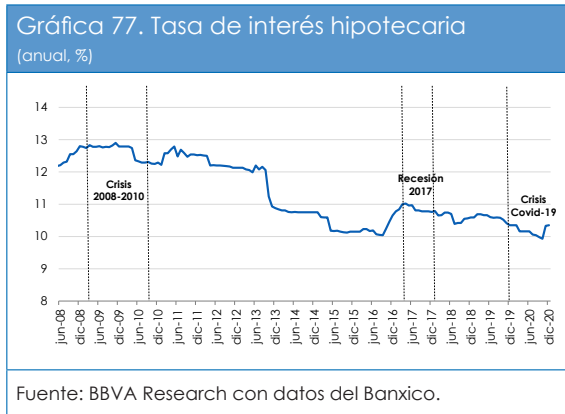
La combinación de mayores tasas de interés y pérdida de empleo en EUA propició el impago, la cartera hipotecaria se deterioró y con ellos los instrumentos respaldados por estos créditos mostraron caídas de valor significativas.

Gráfica 76. Momentos de crisis, financiamiento hipotecario: banca (variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos de la ABM, CNBV, Infonavit y Fovissste





En México, la crisis del mercado de vivienda de 2009 no fue resultado de una mala originación, esto se comprueba con una baja morosidad de la cartera de entonces, que en el caso del crédito bancario rondó el 5 %. El efecto se dio a través de la pérdida de empleo y de la demanda por vivienda, lo que a su vez disminuyó el requerimiento de préstamos para la vivienda.

La cartera existente mantuvo su calidad, pero el ritmo de originación de nuevos créditos bajó considerablemente, por ello se considera que este evento económico fue una crisis en la demanda. Se reflejó un buen funcionamiento de mercado que otorgó menos créditos cuando el perfil de riesgo aumentó.

La gran mayoría de la originación que tuvo como destino la vivienda de interés social hizo más vulnerable a la banca comercial por la relación con los institutos de vivienda a través de los cofinanciamientos. El periodo de recuperación fue más largo por la fuerte caída del volumen de créditos.

También se combinó un incremento marginal de las tasas de interés hipotecarias, que mostraron estabilidad a la baja los cuatro años anteriores a junio de 2008 y noviembre de 2009, que

subieron 70 puntos base. Esto fue reflejo del incremento en el riesgo crediticio por las condiciones económicas poco favorables en un entorno de crisis económica global.

Después de la crisis de 2009, se observó un nuevo periodo de contracción en 2017; se trató de una sustitución de la oferta de crédito debido a que el Infonavit enfocó su atención a los segmentos medios y residenciales, más que los de interés social. La contracción de 2017 en el monto de financiamiento fue un efecto de cambio en la política de los institutos de vivienda.

Durante 2019 se apreció una desaceleración en la actividad hipotecaria y mayor incertidumbre y desaceleración de la actividad económica.

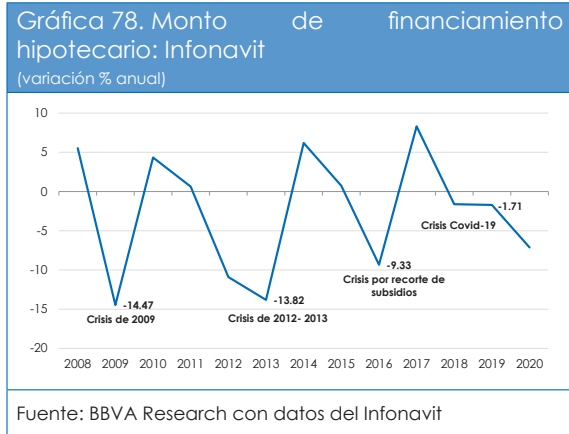
Este crecimiento se explica por la creación de empleos formales en 2017 y 2018. En 2020 el mercado enfrentó un reto mayúsculo pues la afectación fue paralela tanto en la demanda, como en la oferta.

La gráfica 78 muestra los periodos de contracción de Infonavit. El desempeño del instituto va ligado al crecimiento del empleo y depende de las políticas públicas implementadas, siendo los subsidios a la vivienda el más claro ejemplo.

En la crisis de 2009, Infonavit tuvo que enfrentar condiciones similares de menor ingreso y empleo y mayores tasas de interés hipotecarias; sin embargo, a diferencia de la banca, que después de la crisis experimentó un prolongado ciclo de crecimiento, el Fondo padeció otra crisis en 2012 – 2013. Este proceso reflejó el agotamiento de la producción

de vivienda a gran escala y lejos de los centros de trabajo, que fue incapaz de adaptarse al cambio en las preferencias del consumidor, que se reorientaba a viviendas con mejores atributos en zonas intraurbanas. En la gráfica 79 se aprecia el 80 % de la producción de casas en 2019 se destinaba al segmento de interés social; a diferencia de 2013 con 69 % y 2020 con 47 por ciento.

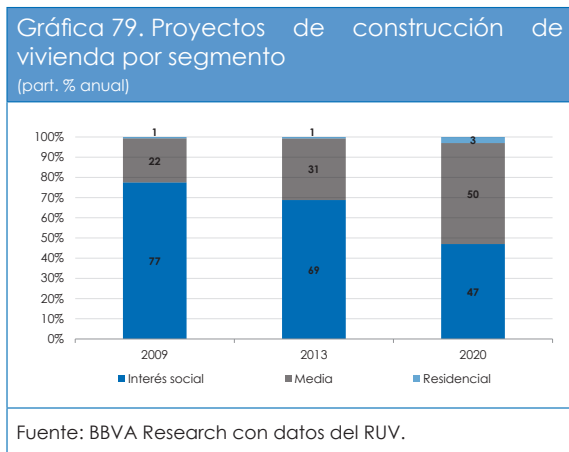
Los límites máximos de crédito que podía dar el instituto se incrementaron y en abril de 2017 el monto fue de hasta 1.6 millones de pesos. La intención del Instituto de competir directamente con la banca fue la respuesta al mayor auge que había experimentado la banca entre 2011 y 2016, en donde el ciclo de bajada en las tasas de interés hipotecarias fue incrementando la participación de mercado de la banca.



El resultado fue positivo para el Infonavit, en 2017 logró un crecimiento de 8 % real, espejo de la contracción que tuvo la banca ese mismo año.

### Los ciclos de oferta y precios

Los indicadores que reflejan el enfrentamiento entre la oferta y demanda son los proyectos para construcción y el índice de precios de la vivienda.



Los periodos de crisis en la oferta de vivienda se observan a partir del crecimiento anual del índice de precios de SHF.

Durante la crisis de 2009, el crecimiento anual de este indicador fue de 2 %, a diferencia de un año con el auge inmobiliario del segmento de interés social se apreció en 8 por ciento.

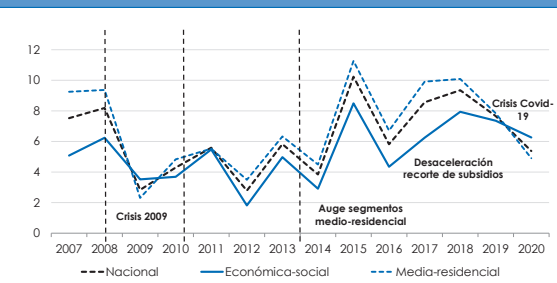
Entre finales de 2015 y 2016, cuando el gobierno federal recortó radicalmente los subsidios para adquisición de vivienda nueva, impacto directo en los ritmos de construcción a nivel nacional. Infonavit comenzó a instrumentar una política de mayor penetración en los segmentos medios y residenciales que se tradujo en un desplazamiento de la banca comercial.

El índice creció a ritmos estables, reflejando la disminución de la construcción en 2012 - 2013, por el exceso de oferta que prevalecía en las viviendas de bajo valor. La gráfica 80 muestra el cambio estructural a partir de 2014, con la reactivación de la construcción en mayor proporción de segmentos medios y residenciales.



Gráfica 80. Índice de precios de SHF

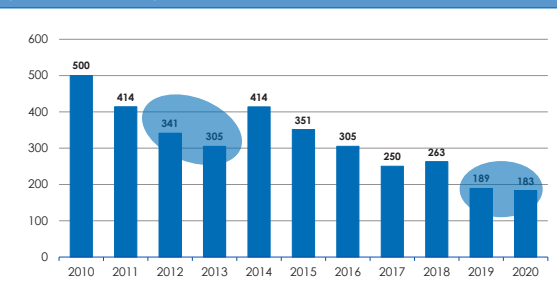
(variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

Gráfica 81. Registros para construcción de vivienda

(miles de unidades)



Fuente: BBVA Research con datos del RUV

Entre 2014 y 2016 se propició un segundo impulso al mercado residencial, en un entorno de bajas tasas de interés hipotecarias y un incremento de los subsidios para adquisición de vivienda por parte del gobierno federal<sup>63</sup>.

Con la reactivación del mercado en los segmentos de alto valor, la vivienda alcanzó su pico más alto de plusvalía en 2015, registrando una tasa anual de 10 % en el índice general de precios; mientras que el subíndice correspondiente al medio-residencial fue de 11.3 por ciento.

En general, la tendencia de la construcción de casas muestra que el mayor crecimiento se ha dado por monto, pues el número de registros para construcción tiende a disminuir;

<sup>63</sup> La media histórica del monto destinado a subsidios para adquisición de vivienda por parte de Conavi es de 7 mmp por año; pero entre 2014 y 2016 los montos alcanzaron entre 12 y 14 mmp.

sin embargo, al cierre de 2019 la desaceleración de la economía resultó en una contracción de 28 % en cifras anualizadas en el número de proyectos, colocándose por debajo de las 250,000 unidades, valor de equilibrio de largo plazo.

