

ENCUESTA DE NECESIDADES DE CRÉDITO Y VIVIENDA DEL INFONAVIT

Segundo trimestre 2021

RESUMEN

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) presenta los resultados de la Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda del segundo trimestre 2021. El Instituto inició los trabajos de recoger la percepción de las y los trabajadores mexicanos durante 2020. Este trabajo se ha sistematizado y se presenta en este reporte para que sea posible conocer el pulso coyuntural sobre las necesidades y preferencias que los trabajadores y trabajadoras mexicanos tienen respecto de temas de vivienda y crédito.

Con la información de la encuesta, ha sido posible construir indicadores específicos, basados en metodologías utilizadas a nivel nacional e internacional, que permitirán dar seguimiento trimestral a las expectativas sobre aspectos clave que inciden en las decisiones de invertir en una hipoteca, seguridad laboral y precios de las viviendas. Esta publicación tiene como objetivo difundir los principales resultados obtenidos a partir de este ejercicio de investigación.

La encuesta se realizó a mujeres y hombres de 18 años y más, que se encuentran ocupados y que actualmente no tienen un crédito hipotecario. La encuesta consiste en 1,527 entrevistas realizadas entre el 13 de abril y el 8 de mayo de 2021.

PRINCIPALES RESULTADOS

- En el segundo trimestre de 2021, el Índice de Intención de Adquisición de Vivienda en México mejoró desde su última lectura y camina hacia terreno neutro. Se ubicó en los 36.7 puntos, 2.5 puntos por encima del primer trimestre de 2021.
- El indicador de expectativas de adquisición de crédito hipotecario señala un aumento de cuatro puntos en las expectativas de adquisición de vivienda (31 puntos), el cual fue superior al aumento de dos puntos observado en las expectativas de adquisición de terreno (26 puntos).
- En cuanto a los hogares, 65% de ellos reportó contar con la posibilidad de ahorrar parte de sus ingresos, de los cuales aproximadamente un tercio (22.1% del total) señaló que parte de este ahorro es destinado para la adquisición de vivienda.
- El crédito para la construcción en terreno propio es el producto que más interés genera entre las y los derechohabientes, 50.6% de la derechohabencia señala estar interesada en este tipo de crédito. Le siguen de cerca el interés por el crédito para la adquisición de vivienda (47.6%) y el crédito para la adquisición de terreno (46.1%).
- La encuesta pregunta sobre las expectativas de la economía. De acuerdo con los resultados, 24.3% de derechohabencia considera que la situación económica del país es hoy mejor que la de hace un año, y 61.8% espera que las condiciones mejoren en los próximos 12 meses.

PREFERENCIAS Y NECESIDADES DE CRÉDITO

Índice de Intención de Adquisición de Vivienda en México (IIAV)

A partir de los resultados de la encuesta se construye el Índice de Intención de Adquisición de Vivienda en México (IIAV). Este índice sigue la metodología estandarizada por Fannie Mae, la institución hipotecaria más grande de los Estados Unidos de Norteamérica (The Fannie Mae Home Purchase Sentiment Index). La metodología fue diseñada para seguir las intenciones de compra de las y los consumidores de vivienda con un horizonte de un año hacia adelante.

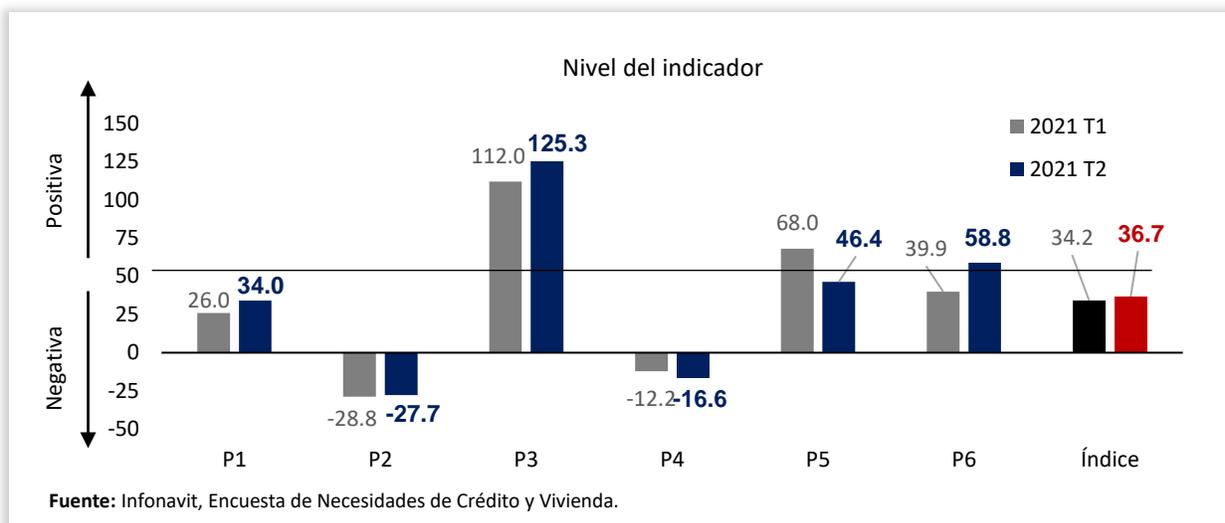
El índice se construye a partir de variables que capturan las respuestas positivas y negativas a reactivos relacionados con las tasas de interés, los precios de los inmuebles y la evaluación de la situación económica presente, en encuestas a trabajadoras y trabajadores, y consideran la diferencia porcentual entre las respuestas positivas y negativas, con excepción de la pregunta de la tasa de interés, donde la metodología de Fannie Mae invierte los signos para reflejar expectativas del indicador a la baja cuando las encuestas reflejan que subirá la tasa de interés. Además, el valor del índice está centrado en 50 puntos. De esta forma, si el índice está por encima de los 50 puntos se considera que, en general, la perspectiva es positiva. El valor mínimo que puede tomar el índice es de -50 puntos, que corresponden a una perspectiva altamente negativa, mientras que el valor máximo que puede tomar es el de 150 puntos, que indica una perspectiva altamente positiva.