Al cierre de 2020, la contracción fue de 3.2 %, resultado prudente de anticipación por parte de los constructores que frenaron la edificación asertivamente y esperaron que los inventarios se agotaran; como consecuencia los proyectos repuntaron en el último trimestre de 2020. La apreciación de la vivienda desaceleró en 2020 y aumentó 5.4 % acorde con la menor demanda por vivienda.

### Mercado hipotecario 2020

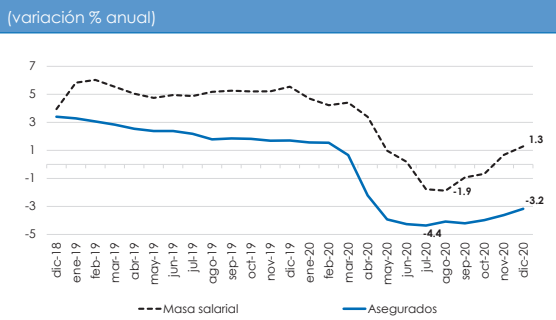
Durante 2020 el deterioro del empleo formal y el salario real se generalizó y se acentuó hacia mediados de año. La contracción más fuerte en el número de asegurados del IMSS se registró en el mes de julio con una disminución de 4.4 % respecto al mismo mes de 2019. A partir del mes de agosto la tendencia comenzó a revertirse, pero no fue suficiente para alcanzar los niveles previos al inicio de la pandemia, al mes de diciembre se perdieron 839,000 puestos de trabajo.

La pérdida del empleo por nivel salarial se aprecia en la gráfica 83, la mayor parte de los trabajadores que fueron despedidos percibían menos de 5 salarios (SM). Los trabajadores con ingreso de hasta 2 SM representan aproximadamente el 50 % y alcanzaron una pérdida acumulada de 900,000 personas. Los asegurados con ingresos entre 2 SM y 5 SM aumentaron en 80,000; mientras que los que están por arriba de los 5 SM acumularon una pérdida de apenas 18,000 trabajadores.

El nicho de los segmentos residenciales que atiende en mayor proporción la banca comercial se vio beneficiado en la última parte del año.

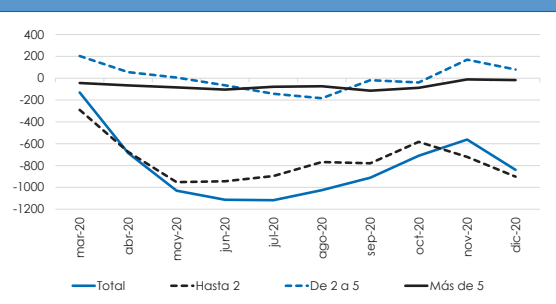
El segmento de trabajadores que ganan más de 5 SM representa 17 % de la masa total, cifra insuficiente para hacer crecer a la banca. Si la incertidumbre continúa durante 2021 podría manifestarse un mayor deterioro en el empleo bien remunerado, y retrasar aún más la recuperación del sector.

Gráfica 82. Asegurados IMSS y masa salarial real (variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos IMSS e Inegi.

Gráfica 83. Asegurados IMSS, nivel salarial (miles, variación mensual acum.)

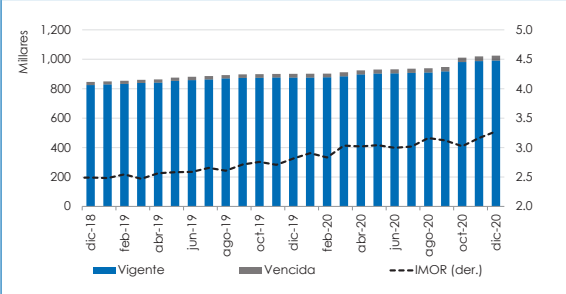


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

El empleo mejor remunerado no se vio afectado de forma tan severa al combinarse con bajas tasas de interés hipotecarias y una desaceleración en los precios de la vivienda, esto permitió que los segmentos de la población de mayores ingresos invirtieran en la compra

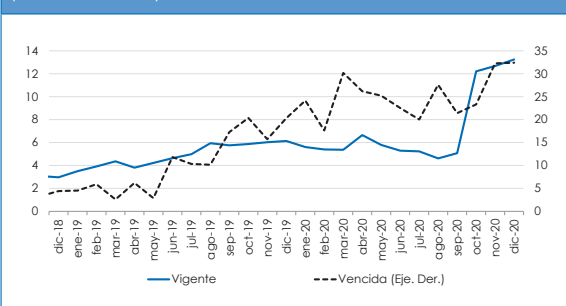
de una casa. Como consecuencia de una mayor demanda en los segmentos residenciales en el último trimestre del 2020, el saldo de la cartera creció y la morosidad se mantuvo contenida.

Gráfica 84. Crédito a la vivienda (mmp constantes y morosidad, %)



Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Gráfica 85. Crédito a la vivienda (variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

El saldo de la cartera hipotecaria creció a tasas moderadas la mayor parte de 2020. Entre enero y septiembre aumentó en promedio 5.9 % en términos reales; en el último trimestre del año se registró un incremento promedio de 13.2 %. La cartera vigente creció 12.7 % entre septiembre y diciembre como consecuencia del incremento en la originación de hipotecas en los segmentos residenciales<sup>64</sup>.

El componente de la cartera vencida también registró tendencia al alza. En febrero de 2020 antes del comienzo de

64 Los elementos de la cartera hipotecaria se actualizan con el INPC.

la crisis por la pandemia, el índice de morosidad se ubicaba en 2.8 %, para el mes de diciembre se colocó en 3.3 por ciento.

Durante 2021 podría presentarse un mayor deterioro por el fin de las medidas regulatorias implementadas por la banca para contener la falta de pago de algunos clientes. Si el empleo de más de 5 SM disminuye, podría aumentar la incertidumbre y alargarse el proceso de recuperación en 2021.

### Consideraciones finales

Las contracciones en el sector hipotecario en México han sido ocasionadas por factores de oferta o demanda. Se identifican 3 periodos recientes de crisis/recesión en el mercado hipotecario que atiende la banca; Infonavit ha enfrentado 4 crisis relevantes.

La contracción más importante se observó en 1995, seguido por la crisis internacional de 2009<sup>65</sup>. Las siguientes 2 crisis menos relevantes ayudan a identificar los cambios en las preferencias de los consumidores y la rigidez de la oferta por adaptarse, además del papel de las políticas públicas para modificar la duración de los ciclos inmobiliarios.

En la crisis actual acentuada por la pandemia Covid-19, se combinan por primera vez factores de oferta y demanda. En la crisis de 2009 el mayor efecto se observó en la demanda; en 2013 por factores de oferta; en tanto que en 2020, la crisis se desvanecerá en la medida en que se recupere el empleo formal, en donde el mejor remunerado

será clave para que la originación de financiamiento hipotecario recupere el terreno positivo.

Los inventarios disminuyeron en la oferta, el número de proyectos para edificación de casas se reactivó en la última parte del año. El escenario para alcanzar los niveles pre-pandemia son difíciles hasta que se recupere la demanda; no obstante de la estabilidad de las condiciones de financiamiento, a la par de la desaceleración de los precios de la vivienda que incrementaron la asequibilidad para adquirir una casa

## 4. 5. Asequibilidad de la vivienda

La asequibilidad de la vivienda se define como el poder adquisitivo de los hogares para comprar una vivienda respecto a su ingreso. En esta sección se presentan los principales resultados de asequibilidad para los hogares en 2020<sup>66</sup>.

Para conocer el monto máximo del préstamo hipotecario que un hogar podría adquirir de acuerdo con su ingreso se calcula el límite de asequibilidad (LA); se obtiene con la proporción del ingreso monetario dedicado al pago de la hipoteca ( $\alpha$ ), el enganche como proporción del precio de la vivienda ( $\beta$ ), la tasa de interés del mercado hipotecario ( $i_a$ ), y el plazo del crédito (N), de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Precio de vivienda}}{\text{Ingreso anual}} \leq LA = \left( \frac{\alpha}{1 - \beta} \right) * \left( \frac{1 - (1 + i_a)^{-N}}{i_a} \right)$$

65 Si bien, la crisis de 1995 ha sido la más importante, la omitimos en este análisis por dos razones: 1) la falta de historia en las principales cifras, y 2) el modelo que imperaba en aquellos años era tasa hipotecaria variable.

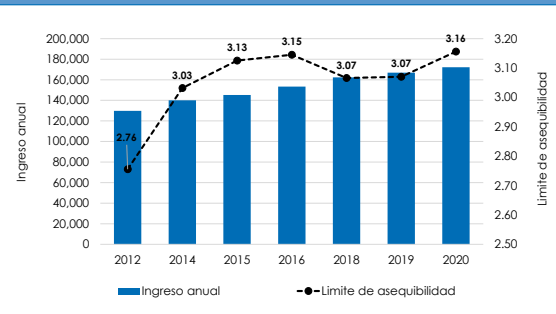
66 En este documento se analiza la asequibilidad desde el punto de vista de adquisición de una vivienda a través de crédito hipotecario.

En 2020 un hogar podía acceder a una vivienda con un precio menor o igual a 3.16 veces el ingreso anual promedio, de \$ 172,237 pesos de acuerdo con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH)<sup>67</sup>. Es decir, en 2020 se podría adquirir una vivienda de \$ 543,561 pesos.

En la gráfica 86 se observa la evolución del límite de asequibilidad<sup>68</sup> y el ingreso corriente promedio de los hogares de 2012 a 2020.

El monto máximo del préstamo hipotecario al que un hogar podía acceder aumentó 6.0 % entre 2019 y 2020 debido principalmente al aumento salarial de 2020 y a la disminución de las tasas de interés que pasaron de 10.58 % en 2019 a 10.17 % en 2020 como una estrategia de la banca comercial para atraer nuevos clientes a pesar de la pandemia.