Cuadro 1. Índice de Intención de Adquisición de Vivienda en México - Segundo trimestre 2021

	Concepto	Segundo trimestre 2021	Diferencia en puntos respecto del levantamiento previo
	Índice de Intención de Adquisición de Vivienda en México	36.7	2.5
P1	¿Piensa usted que es un muy buen momento, buen momento, mal momento o muy mal momento para comprar una casa, departamento u otro tipo de vivienda?	34.0	8.1
P2	¿Piensa que sería un muy buen momento, buen momento, mal momento o muy mal momento para vender vivienda?	-27.7	1.1
P3	¿Cómo cree que cambien los precios de las viviendas durante los próximos 12 meses: aumentarán o disminuirán?	125.3	13.3
P4	¿Cómo cree que cambien las tasas de interés de los créditos hipotecarios durante los próximos 12 meses: aumentarán o disminuirán?	-16.6	-4.4
P5	¿Qué tan preocupada(o) está usted de perder su actual empleo en los próximos 12 meses?	46.4	-21.6
P6	¿Cómo es su ingreso mensual actual, comparado con el ingreso que percibía hace 12 meses: hoy es mayor, está en el mismo nivel o ahora es menor que hace doce meses?	58.8	18.9

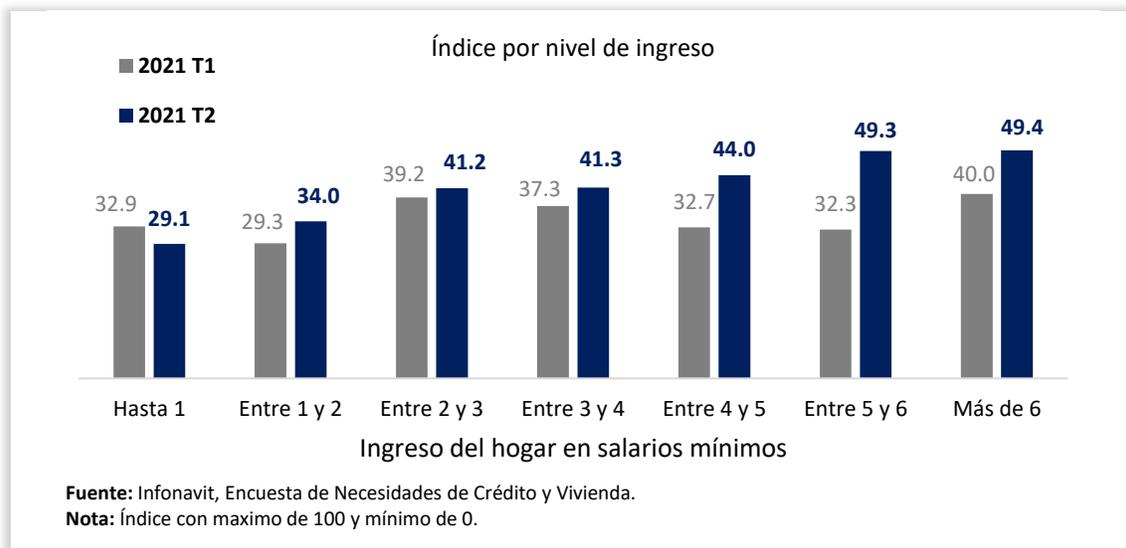
Fuente: Infonavit, Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda.