Gráfica 86. Límite de asequibilidad e ingreso anual promedio por hogar



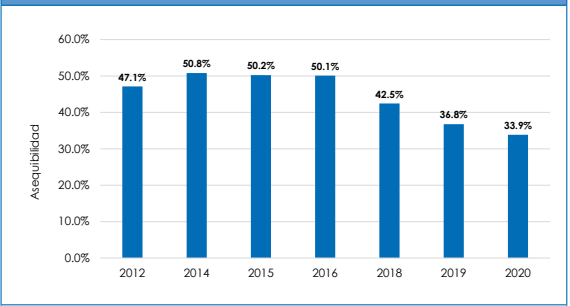
Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Con el límite de asequibilidad, el ingreso promedio anual y los precios de las viviendas en cada año, se obtuvo el porcentaje de viviendas asequibles (gráfica 87 y cuadro 48).

67 Para obtener el ingreso anual promedio de 2020, se estimó el ingreso promedio de 2018, al cual se le agregó la inflación comprendida entre diciembre de 2018 y diciembre de 2020 (6.07 %).

68 Los valores de los parámetros utilizados para calcular el límite de asequibilidad para 2020 fueron:  $\alpha=30\%$ ,  $\beta=20\%$ ,  $i_{20}=10.17\%$  y  $N=20$ .

Gráfica 87. Porcentaje de viviendas asequibles 2012-2020



Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

En 2014, 2015 y 2016 se observa que alrededor del 50 % del mercado hipotecario fue asequible considerando el ingreso promedio anual a nivel nacional, esto es que los precios mostrados podrían ser pagados por el 50 % de la población.

A partir de 2018 se observa una tendencia en descenso de la asequibilidad nacional, llegando a ser del 33.9 % del mercado en 2020 debido al mayor ritmo de crecimiento del mercado hipotecario comparado con el del ingreso a un rápido incremento del precio de las viviendas, siendo estos de 8.9 % en 2018, 8.6 % en 2019 y 5.8 % en 2020.

El mercado hipotecario en 2020 se conformó por el 54.4 % de casas solas, 24 % casas en condominio y 21.6 % departamentos. De las casas solas, el 32.1 % fueron asequibles, en las casas en condominio el 27.7 % y en los departamentos el 45.2 por ciento.

### Asequibilidad por entidad federativa

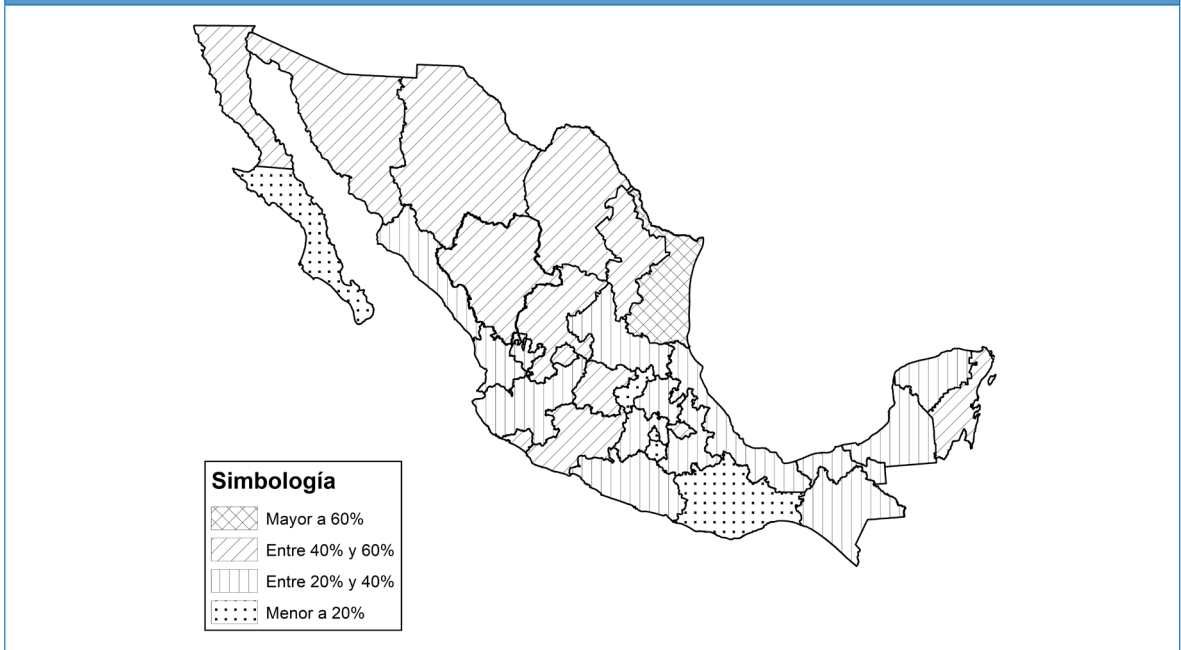
En 2020 las entidades federativas más asequibles que el porcentaje nacional fueron Tamaulipas, Durango, Coahuila, Sonora, Zacatecas, Tlaxcala, Aguascalientes, Nuevo León, Colima, Guanajuato, Chihuahua, Baja California, Sinaloa, Jalisco, Quintana Roo y Veracruz.

En Tamaulipas el 61.9 % de las viviendas son asequibles, mientras que en Veracruz el porcentaje es de 34.6.

Michoacán, Puebla, Yucatán, Tabasco, Nayarit, Hidalgo, Chiapas, San Luís Potosí, Guerrero, México, Campeche, Baja California Sur, Oaxaca, Morelos,

Querétaro y Ciudad de México tuvieron menor porcentaje de viviendas asequibles comparado con el promedio nacional. La Ciudad de México es la menos asequible con 0.8 % del total de viviendas disponibles; mientras que Michoacán contó con el 33.2 por ciento.

Mapa 9. Asequibilidad por entidad federativa



Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

## Asequibilidad por decil

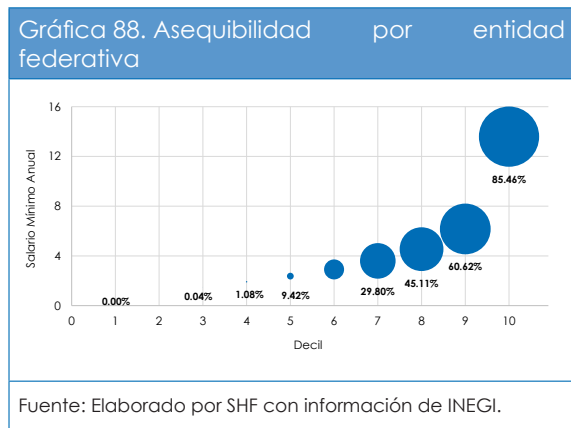
Cuadro 48. Ingreso promedio anual por decil según año

Decil	2012	2014	2015	2016	2018	2019	2020
I	13,457	15,814	19,879	20,379	22,494	23,131	23,860
II	30,498	34,146	37,405	40,334	45,220	46,500	47,965
III	44,766	49,146	51,944	56,224	63,429	65,224	67,279
IV	59,327	64,009	67,243	72,107	81,522	83,829	86,471
V	75,643	80,530	84,595	89,767	100,921	103,777	107,046
VI	95,159	100,853	105,150	110,890	123,817	127,321	131,333
VII	120,142	126,722	132,340	137,569	153,005	157,335	162,292
VIII	156,060	165,387	170,017	175,337	193,126	198,591	204,848
IX	217,295	231,467	234,111	240,826	262,271	269,694	278,191
X	485,453	532,630	549,443	589,808	577,923	594,278	613,003

Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

En 2020 de acuerdo con los ingresos promedios del primer, segundo y tercer decil, el 30 % de la población no podría tener acceso a un préstamo hipotecario para comprar una vivienda. En el cuarto decil el 0.04 % de las viviendas en el mercado hipotecario son asequibles.

En el quinto decil, el 1.08 % de las viviendas disponibles en el mercado hipotecario de 2020 fueron asequibles, indicativo de los altos precios de las viviendas en el país y del poder adquisitivo de los hogares. En el último decil, el 85.5 % del total de las viviendas en el mercado pueden ser compradas por los hogares, esto es, en el decil con el ingreso promedio anual más alto, el 14.5 % de las viviendas no son asequibles.



### Consideraciones finales

El porcentaje de viviendas asequibles ha ido en decremento a partir de 2016 (50.1 %), cayendo en 2018 a 42.5 %, 36.8 % durante 2019 y 33.9 % en 2020; un tercio del total del mercado hipotecario es asequible con el ingreso promedio anual nacional. La entidad federativa menos asequible fue la Ciudad de México con 0.8 % del total de viviendas, seguida por Querétaro, Morelos y Oaxaca con 6.5 %, 8.8 % y 15.7 %, respectivamente.

Tamaulipas, Durango y Coahuila contaron con mayor porcentaje de asequibilidad, 61.9 %, 57.1 % y 50.1 %, respectivamente.

Es importante proponer e impulsar políticas públicas de vivienda que atiendan al segmento de hogares (30 % en México) que no tienen acceso a la adquisición de vivienda.

### 4. 6. Apoyo SHF por Covid-19

Con motivo de la declaración de contingencia sanitaria Covid-19 se aprobó en 2020 el Esquema de Apoyo para Acreditados de SHF (EAASSHF), como un programa temporal en apoyo a la coyuntura económica el cual dio una ampliación hasta por 6 meses en la vigencia de líneas de crédito ya otorgadas, así como el diferimiento de intereses por un plazo de 4 meses, con la posibilidad de extenderlo 2 meses más para aliviar el costo financiero, además de no cobrar penalizaciones.

Este esquema entró en operación el 1 de abril de 2020, y se desarrolla en dos fases:

#### Fase 1

Acción 1: Diferimientos de capital y/o intereses (programados) en las líneas de crédito que otorga SHF.