Gráfica 1. Índice de Intención de Adquisición de Vivienda en México



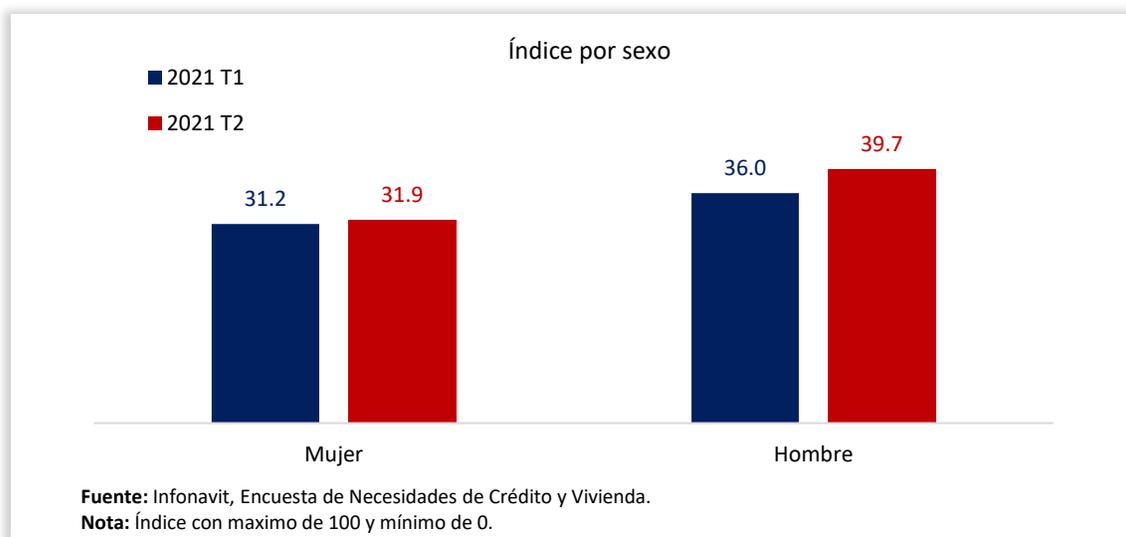
- El Índice de Intención de Adquisición de Vivienda en México mejoró desde su última lectura y camina hacia terreno neutro. En el segundo trimestre de 2021, se ubicó en los 36.7 puntos, 2.5 puntos por encima del primer trimestre de 2021.
- Las y los trabajadores manifestaron por segunda ocasión durante el año que consideran que no es un buen momento para vender la vivienda. El indicador señala un valor de -27.7; sin embargo, esta valoración es 1.1 superior a la observada el trimestre pasado.
- Los indicadores del comportamiento de los precios de la vivienda (P3, 125.3) y del ingreso mensual (P6, 58.8) se ubicaron en terreno positivo, además, ambos subíndices incrementaron, con un aumento de 13.3 puntos y 18.9 puntos, respectivamente.
- El indicador del grado de preocupación de perder el empleo de las y los encuestados (P5, 46.4) disminuyó 21.6 puntos, lo cual señala que entre el primer y el segundo trimestre de 2021 aumentó la percepción de inestabilidad laboral.
- Por último, el indicador de la tasa de interés (P4, -16.6) refleja que se espera un encarecimiento de los créditos hipotecarios en el siguiente año. Este indicador disminuyó 4.4 puntos desde el último trimestre.

Gráfica 2. Índice de Intención de Adquisición de Vivienda por segmento de ingreso



- En cuanto al Índice de Intención de Adquisición de Vivienda por segmento de ingreso (IIAV) agrupado por el nivel de ingreso promedio del hogar, el único grupo de ingresos que reportó una disminución en su sentimiento de compra de vivienda fue el de hasta un salario mínimo, con una caída de 3.8 puntos.
- Para el grupo de entre cuatro y seis salarios mínimos el aumento en el sentimiento de compra fue significativo. Con un aumento de 11.3 puntos para el grupo de entre cuatro y cinco salarios mínimos; y un aumento de 17 puntos, para el grupo de entre cinco y seis salarios mínimos.

Gráfica 3. Índice de Intención de Adquisición de Vivienda por sexo



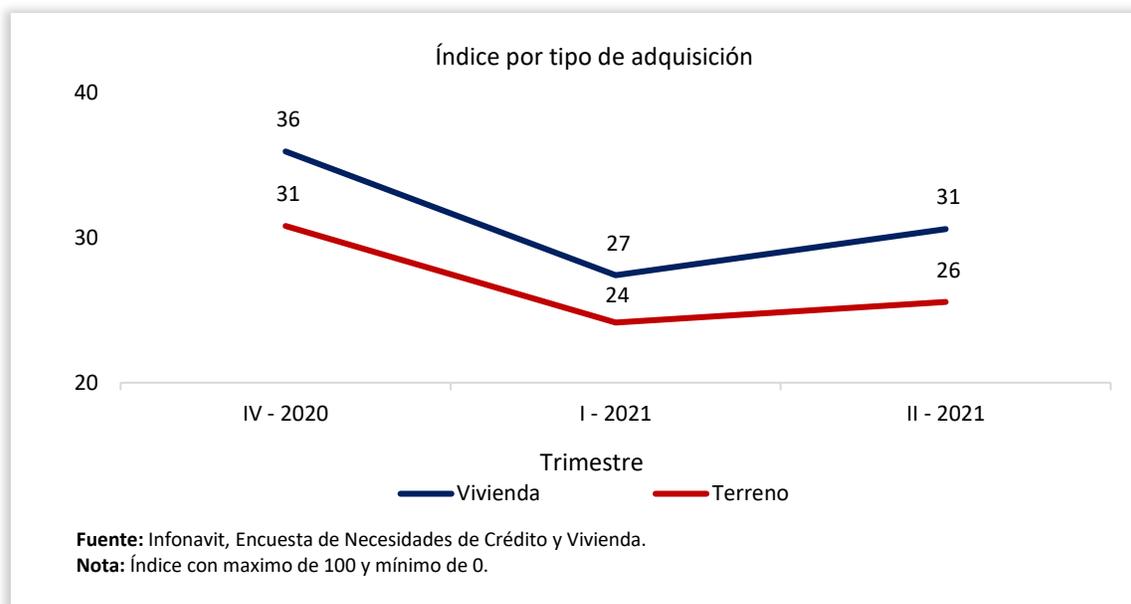
- En cuanto al IIAV por sexo de las y los encuestados, para ambos sexos el índice se ubica por debajo de los 50 puntos.

- En ambos casos se distingue un aumento en el índice entre el primer y segundo trimestre del año, al ser 0.7 puntos mayor para las mujeres y 3.7 puntos mayor en el caso de los hombres.

Expectativas de solicitar un crédito

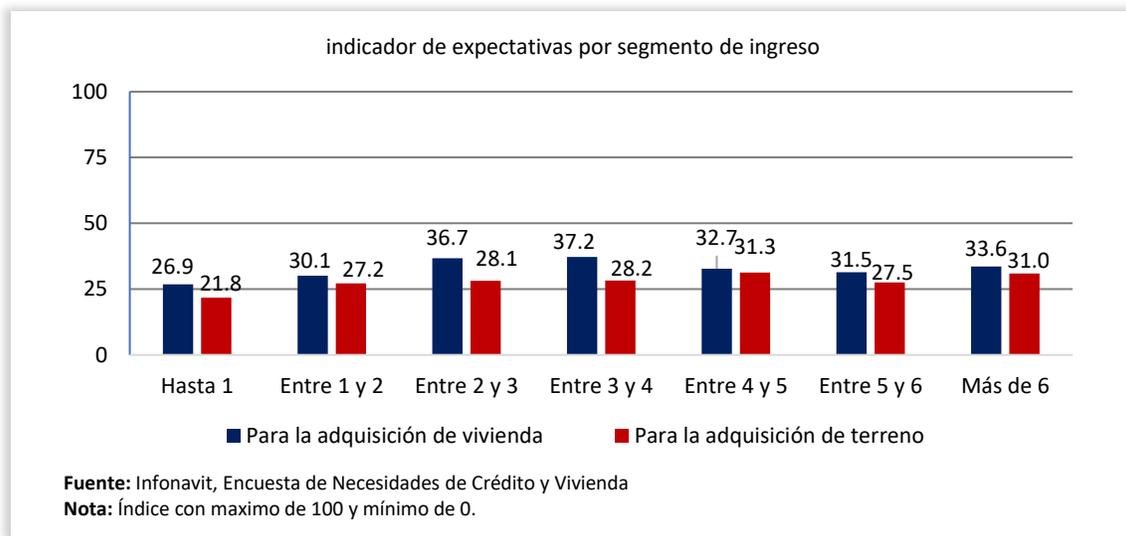
Este indicador se construye a partir de la probabilidad que las y los derechohabientes le otorgan a solicitar crédito para adquirir vivienda o terrenos en los siguientes 12 meses. En donde un valor igual a 100 indicaría que la totalidad de las y los derechohabientes considera altamente probable solicitar un crédito para la vivienda en el corto plazo, mientras que un valor de cero indicaría que las y los derechohabientes no ven ninguna posibilidad de adquirir terreno o vivienda en el corto plazo.