- » Diferimiento 4 meses (abril a julio de 2020): se aplazaron 773 millones de pesos.
- » Diferimiento de 2 meses adicionales (agosto y septiembre de 2020): el monto total diferido fue de \$ 1,069 millones de pesos.



De abril a julio de 2020 SHF apoyó a 85 contrapartes beneficiando a 820 proyectos de construcción y 254 líneas de microcrédito, autoproducción e individual. De agosto a septiembre de 2020 respaldó 516 proyectos de construcción, beneficiando a 70 desarrolladores a través de 237 Líneas de Micro, Autoproducción e individual. (Cuadro 49)

Diferimiento de abril a jul. 2020	Ampliación a ago. y sep. 2020
85 contrapartes: Intermediarios financieros o desarrolladores	70 contrapartes: Intermediarios financieros o desarrolladores
820 proyectos de construcción	516 proyectos de construcción
254 líneas de microcrédito, autoproducción e individual	237 líneas de microcrédito, autoproducción e individual

Fuente: Elaborado por SHF.

Acción 2: Ampliación del plazo de vencimiento de las líneas de crédito aprobadas y formalizadas hasta por 6 meses con una posibilidad de prórroga por otros 6 meses.

Acción 3: Ampliación del plazo de asociación de las líneas de crédito aprobadas y formalizadas, relacionadas con la construcción, hasta por 6 meses.

Acción 4: Rebalanceo en las líneas de crédito aprobadas y formalizadas dentro de un mismo producto.

## Fase 2

Acción 6: Re etiquetado de montos de la línea, para diferentes destinos. No se incrementa la exposición potencial autorizada de SHF.

Acción 7: Ampliación en monto de las líneas de crédito formalizadas, hasta un 20 % del monto de su línea de crédito, para pago de intereses, capital de trabajo u otros. Al 11 de febrero de 2021, se han aprobado 28 proyectos para esta acción (cuadro 50).

Cuadro 50. Ampliación de las líneas de crédito (Acción 7)

Producto	Proyectos	Importe de ampliación aprobado	Importe aprobado capital de trabajo
Sindicado 1	1	\$ 2,497,935	\$ 2,497,935
Sindicado 3	14	\$ 39,139,840	\$ 32,527,695
PIFPP Venta	3	\$ 119,481,688	\$ 119,481,688
Revolvente	10	\$ 15,449,781	\$ 14,379,148
Total	28	\$ 176,569,244	\$ 168,886,466

Fuente: Elaborado por SHF.

Con el EAASHF, SHF apoyó al mercado primario y secundario de crédito a la vivienda, aminorando el impacto de la coyuntura económica en el sector de la construcción de vivienda así como en el de financiamiento.

## 4.7. Acciones Fovissste ante la pandemia de Covid-19

Fovissste, ante el escenario económico resultado de la pandemia y con el propósito de coadyuvar a la reactivación de la economía nacional y de proteger a los trabajadores del Estado que cotizan al Fondo, realizó diversas acciones:

- » Liberó en un tiempo récord de 6 meses, el 100% de las 83,260 solicitudes autorizadas para el otorgamiento del Crédito Tradicional del sistema de puntaje 2020.

- » Suspendió los plazos perentorios para el cumplimiento de los procesos de otorgamiento crediticio y amplió las fechas límite para la elección de vivienda y firma de escritura.
- » En el proceso de originación y formalización de créditos hipotecarios, se continuó con las actividades de vinculación de claves de vivienda nueva y usada; validación de avalúos; pagos de operaciones de créditos; pago a proveedores; y liberación de nuevos créditos.
- » Se crearon correos electrónicos para que los derechohabientes contarán con vías de comunicación con los Departamentos de Vivienda, a fin de atender dudas y/o aclaraciones que permitieran continuar con el proceso de originación y formalización de créditos hipotecarios.

## 4. 8. Decide y Construye

Decide y Construye es una plataforma digital con el objetivo de acercar información a las familias que toman en sus manos el proceso de construcción de sus viviendas.

Considerando que el 64 % de la población ha autoproducido su vivienda, se requiere que las personas cuenten con información en un solo lugar y al alcance de su mano (celular, tableta o computadora), para tomar decisiones adecuadas sobre dónde, cómo y con qué recursos construir, y generar soluciones seguras, funcionales y habitables. Esta coordinado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

Para su desarrollo se consultaron las necesidades de personas que autoproducen sus viviendas en diferentes regiones del país, se pretende que esta primera versión vaya creciendo y fortaleciéndose de manera progresiva incluyendo los comentarios y necesidades de los propios usuarios, así como de los actores involucrados en estos procesos.

La plataforma es un instrumento que ofrece información gratuita, clara y accesible para acompañar y guiar a las familias en los procesos de planeación, construcción y mantenimiento de su vivienda.

La información está organizada en dos secciones. La primera sección cuenta con la oferta de programas y apoyos que ofrece el sector público para fomentar la autoproducción; programas que opera Conavi, Infonavit, Fovissste y SHF para financiar la ampliación o mejoramiento de una vivienda existente o la construcción de una vivienda nueva en terreno propio; y programas que opera el INSUS y que buscan apoyar a las familias en los procesos de regularización de la situación jurídica de su terreno.

En esta sección se observan:

1. Explicación detallada de cada uno de los programas
2. Requisitos para acceder a ellos o para solicitar el apoyo
3. El vínculo a la página oficial, así como los datos de contacto para que cualquier persona interesada pueda acercarse y obtener más información a través de los canales adecuados



La segunda sección Conoce el paso a paso para realizar tu obra ofrece asesoría técnica digital a través de manuales, guías, videos y consejos prácticos para que las familias conozcan las distintas fases del proceso de construcción. La información va guiando a los usuarios para realizar un proceso ordenado.

Para producir viviendas seguras, funcionales y habitables es fundamental llevar a cabo una buena planeación de la vivienda y se hace hincapié en la necesidad de fortalecer el proceso invitando a la gente a reflexionar sobre él. La plataforma incluye dos herramientas fundamentales:

- » Un autodiagnóstico: cuestionario sencillo para ayudar a los usuarios a identificar sus necesidades familiares, y las condiciones de la vivienda actual, en caso de que se quiera realizar un mejoramiento o ampliación, para que con base en esa información pueda planear una obra más adecuada.
- » Simulador de costos: Permite estimar la cantidad de materiales y mano de obra que se necesitarán, así como su costo estimado y un presupuesto con el cual comparar costos y hacer una programación de la obra.

También se cuenta con:

- » Orientación sobre trámites básicos para cumplir con la normatividad local.
- » Guías y videos explicativos de los métodos de construcción más utilizados.
- » Descarga de planos y manuales para la construcción de una vivienda nueva.
- » Recomendaciones para dar mantenimiento o reparar la vivienda, estrategia fundamental para mantener en buenas condiciones el patrimonio y los recursos invertidos.

Decide y Construye es una herramienta de trabajo, de planeación, de acompañamiento y de información que no sustituye la asistencia técnica profesional, pero hace accesible la información para capacitarse, reflexionar y conocer diferentes opciones para producir viviendas seguras y habitables.



## 5. Temas selectos

---

### 5. 1. Agenda Estratégica del Sector Vivienda

La vivienda es un fuerte generador de empleo y tiene una importante derrama económica en diversas industrias. Derivado de la pandemia COVID-19 y al cierre de actividades económica, en un inicio, la vivienda no fue considerada esencial y por tanto se esperaba un deterioro en la dinámica propia del sector.

Es importante resaltar que al ser reconsiderada como actividad esencial a partir de junio del 2020, principalmente por su impacto en la economía que tiene la vivienda y a las medidas de apoyo de criterios contables que dio a conocer la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y que implementaron eficiente y ágilmente los Bancos de Desarrollo y la Banca Comercial, permitieron mantener a flote al sector vivienda, con medidas que dieron facilidades para diferir el pago de intereses y capital y ampliar los plazos para los acreditados de dichas instituciones, entre otras medidas de apoyo y alivio.

El financiamiento para la construcción y para los diferentes destinos que ofrecen los Organismos Nacionales de Vivienda y la Banca, permitió una recuperación acelerada en la colocación de crédito y esto facilitó la solvencia y liquidez para las empresas que participan en el sector.

De igual forma, se han tenido las tasas de interés hipotecarias históricamente más bajas de los últimos años.

El manejo responsable de las finanzas en México durante este periodo permite tener sólidos fundamentales macroeconómicos, y se está visualizando una recuperación económica gradual desde el último trimestre del 2020 y durante los 2 primeros del 2021.

Un efecto visto, es un crecimiento de precios en los insumos de la construcción principalmente el acero y esto puede generar un ligero repunte en los valores de las viviendas por lo que se avizora una tendencia creciente en el índice de precios SHF de la vivienda.

Adicionalmente, es importante tener en cuenta las expectativas y el comportamiento de otros aspectos que inciden en el sector de la vivienda en México. La SHCP pronostica que el crecimiento económico en 2021 será del orden del 5.3 % del PIB.

Esta estimación se encuentra sustentada en el dinamismo observado hasta el momento del consumo privado, los sectores manufacturero y minero, así como por el avance en el programa de vacunación, con el cual se prevé contribuir al restablecimiento de las

actividades económicas que se han visto rezagadas y a una recuperación del empleo<sup>69</sup>.

De acuerdo con los datos difundidos por INEGI en el trimestre de enero – marzo de 2021, el PIB aumentó un 0.8 % en términos reales respecto al trimestre inmediato anterior.

Según los Pre-Criterios Generales de Política Económica 2022 publicados por SHCP se estima un aumento inflacionario del 3.8 % al cierre de 2021. Por su parte, la inflación general anual alcanzó un 6.1 % en abril de 2021. Las expectativas de inflación para 2021 aumentaron y las de mediano y largo plazos se mantuvieron estables en niveles superiores a la meta de 3 por ciento.