Gráfica 4. Expectativas de adquisición de crédito hipotecario



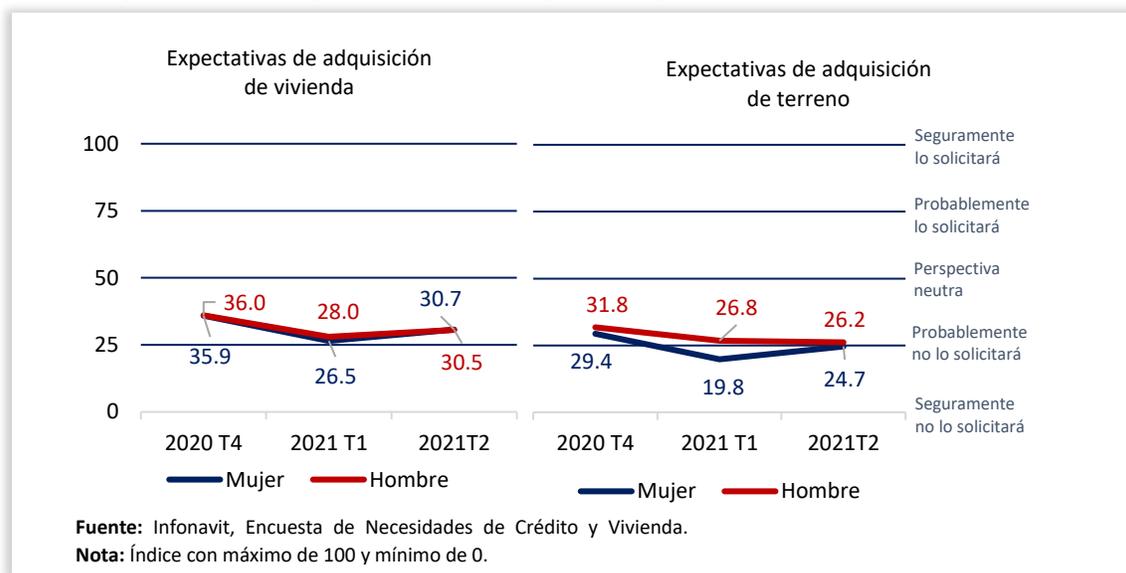
- El indicador de expectativas de adquisición de crédito hipotecario señala que las y los derechohabientes consideran más probable la adquisición de vivienda (31 puntos) que la de terreno (26 puntos). Esta diferencia se ha mantenido a lo largo de los levantamientos, además, la magnitud de dicha diferencia parece mantenerse.
- En cuanto a los niveles, tanto el indicador para la adquisición de vivienda como el indicador para la adquisición de terreno aumentaron entre el primer y segundo trimestre de 2021, en 4 puntos y 2 puntos, respectivamente.

Gráfica 5. Expectativas de adquisición de crédito hipotecario por segmento de ingreso



- El segmento de ingreso de entre tres y cinco salarios mínimos es el que muestra las mayores expectativas de adquisición en el corto plazo, con un indicador por encima de los 30 puntos tanto para terreno (29.8 promedio) como para vivienda (34.9 promedio).

Gráfica 6. Expectativas de adquisición de crédito hipotecario por sexo

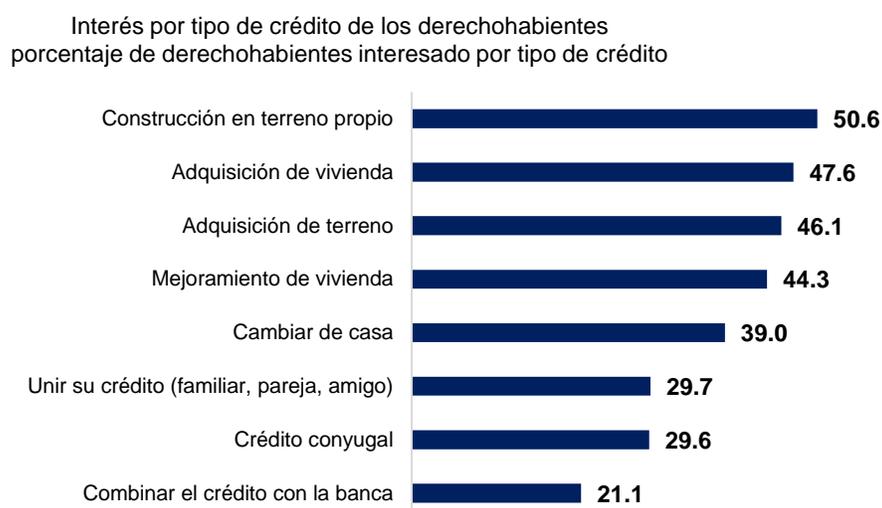


- La preferencia por la adquisición de vivienda es prácticamente la misma para los derechohabientes de sexo femenino y masculino, la diferencia promedió 0.8 puntos. La expectativa de adquirir terreno de los derechohabientes promedio fue de 24.6 puntos, 4.7 puntos menos que la expectativa de los derechohabientes.

Destino del crédito

La encuesta pregunta a las y los derechohabientes a qué producto crediticio les interesaría acceder y en qué condiciones, así como en qué condiciones les interesaría acceder al crédito. A partir de la encuesta se obtiene el porcentaje de trabajadoras y trabajadores que señalan tener interés en distintos tipos de productos y formas de financiamiento.

Gráfica 7. Interés por tipo de crédito de las y los derechohabientes



Fuente: Infonavit, Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda.