El sector de la construcción en México, según el índice de actividad industrial, registró caídas desde marzo de 2019, sin embargo, en el mes de abril de 2021 se presentó un incremento de 45.1% respecto a abril de 2020. Asimismo, el segmento de la edificación rompió la tendencia a la baja de más de 16 meses, al tener un aumento de 59 por ciento.

De acuerdo con la STPS, el número de empleos dentro del sector de la construcción, al 30 de abril de 2021, fue de 1 millón 547 mil 649, lo que representa un 10.8 % más que en el mismo período del año anterior.

En consideración a lo antes expuesto, se aprecia en lo general que el sector inmobiliario presenta perspectivas favorables y con amplias áreas de oportunidad, tomando en cuenta que en su comparación anual, de acuerdo a la Encuesta Nacional de

Empresas Constructoras, el valor real de la producción de las empresas constructoras mostró un alza de 1.2 %, el personal ocupado total de 4.2 %, las horas trabajadas crecieron 12.8 % y las remuneraciones medias reales 0.9 %, en abril del presente año frente a igual mes de 2020.

En relación a la tasa hipotecaria bancaria, a lo largo del año, se ha observado una tendencia a la baja (bancos comerciales<sup>70</sup>), la cual pasó de 9.78 en abril de 2020 a 8.89 en el mismo mes de 2021. La baja en las tasas hipotecarias bancarias se considera como un incentivo a la población para la adquisición de financiamiento.

En el acumulado de enero a abril de 2021 se reportaron 169 mil créditos, 18.8 % más que en el mismo periodo de 2020, mientras que los montos aumentaron 26.9 %, pasando de 108.6 mil millones de pesos (mmdp) a 137.8 mmdp. La participación en el mercado por parte de Infonavit fue del 63 %, la banca comercial participó con 26 % y Fovissste con 11 % de la originación total.

El Índice SHF de Precios de la Vivienda a mantiene un aumento generalizado fluctuante desde el primer trimestre de 2017 hasta el segundo trimestre de 2019. No obstante, a partir del tercer trimestre de 2019 y hasta el mismo periodo de 2020 se observa una desaceleración en el crecimiento de los precios, observando que a partir del cuarto trimestre de 2020 inició un ajuste con una tendencia al alza.

En abril de 2020, la mediana del tiempo de construcción (preparación, construcción y venta considerados de manera conjunta) era de 434 días (14.5

69 Datos obtenidos de los Pre-Criterios Generales de Política Económica 2022 (PCGPE 2022)

70 Citibanamex, Bancomer, Santander, HSBC, Scotiabank y Banorte.

meses), contrario a lo observado en el mes de abril de 2021, en donde se registró una mediana de tiempo de 314 días (10.5 meses), donde el periodo de venta pasó de 162 días a 73.

Al mes de abril de 2021, se tiene que la vivienda vigente<sup>71</sup> es 5.6 % mayor en su comparación anual. Del total de vivienda vigente, se reporta que hay 9.0 % más de vivienda en proceso de construcción y 2.3 % de vivienda terminada.

El cambio climático ha generado una crisis de enormes dimensiones y devastadoras consecuencias. SHF ha sido una entidad financiera pionera a nivel Latinoamérica con acciones en favor del medio ambiente. Estas acciones se desarrollan tanto en el ámbito laboral dentro de la institución, así como en los productos que opera.

Un ejemplo es el programa de Ecocasa, que ha obtenido la certificación del Climate Bond Initiative como estándar bajo la modalidad "Low Carbon Residential Buildings", siendo el primer programa certificado de vivienda social en el mundo. Asimismo, se emitió el primer bono verde de Latinoamérica de un desarrollador basado en vivienda sustentable, en donde SHF participó como garante del 25 % en conjunto con el BID.

En Octubre de 2020, durante el Día Mundial del Hábitat, SHF obtuvo el "PERGAMINO DE HONOR" de ONU Hábitat por promover edificaciones sustentables bajas en emisiones y por fomentar el desarrollo urbano sustentable, reflejando el compromiso de SHF con el sector vivienda.

En resumen, entre los retos y oportunidades que presenta el sector, destaca la generación de renovadas políticas de financiamiento por parte de organismos nacionales de vivienda e intermediarios financieros, así como nuevos esquemas de crédito que permitirán que continúe la dinámica económica del sector vivienda e hipotecario y ser uno de los motores de reactivación y creación de bienestar para las familias en México.

## 5.2. Acciones de Digitalización en beneficio a la industria de la Vivienda

Se entiende la transformación digital como la reinención de una organización a través del empleo de la tecnología para mejorar su desempeño. La transformación es el efecto y la digitalización es el proceso de reinención.

En nuestro país existen avances en la digitalización, sin embargo, los desafíos son todavía múltiples. Un ejemplo es lo que muestra el Índice de Digitalización Global de BBVA (DiGix) en 2019, donde clasifica el grado de evolución digital de los países, en una escala de 0 el menor a 1.0 el de mayor digitalización. En este análisis, México se encuentra en lugar 63 mundial con un índice de 0.472, lo que nos ubica debajo de la media mundial y lejos de los 20 países con mayor grado de digitalización.

Al profundizar el análisis por industria, la construcción es de las menos avanzadas como lo indica un estudio de McKinsey Global Institute (MGI), donde de 22 grandes industrias, la construcción es el penúltimo lugar en el índice de digitalización.

<sup>71</sup> Se considera como vivienda vigente a aquella que está en proceso de construcción o se encuentra terminada.

Una de las principales causas es la inversión que requiere la digitalización. Esta visión tiene sus fundamentos en la evolución de la tecnología y sus precios en los últimos 20 años, donde las aplicaciones y sistemas enfocados en la industria o de nicho, han sido históricamente escasos y los esfuerzos de tropicalización han requerido mayores inversiones y recursos.

Otro factor fundamental, es que no han existido los incentivos tecnológicos y de negocio, que puedan complementar y convivir, con eficiencias costo-beneficio, las actividades manuales clave del producto. Por mencionar lo más claro en la construcción: la cimentación, albañilerías, urbanización, infraestructura, preliminares, instalaciones y equipamiento.

No obstante, los medios digitales cada vez son más relevantes en el sector de la vivienda y han tomado mayor fuerza durante los últimos años, donde esta ecuación ha venido modificándose por dos aspectos de fondo.

Por un lado, las nuevas tecnologías han generado eficiencias en costos de inversión y por el otro, la evolución de los medios digitales (buscadores, páginas web, redes sociales) como elemento de conexión masiva con el mercado.

La inversión que tiene que hacer hoy un desarrollador de vivienda para poder automatizarse o digitalizarse con respecto a lo que hubiera tenido que invertir hace 15 años, es al menos 10 veces menor.

Adicionalmente se encuentra, cada vez con mayor importancia el desarrollo de nuevas tecnologías para la sustentabilidad ecológica o ecotecnologías. Tal vez aquí recae uno de los temas tecnológicos de mayor impacto

y amplitud, la eficiencia energética soportada por la innovación tecnológica, en especial por la digitalización.

Los medios digitales comerciales son lo que ha catapultado los procesos de digitalización en la vivienda en los últimos tiempos. Su impacto para poder acercarse a la demanda de manera masiva, ha sido un elemento al que recurren los desarrolladores en función de atraer prospectos (leads) mediante estrategias orgánicas (por posicionamiento de marca), así como pagadas en buscadores (Google) y redes sociales (WhatsApp, Facebook, Instagram, Twitter, principalmente). Muchas de estas estrategias enfocadas en su propia paginan web institucional como canal concentrador (omnicanal) de captación.

En esta pincelada de la situación actual de digitalización de la vivienda, se vislumbran retos generales, que podríamos dividir en 3 grandes grupos: Los tecnológicos/digitales, los operativos y los culturales/organizacionales.

Los tecnológicos y digitales son los más claros. Implementar cada vez más y buscar continuamente la automatización en un mayor número de iniciativas tecnológicas, en función de prioridades del mercado y la demanda (no solo del negocio u organización).

Los retos operativos en ocasiones representan mayores retos que los digitales. En estos el principal enfoque debe ser alinear los procesos de las diferentes áreas y actores clave, en pro del proyecto o iniciativa digital en cuestión.

Y los culturales y organizacionales, donde hay que considerar que, si existen obstáculos, cualquier iniciativa digital es muy probable que fracase.

En este rubro se deben alinear la tecnología, los procesos y la gente a una estrategia institucional digital común y compartida.

Finalmente, el reto es donde empezar o continuar el proceso de digitalización. Aquí es donde la realidad nos ha superado y esta respuesta hoy tiene solo cierta parte de claridad. La pandemia generada por COVID-19 y los nuevos paradigmas mundiales que se están ajustando, si bien dejan muchas incógnitas futuras, también es innegable que han acelerado los procesos de digitalización en todo el mundo.

Hay incluso algunos estudios de comercio electrónico que mencionan que este tema en los últimos 10 meses ha avanzado más de lo que había avanzado en 8 años a nivel global. Es aquí donde para la vivienda hay grandes oportunidades que requieren de algunas condiciones básicas. Una mentalidad abierta al cambio (no solo tecnológico) y al menos indicios de la creación de una cultura tecnológica dentro de la organización.

Un ejemplo muy común es que algunas personas conciben la digitalización como una acción que reemplazará a la gente y eliminará empleos. Nada más nocivo para la digitalización que esta concepción. El verdadero enfoque consiste en eficientar las actividades operativas y reconvertir el perfil de la gente en funciones que den mayor valor de análisis dentro su responsabilidad actual y tengan menos carga operativa.

Fundamentalmente un proceso de digitalización debe continuar o empezar, sobre todo en el contexto actual en el que la vivienda debe rediseñarse conceptual y digitalmente no solo como ese espacio habitable, sino con su noción más básica de comunidad, de barrio, de conexión humana.

Se busca integrar comunidades urbanas donde su unidad básica es la vivienda y sus habitantes, a quienes, impulsados por la digitalización, les brinda un amplio espectro de información, eficiencias y accesibilidad, más allá de los muros de la vivienda.