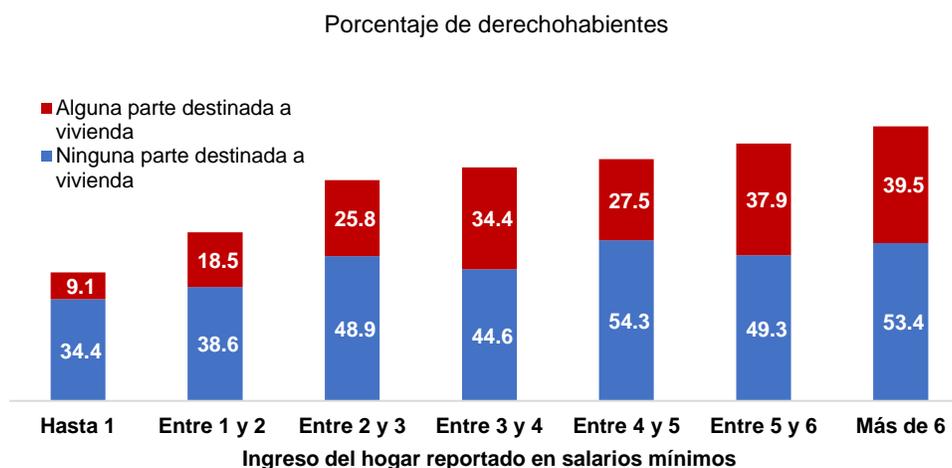
Nota: Se muestra posición respecto del levantamiento anterior seguido del valor del actual levantamiento.

- El 50.6% de las y los derechohabientes señala estar interesado en obtener un crédito para la construcción en terreno propio, al ser el tipo de producto más atractivo. Le siguen de cerca el interés por el crédito para la adquisición de vivienda (47.6%) y el crédito para la adquisición de terreno (46.1%).
- En cuanto a las condiciones de financiamiento, las y los derechohabientes señalan más interés por unir su crédito (Unir su crédito 29.7%; Crédito conyugal 29.6%), que para combinar su crédito con la banca comercial (21.1%).

Capacidad de ahorro

La encuesta pregunta a las y los derechohabientes si actualmente cuentan con la posibilidad de ahorrar alguna parte de sus ingresos. En caso de que contesten que sí destinan parte de sus ingresos al ahorro, la encuesta también pregunta si parte de ese ahorro lo ocupan para la adquisición de una vivienda.

Gráfica 8. Derechohabientes que reportan ahorrar parte de su ingreso



Fuente: Infonavit, Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda.

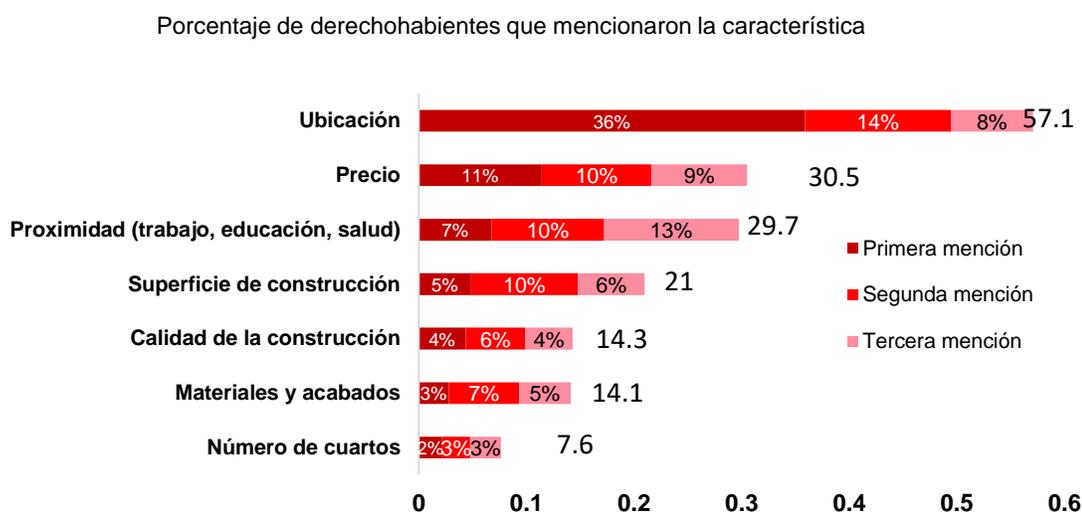
- El 92.9% de las y los derechohabientes que habita un hogar con un ingreso de seis salarios mínimos o superior reporta ahorrar parte de sus ingresos, mientras que sólo 43.5% de las y los derechohabientes que habita un hogar con un ingreso de hasta un salario mínimo reporta ahorrar parte de sus ingresos.
- Una tendencia similar se observa en la proporción de hogares que destina parte de su ahorro para la adquisición de vivienda. La proporción de hogares que reporta ahorrar para la adquisición de vivienda en el segmento de hasta un salario mínimo fue de sólo 9.1%, mientras que para el segmento de más de seis salarios mínimos esta proporción alcanzó 39.5% de los hogares.