El último eslabón es la coordinación de habitantes, desarrolladores (grandes, medianos y pequeños) y autoridades (ONAVIS, Municipios y Estados) para que en conjunto trabajen con el fin de que su entorno inmediato comunitario sea más seguro, eficiente y sustentable, a través de las herramientas digitales.

La actual pandemia, además de acelerar el proceso de digitalización, impulsa a encontrar un punto de unión y armonización, el desarrollo urbano, la vivienda y la digitalización. He aquí el reto más importante de la digitalización de la vivienda.

### 5.3. Transformación de las ciudades y viviendas mexicanas post - Covid

La pandemia de Covid-19 por su naturaleza de contagio ha motivado una intensa reflexión en relación con los entornos urbanos y los espacios cotidianos en la ciudad. A los grandes desafíos que enfrentan las urbes del siglo XXI se añade el sanitario.



La pandemia y las restricciones a que se ha sometido la sociedad han detonado propuestas para imaginar alternativas y soluciones a corto, mediano y largo plazo; los espacios urbanos no volverán a ser los mismos.

Las ciudades se conforman por barrios, centros de educación, innovación, comercio y creación de riqueza; simultáneamente concentran contaminantes y ruido, fenómenos efecto invernadero y en la mayoría de los casos escasez de áreas verdes, afectando significativamente la salud.

Las ciudades mexicanas y los entornos urbanos han sido concentradores del Covid-19 al estar habitadas por el 78 % de la población. Se caracterizan por un estrecho contacto personal.

Actualmente el objetivo es crear entornos urbanos más seguros incrementando áreas destinadas a parques, plazas y espacios deportivos; ejemplo de estas iniciativas la ha adoptado la alcaldesa de París, Anne Hidalgo, con la propuesta de "Ciudad de los 15 minutos"; un lugar en el que el trabajo, la escuela, el comercio cotidiano, el ocio y otras actividades se encuentran a 15 minutos a pie de cada casa.

Con esta finalidad se requiere un replanteamiento sustantivo en la estructuración espacial de las ciudades y propiciar mejor distribución de actividades en cada una de las zonas de la ciudad. Esta mezcla equilibrada de usos contribuirá a reducir la necesidad de realizar viajes de larga distancia y por lo tanto, disminuirán las emisiones de CO<sub>2</sub>, la contaminación atmosférica y los niveles de ruido.

La pandemia ha puesto de manifiesto la importancia del concepto de la ciudad policéntrica que permite tener en la cercanía los servicios y equipamientos de uso cotidiano. El resultado debe ser ciudades dinámicas, habitables y con una buena distribución de usos y diversidad de población.

La problemática de las ciudades se deriva de haber sido planificadas en torno al automóvil generando congestión, tráfico y altos niveles de contaminación; la planificación urbana es cuestionable al diseñar calles y espacios públicos en los que dominan los automóviles.

Se requiere el fortalecimiento de zonas caminables y ciclovías a través de redes que incluyan alternativas temporales o reversibles en horas pico generando traslados seguros y eficientes; la movilidad no motorizada ofrece a la gente la oportunidad de incorporar la actividad física en sus traslados cotidianos.

Se han visto adecuaciones sustantivas que parten de restricciones de paso, marcas en el suelo, mamparas en espacios públicos, modificación de calles para atender peatones y ciclistas; y reutilización de espacios de estacionamientos para restaurantes y cafeterías.

Los nuevos modelos urbanos proponen invertir la pirámide de planificación del transporte para que en lugar de beneficiar a los automóviles, la prioridad sea la movilidad no motorizada y el transporte público.

El distanciamiento físico requiere un espacio adecuado entre las personas; los espacios públicos deben atender las nuevas necesidades al maximizar su multifuncionalidad y adaptabilidad,



convirtiéndose en lugares no solo de recreación, esparcimiento y deporte, estimular caminatas y el uso de la bicicleta, valorizando la importancia de una ciudad caminable. En algunas ciudades de Brasil se ha implementado el acondicionamiento temporal en calles a partir de pintura y elementos que evitan el paso de los automóviles.

La movilidad urbana post – coronavirus requiere modificaciones en el uso de calle, espacios públicos y avenidas. Como ejemplo se pueden citar En Millan, en donde se habilitarán 35 km de pista ciclable entre mayo y septiembre de 2021; el Gobierno Frances ha destinado 20 millones de euros para fomentar el uso de la bicicleta en ciudades como Paris, Lyon y Lille; en New York se pretende abrir 100 millas (170 km) de calles para la recreación social responsable durante la crisis del Covid-19 y en Toronto se han ampliado aceras bloqueando secciones de calles reservadas ahora para los peatones.

Al caminar a todos los sitios o andar en bicicleta, el entorno se vuelve social, ambiental y económicamente más sustentable; la ciudad compacta, densa y mejor servida debe ser el futuro para tener una vida urbana y de calidad.

Tras 12 meses de adaptación a la llamada “nueva normalidad” la creatividad de las familias ha motivado acciones para flexibilizar, adecuar y obtener el máximo provecho de su vivienda para trabajar en casa, convertirla en escuela, guardería y centro recreativo; los espacios deberán contar con buena iluminación y ventilación; algún balcón o terraza para tener acceso al espacio exterior.

La proximidad, adaptabilidad y la flexibilidad son puntos clave del futuro de las ciudades donde la población y su salud estén al centro del diseño.

En México la planeación urbana post pandemia puede y debe basarse en la cultura y tradiciones, es importante mirar hacia adentro, hacia el pasado reciente en el que se construyeron barrios que hoy pueden considerarse la “ciudad de los 15 minutos”; barrios tradicionales como Coyoacán, Tlalpan, Santa María la Ribera, Mixcoac, Roma y la Hipódromo Condesa, entre otros; entornos integrados de usos mixtos, diversos, con una buena dotación de espacios públicos, parques, plazas, jardines, camellones y amplias banquetas para caminar y disfrutar el espacio abierto.

En el barrio se concentran todos los satisfactores cotidianos y una diversidad de viviendas unifamiliares y plurifamiliares en pisos con buena iluminación y ventilación natural. Entornos que responden en su gran mayoría a los requisitos de espacios saludables que tienen al centro del diseño al ciudadano.

#### 5. 4. Reconstrucción Social del Hábitat. Experiencias participativas, logros y desafíos

Tras los sismos de septiembre de 2017, varios miembros de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC) en México y aliados provenientes de grupos universitarios y de la Red de Productores Sociales de Vivienda, se unieron para apoyar la reconstrucción desde la perspectiva y criterios operativos de la Producción Social del Hábitat.

Las experiencias asesoradas en diversas localidades de Oaxaca, Morelos y el Estado de México, se recogen en una publicación realizada bajo la coordinación de la Oficina Regional de HIC para América Latina<sup>72</sup>.

El punto de partida fue el reconocimiento de la vivienda como derecho humano, bien de uso y como proceso social organizado, de acuerdo con las características y expresiones de la cultura local. Como componente fundamental del proceso de habitar un territorio, que da identidad, arraigo y pertenencia a un grupo humano.

“Para que una población exista físicamente es necesario contar con un territorio. Un individuo no es ajeno a la vida, al buen vivir, a los problemas, logros y fracasos que enfrenta la comunidad”

“La casa es una alegoría del cuerpo humano y se le concibe como un ser viviente y como ente divino.”

### ¿Por qué reconstruir una vieja casa de adobe?

Palabras del Sr. Mario Liévano de Totolapan

“Mientras preparo el lodo, sobre todo cuando lo hago con los pies, más de una

persona observa atenta... fue una mirada de nostalgia y de agrado ante algo que creían perdido en su pasado.”

“Demoler esta antigua casona era confirmar que ese pasado se había ido para siempre y que a los escasos testimonios habitables les correspondía ya entrar al terreno de los recuerdos. Era confirmar que lo moderno, lo seguro, lo correcto era construir con bloques, cemento, acero ... porque si no lo fuera, ¿por qué todo el mundo lo hizo? Y como bien dice el dicho: cuando todos están equivocados, todos tienen la razón ... pero si uno solo no confirma esta idea, y para colmo esta casi en el centro del pueblo, entonces se puede convertir en una contradicción que incomoda a las versiones de la modernidad, o en una saludable permanencia de saberes y querer antiguos y valiosos.”

“... reconstruir esta casa ... corresponde a otra forma de entender la vida. Con el adobe no hay prisas, todo es a su tiempo, no se trata de acelerar procesos, sino de realizarlos bien. Ahora pareciera que toda gira en torno a fechas y espacios breves y precisos, que, a mayor velocidad, mejor prestigio, mayor eficacia.”

“Elegimos reconstruir, elegimos vivir como nosotros queremos y con lo que nosotros queremos.”

<sup>72</sup> Ferniza, Magdalena, coordinadora, 2020, *Reconstrucción Social del Hábitat, Catálogo de Experiencias*. HIC- AL, Cd. de México. Reúne aportaciones de Casa y Ciudad; Centro de Apoyo Mejoremos; Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI); Comunal; Cooperación Comunitaria y de grupos universitarios especializados del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Occidente (ITESO); del Programa Universitario de Mejoramiento Sustentable de Vivienda de la Universidad Autónoma de Chiapas y la Universidad del Medio Ambiente de Valle de Bravo. Disponible en: <https://hic-al.org/wp-content/uploads/2020/07/CATALOGO-RSH.pdf>

## Logros y nuevos desafíos

La relación interdependiente de los factores socio-culturales, físico-ambientales y socio-económicos que persigue la Producción y Gestión Social del Hábitat, en algunos casos se ensayaron en intervenciones que abrieron posibilidades a la reconstrucción de viviendas de los damnificados y a la integralidad compleja de sus vidas. Implicó el contacto estrecho con las familias y las comunidades, operando como sujetos conscientes y activos.

La construcción de procesos transformadores implica el fortalecimiento de las organizaciones sociales y comunitarias mediante información capaz de generar una conciencia crítica, activa y comprometida; procesos de formación, capacitación y diálogo interactivo sustentado en el respeto mutuo.

## Voces del Hábitat

Frente a la pandemia el futuro es hoy.

Se presentan en este texto, citas tomadas de las Voces del Hábitat, convocadas por HIC-AL (Oficina Regional para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat) y el Centro de Estudios y Acción por la Igualdad, para recoger reflexiones de 21 países.

¿Cómo llegamos a esta pandemia?, ¿Qué estamos haciendo para enfrentarla?, ¿Qué se necesita para superarla y construir un mundo diferente?

“La pandemia nos encuentra en viviendas donde no se puede estar confinado y en

ciudades para las cuales las recomendaciones que nos dan las autoridades no están pensadas para las mayorías urbanas, sea que se trate del cuidado de la salud o del gasto público”.

Gustavo Riofrío, DESCO, Perú

“La pandemia llega a Bolivia en un momento de múltiples desigualdades, afectando a quienes no cuentan con condiciones adecuadas de habitabilidad generando hacinamiento, insalubridad, así como violencia intrafamiliar, donde las más afectadas son las mujeres y los niños”.

Jancarla Loaysa RENASEH, Bolivia

“La pandemia ha dejado muy claros los límites de un modelo de organización territorial; en este momento es fundamental una reflexión que implica partir de la protección de la vida”.

Raquel Rolnik, Brasil. Ex Relatora Especial de Vivienda de la ONU, Brasil

“Una de las discusiones que tenemos es retomar y repensar la ciudad y el trabajo territorial y fortalecer el trabajo en los barrios populares, fundamentalmente en los más pobres”.

Jaime Rello. UPREZ Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata, México

## Impactos de la pandemia sobre la vivienda y el hábitat

La pandemia abre la oportunidad de tomar conciencia sobre la necesidad de abrir y fortalecer nuevos caminos capaces de adecuar los procesos de desarrollo a los ritmos que impone la naturaleza y de enfrentar con decisión las carencias sociales que impiden la preservación de la vida y la construcción de un mundo para todos.

### Pandemia, alquileres desalojos, hipotecas y acceso a los servicios básicos

\*María Silvia Emanuelli, Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL)

La pandemia de Covid-19 ha puesto de manifiesto que contar con una vivienda adecuada es un prerrequisito para mantenerse sanos y con vida.

Desde marzo del 2020, se ha planteado a las autoridades federales y de la CDMX, una serie de medidas para proteger a las personas vulnerables de perder su vivienda o de sufrir el corte de servicios esenciales.

Las propuestas tienen como base la normatividad internacional y nacional en materia de derechos humanos y una serie de lineamientos emitidos por la Relatora Especial de la ONU para el Derecho a una Vivienda Adecuada Leilani Farha, dirigidos a los Estados en materia de desalojos, rentas e hipotecas y acceso a los servicios esenciales en el contexto

de la pandemia<sup>73</sup>. Los planteamientos hechos por sociedad civil y académica a las autoridades competentes estuvieron enfocados en lograr que por decreto o ley de emergencia:

- » se suspendan los desalojos de personas vulnerables hasta que termine la emergencia sanitaria o se restablezcan las condiciones de empleo e ingresos de los hogares, previas a la declaración de emergencia sanitaria.
- » Se establezcan medidas en materia de pagos de renta de inmuebles usados para viviendas o micro y pequeños negocios familiares, agua y energía eléctrica, préstamos o créditos hipotecarios y programas sociales de vivienda. Estas medidas podrían consistir en permitir los pagos en parcialidades o incluso la suspensión y prórroga sin penalización de la renta o pagos de servicios para poder pagar después, en los casos en que el inquilino o el beneficiario del servicio pueda demostrar que se encuentra imposibilitado de asumir actualmente el pago debido a la

73 Farha Leilani, Relatora Especial sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada, COVID-19 Guidance Note: Prohibition of evictions, 28 de April 2020, [https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR\\_housing\\_COVID-19\\_guidance\\_evictions.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_evictions.pdf), y Farha Leilani, Relatora Especial sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada,

COVID-19 Guidance Note: Protecting renters and mortgage payers, 8 de abril de 2020, [https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR\\_housing\\_COVID19\\_guidance\\_rent\\_and\\_mortgage\\_payers.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID19_guidance_rent_and_mortgage_payers.pdf).

Organización de las Naciones Unidas - ONU Habitat Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (2019, abril), Elementos de una vivienda adecuada, <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adeuada>.

Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) (2018) Nueva serie. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2018/>

pérdida de su trabajo por despido o reducción de su salario durante la contingencia. El propietario de una vivienda, que pueda demostrar que depende del alquiler para satisfacer sus necesidades básicas, y que no está cobrado el mismo por las razones señaladas, deberá recibir un apoyo por parte del Estado para que la medida sea equilibrada y no perjudique a ninguna de las partes.

- » Garantizar vivienda alternativa y/o refugios temporales para quienes no tengan dónde resguardarse, y ofrecer alternativas de servicios básicos a personas carentes de ellos.
- » Suspender cortes de servicios domésticos de agua y saneamiento, así como establecer medidas urgentes

de salubridad e higiene, ofrecer alimentos a los grupos de menores ingresos, que viven en situación de mayor riesgo y en asentamientos del país en condiciones precarias y acelerar la entrega de tarjetas para que las personas de la tercera edad reciban la pensión establecida por el gobierno federal.

Desde el inicio de la pandemia en 12 países del mundo se han establecido diferentes tipos de moratorias relacionadas con los desalojos, así como otras medidas de urgencia en materia de alquiler de vivienda<sup>74</sup>.

En México y su capital, hasta marzo de 2021 no se ha avanzado en relación con esta temática.

74 Balakrishnan, Rajagopal, Relator Especial sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada, Report: COVID-19 and the right to housing: impacts and way forward, 27 de julio del 2020, <http://www.undocs.org/A/75/148>



## Acrónimos y abreviaturas

---

ABM	Asociación de Bancos de México	IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social
Banxico	Banco de México	ISSSTE	Instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del estado
CCLA	Cobertura de Liquidez ajustado por el Otorgamiento de Crédito	LA	Límite de asequibilidad
Conavi	Comisión nacional de vivienda	LGAHOTDU	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
CUV	Clave Única de Vivienda	mdp	Millones de pesos
DOF	Diario Oficial de la Federación	Onavis	Organismos Nacionales de Vivienda
DTU	Dictamen técnico único	PIB	Producto Interno Bruto
EAASSHF	Esquema de Apoyo para Acreditados de SHF	PMU	Programa de Mejoramiento Urbano
ENIGH	Encuesta nacional de ingresos y gastos de los hogares	PNR	Programa Nacional de Reconstrucción
Fovissste	Fondo de la vivienda del instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del estado	PNV	Programa Nacional de Vivienda
HIC-AL	Habitat International Coalition - América Latina	PUMOT	Programa de fomento a la planeación urbana, metropolitana y ordenamiento territorial
IFB	Inversión fija bruta	PyMEs	Pequeñas y medianas empresas
IFP	Índice de Fortaleza Patrimonial	RHA	Rezago Habitacional Ampliado

RUV	Registro único de vivienda
SCV	Seguro de Crédito a la Vivienda
SHF	Sociedad hipotecaria federal
TDA	Tasa de desempleo abierto
UMA	Unidad de medida y actualización
VSM	Veces salario mínimo
ZM	Zona Metropolitana
ZMQ	Zona metropolitana de Querétaro
ZMLL	Zona Metropolitana de la Laguna
ZMT	Zona Metropolitana de Tijuana
ZMVM	Zona Metropolitana del Valle de México



## Índice de cuadros, graficas e imágenes

---

### Cuadros

Cuadro 1.	Metas 2021	21
Cuadro 2.	Metas de colocación 2021 por tipo de crédito	21
Cuadro 3.	Programa de Crédito y Financiamiento 2020	22
Cuadro 4.	Formalización crediticia por género	22
Cuadro 5.	Composición por edad	22
Cuadro 6.	Composición por sexo	22
Cuadro 7.	Composición por ingreso	22
Cuadro 8.	Composición por tipo de nombramiento	23
Cuadro 9.	Composición por ramo presupuestal	23
Cuadro 10.	Composición por ubicación geográfica	23
Cuadro 11.	Metas alcanzadas 2020 del Pp S177 Programa de Vivienda Social	26
Cuadro 12.	Metas alcanzadas 2020 del Pp S177 Programa de Vivienda Social	27
Cuadro 13.	Resultados alcanzados 2020 del Pp S177 Programa de Vivienda Social	27
Cuadro 14.	Avances del Proyecto Emergente de Vivienda para contribuir a superar la emergencia económica en el país	28
Cuadro 15.	Programa Nacional de Vivienda 2021-2024	29
Cuadro 16.	Viviendas en rezago habitacional 2020, por estado	32
Cuadro 17.	Rezago Habitacional Ampliado y sus componentes, 2016 – 2018	33
Cuadro 18.	Soluciones crediticias de acuerdo con los ingresos de los hogares no afiliados	34
Cuadro 19.	Hogares en RH con ingresos suficientes para adquirir una solución crediticia	36
Cuadro 20.	Meta del Bienestar: Inclusión en Rezago Habitacional	37
Cuadro 21.	Demanda de vivienda por componente 2021	37
Cuadro 22.	Número de créditos por tipo de solución, 2021	38
Cuadro 23.	Número de créditos por organismo y tipo de solución, 2021	39
Cuadro 24.	Demanda por entidad federativa	40
Cuadro 25.	Créditos Otorgados por Entidad Federativa. 2020	42
Cuadro 26.	Ejercicio 2020	43
Cuadro 27.	Segmentación de desarrolladores 2015 y 2020	49
Cuadro 28.	Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2020.	52