PREFERENCIA Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Características importantes al momento de comprar una vivienda

En este ejercicio de mención libre, las y los derechohabientes indican las tres características que consideran más importantes al momento de adquirir una vivienda. En la gráfica se muestran los acumulados de las respuestas de las y los encuestados, así como en el orden en el que fueron mencionados.

Gráfica 9. Característica consideras como importantes al momento de comprar una vivienda



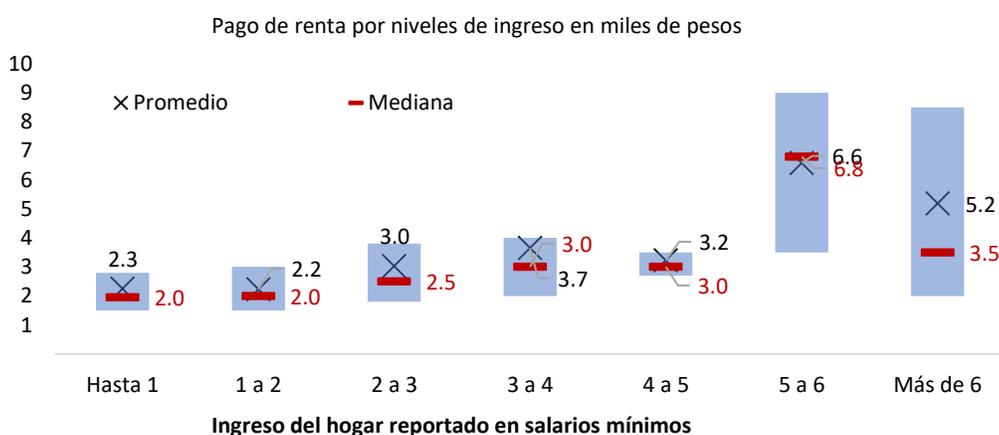
Nota: Se omiten los que no aparecen cuando menos una vez en la primera mención.
Fuente: Infonavit, Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda

- La gráfica señala que la característica más importante para las y los derechohabientes al momento de adquirir una vivienda es la ubicación, al ser mencionada en la primera ocasión, 36% de las veces. En el total, esta característica representó el interés de 57.1% de las y los derechohabientes. Esto mantiene la tendencia mostrada en el primer trimestre de 2021, en donde la ubicación también representó la característica principal al momento de adquirir vivienda.
- El precio y la proximidad de los servicios fueron mencionados 30.5% y 29.7% de las ocasiones, respectivamente. Por último, le siguen características asociadas a la vivienda como el tamaño y la calidad de la construcción.

Renta de vivienda

La encuesta pregunta a las y los derechohabientes que reportan vivir en una vivienda rentada cuánto dinero destinan para el pago de renta. Al segundo trimestre de 2021, 15.8% de las y los derechohabientes que habitan una vivienda rentada y reportan pagar, en promedio, 3,043 pesos de renta al mes.

Gráfica 10. Pago por renta agrupado por nivel de ingreso

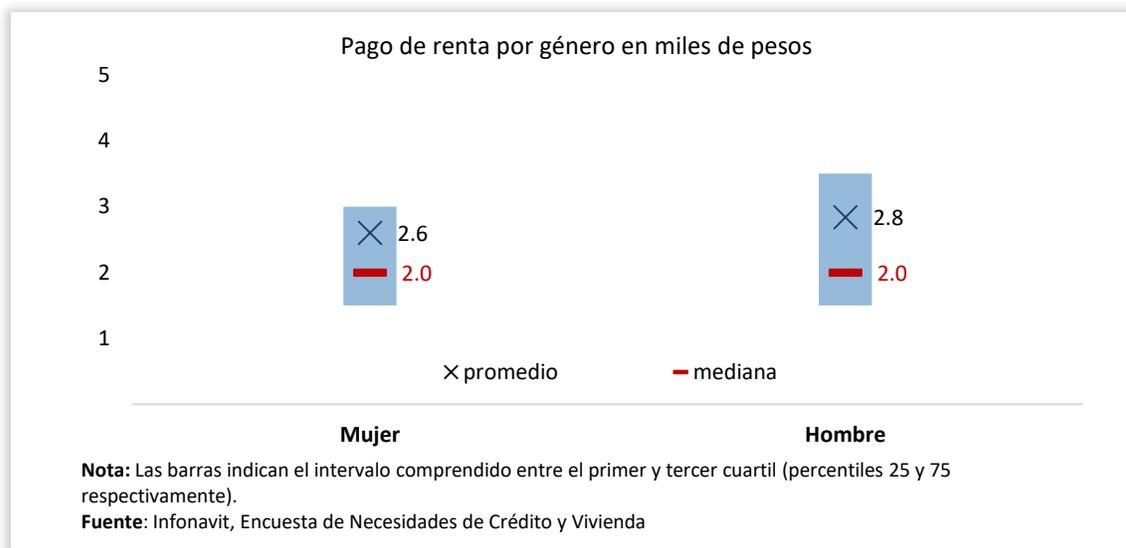


Nota: Las barras indican el intervalo comprendido entre el primer y tercer cuartil (percentiles 25 y 75 respectivamente).