Cuadro 29.	Distribución de los precios en el ámbito nacional y por entidad federativa 2019.IV	53
Cuadro 30.	Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2020 vs 2019.	54
Cuadro 31.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2013-2020.	55
Cuadro 32.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2013-2020.	57
Cuadro 33.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2013-2020.	59
Cuadro 34.	Distribución del precio del metro cuadrado de la vivienda, 2013-2020.	60
Cuadro 35.	Valor del terreno por entidad federativa, 2019-2020.	62
Cuadro 36.	Valor del terreno por metro cuadrado por entidad federativa, 2019- 2020.	62
Cuadro 37.	Colocación estatal de acciones para mujeres 2020	65
Cuadro 38.	Colocación estatal de acciones por género 2020	66
Cuadro 39.	Colocación estatal de acciones para hombres 2020	66
Cuadro 40.	Colocación estatal de acciones por género y edad 2020	68
Cuadro 41.	Condiciones de los préstamos para vivienda	76
Cuadro 42.	Tasa de interés	76
Cuadro 43.	Condiciones de los préstamos	76
Cuadro 44.	Condiciones de los préstamos	77
Cuadro 45.	Condiciones de los préstamos	77
Cuadro 46.	Avances del Componente Vivienda del PNR por entidad federativa	80
Cuadro 47.	Beneficiarios de la Vertiente PUMOT 2020	80
Cuadro 48.	Ingreso promedio anual por decil según año	93
Cuadro 49.	Apoyos otorgados por SHF durante la fase 1	95
Cuadro 50.	Ampliación de las líneas de crédito (Acción 7)	95

## Gráficas

Gráfica 1.	Crecimiento del PIB, 2013-2020	15
Gráfica 2.	PIB construcción y edificación, 2013-2020	15
Gráfica 3.	Inversión fija bruta total y sus componentes, 2013-2020	16
Gráfica 4.	Actividad industrial, 2020	16
Gráfica 5.	TDA y total de trabajadores asegurados por el IMSS, 2013-2020	16
Gráfica 6.	ICE construcción, manufacturas y comercio, 2013-2020	16
Gráfica 7.	Tasa de interés hipotecaria, 2013-2020	17
Gráfica 8.	Tasa de interés hipotecaria de los principales bancos, 2019-2020	17
Gráfica 9.	Crédito hipotecario, 2013-2020	17
Gráfica 10.	Avance de crédito por tipo de crédito	18

Gráfica 11.	Otorgamiento de crédito por rango de ingresos	18
Gráfica 12.	Formalización crediticia por género	22
Gráfica 13.	Saldo de cartera SHF, diciembre 2020	24
Gráfica 14.	Financiamiento por producto SHF, acumulado dic 2018-dic 2020	24
Gráfica 15.	Financiamiento total por componentes, Región Norte	24
Gráfica 16.	Financiamiento total por componentes, Región Centro	24
Gráfica 17.	Financiamiento total por componentes Región Sur-Sureste	24
Gráfica 18.	Acciones, Región Norte, diciembre 2018- diciembre 2020	25
Gráfica 19.	Acciones, Región Centro, diciembre 2018- diciembre 2020	25
Gráfica 20.	Acciones, Región Sur-Sureste, diciembre 2018- diciembre 2020	25
Gráfica 21.	Rezago habitacional 2010 - 2020	31
Gráfica 22.	Rezago Habitacional	34
Gráfica 23.	Porcentaje de viviendas en Rezago Habitacional como meta para el bienestar.	36
Gráfica 24.	Mejoramientos y participación de SHF 2013-2020	36
Gráfica 25.	Programa de crédito Fovissste 2020	41
Gráfica 26.	Créditos Otorgados 2020	41
Gráfica 27.	Créditos Otorgados 2020 por Género	43
Gráfica 28.	Solicitudes de Vivienda 2020	43
Gráfica 29.	Vivienda registrada en RUV 2014-2020	44
Gráfica 30.	Vivienda mensual registrada 2017 a 2020	44
Gráfica 31.	Vivienda anual verificada 2014 a 2020	44
Gráfica 32.	Vivienda verificada acumulada mensual 2017 a 2020	45
Gráfica 33.	Vivienda anual producida 2014 - 2020	45
Gráfica 34.	Vivienda mensual producida 2014 a 2020	45
Gráfica 35.	Preparación de vivienda	46
Gráfica 36.	Tren de vivienda	46
Gráfica 37.	Segmentación de mercado por tamaño de empresa 2020	47
Gráfica 38.	Segmentación de mercado por clase y tamaño de empresa, producción 2020	47
Gráfica 39.	Tipología y producción de vivienda 2020 por segmento de Desarrollador	47
Gráfica 40.	Producción de vivienda 2020 por tipología y entidad federativa	48
Gráfica 41.	Número de vivienda registrada 2013-2020.	48
Gráfica 42.	Tiempos de construcción, 2015-2020	50
Gráfica 43.	Precios de oferta de RUV y precios de vivienda nueva Índice SHF	50
Gráfica 44.	Índice SHF de Precios de la Vivienda ámbito nacional, 2012-2020	51
Gráfica 45.	Resultados por entidad federativa.	52
Gráfica 46.	Indicadores macroeconómicos seleccionados, 2012-2020	54
Gráfica 47.	Operaciones hipotecarias en la Ciudad de México 2013-2020.	54

Gráfica 48.	Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y CDMX, 2013-2020.	55
Gráfica 49.	Operaciones hipotecarias en la ZMT 2013-2020.	56
Gráfica 50.	Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZMT, 2013-2020.	57
Gráfica 51.	Operaciones hipotecarias en la ZMLL 2013-2020.	58
Gráfica 52.	Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZMT, 2013-2020.	58
Gráfica 53.	Operaciones hipotecarias en la ZMQ 2013-2020.	60
Gráfica 54.	Variación del Índice SHF de precios de vivienda nacional y ZMQ, 2013-2020.	60
Gráfica 55.	Acciones de microfinanciamiento por género, 2020	64
Gráfica 56.	Acciones de microfinanciamiento por género, 2019-2020	64
Gráfica 57.	Monto otorgado (mdp) de microfinanciamiento por género, 2020	65
Gráfica 58.	Monto otorgado de microfinanciamiento por género, 2019-2020	65
Gráfica 59.	Municipios de Chiapas por colocación para mujeres, 2020	66
Gráfica 60.	Municipios de Chiapas por colocación para hombres, 2020	67
Gráfica 61.	Colocación de acciones por edad, 2019-2020	68
Gráfica 62.	Acciones de microfinanciamiento por género y edad, 2020	68
Gráfica 63.	Colocación estatal de acciones por género y edad 2020	68
Gráfica 64.	PIB del sector de la vivienda, 2008 – 2019	69
Gráfica 65.	Variación anual real del PIB de la vivienda y el PIB nacional, 2009 - 2019	69
Gráfica 66.	PIB de la vivienda por sectores de actividad económica SCIAN, 2019 <sup>P</sup>	70
Gráfica 67.	Participación del PIB de la vivienda en sectores de vivienda económica SCIAN, 2019 <sup>P</sup>	70
Gráfica 68.	PIB de la vivienda por ámbito o fase 2019 <sup>P</sup>	70
Gráfica 69.	Participación de los puestos de trabajo de la vivienda en sectores de actividades económicas, 2019 <sup>P</sup>	71
Gráfica 70.	Financiamiento e inversión para acciones en la vivienda, por tipo y modalidad de su aplicación, 2019 <sup>P</sup>	72
Gráfica 71.	PIB de la vivienda + alquiler imputado, por clasificación funcional, 2019 <sup>P</sup>	73
Gráfica 72.	Participación del PIB de la vivienda y de sectores de actividad económica seleccionadas en el PIB nacional, 2019 <sup>P</sup>	73
Gráfica 73.	Oferentes de vivienda	85
Gráfica 74.	Monto de financiamiento hipotecario: banca e Infonavit	85
Gráfica 75.	Monto de financiamiento hipotecario: banca e Infonavit	86

Gráfica 76.	Momentos de crisis, financiamiento hipotecario: banca	86
Gráfica 77.	Tasa de interés hipotecaria	87
Gráfica 78.	Monto de financiamiento hipotecario: Infonavit	88
Gráfica 79.	Proyectos de construcción de vivienda por segmento	88
Gráfica 80.	Índice de precios de SHF	89
Gráfica 81.	Registros para construcción de vivienda	89
Gráfica 82.	Asegurados IMSS y masa salarial real	90
Gráfica 83.	Asegurados IMSS, nivel salarial	90
Gráfica 84.	Crédito a la vivienda	90
Gráfica 85.	Crédito a la vivienda	90
Gráfica 86.	Límite de asequibilidad e ingreso anual promedio por hogar	92
Gráfica 87.	Porcentaje de viviendas asequibles 2012-2020	92
Gráfica 88.	Asequibilidad por entidad federativa	94

## Mapas

Mapa 1.	Variación porcentual del precio por m <sup>2</sup> de la vivienda, CDMX 2013-2020.	56
Mapa 2.	Variación porcentual del precio por m <sup>2</sup> de la vivienda, ZMT 2013-2020.	57
Mapa 3.	Variación porcentual del precio por m <sup>2</sup> de la vivienda, ZMLL 2013-2020.	59
Mapa 4.	Variación porcentual del precio por metro cuadrado de la vivienda, ZMQ 2013-2020.	61
Mapa 5.	Precio promedio del metro cuadrado de la vivienda por entidad federativa.	63
Mapa 6.	Superficie promedio de construcción	63
Mapa 7.	Colocación regional de acciones a mujeres 2020	65
Mapa 8.	Colocación regional de acciones a hombres 2020	67
Mapa 9.	Asequibilidad por entidad federativa	93