Fuente: Infonavit, Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda.

- El monto que los hogares, de entre uno y cinco salarios, dedican al pago de renta se encuentra entre 2,000 y 3,000 pesos, en promedio. Mientras que los hogares que ganan más de cinco salarios mínimos dedican un monto mayor al pago de vivienda, en promedio.
- La mediana del pago de la renta del grupo de ingresos que gana entre cinco y seis salarios mínimos es de 6,800 pesos, mientras que para el grupo de ingreso de más de seis salarios es de 3,500 pesos.
- El 50% de los hogares que gana hasta cinco salarios mínimos paga entre 1,500 pesos y 4,000 pesos por vivienda. Mientras que 50% de los hogares que gana más de cinco salarios mínimos paga entre 2,000 y 9,000 pesos por vivienda.

Gráfica 11. Pago por renta agrupado por sexo

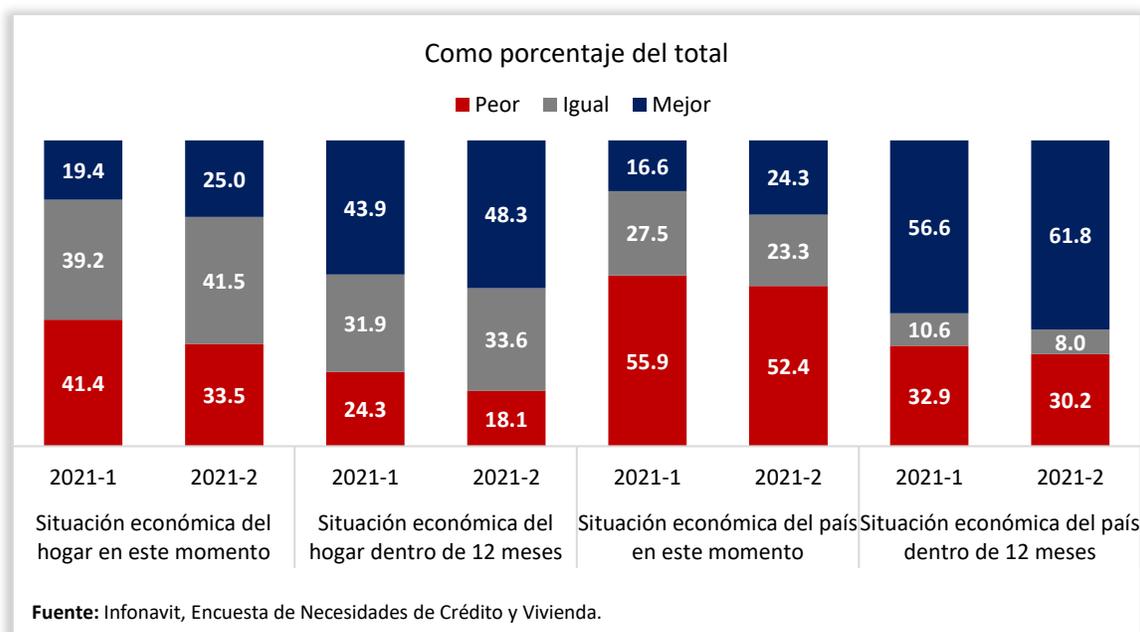


- La mediana del pago del hogar en renta para las mujeres y hombres fue la misma (2,000 pesos), mientras que en promedio los encuestados del sexo masculino reportaron pagar por concepto de renta 2,800 pesos, poco más que los 2,600 pesos promedio pagados por las mujeres.

EXPECTATIVAS DE LA ECONOMÍA FAMILIAR Y DEL PAÍS

En la encuesta también se busca conocer la opinión de las y los derechohabientes en torno a la situación económica actual, tanto del hogar como del país en los próximos 12 meses, tomando como referencia la evolución de dichas variables en el último año.

Gráfica 12. Expectativas de la economía familiar y del país



- De acuerdo con los resultados de la encuesta, 24.3% de derechohabientes considera que la situación económica del país es hoy mejor que la de hace 1 año, además, 61.8% espera que las condiciones mejoren en los próximos 12 meses.
- En cuanto a la situación económica del hogar, 25.0% de derechohabientes considera que la situación económica de su hogar es hoy mejor que la de hace 1 año, además, 48.3% espera que las condiciones mejoren en los próximos 12 meses.

CARACTERÍSTICAS DEL DISEÑO ESTADÍSTICO DE LA ENCUESTA

Cuadro 2. Marco de muestreo

Marco de muestreo	IV · 2020	I · 2021	II · 2021
Unidad de muestreo	Población de 18 años y más		
Diseño de la muestra	Dos etapas de selección: Primera etapa: muestreo probabilístico (selección de números telefónicos); segunda etapa: muestreo no probabilístico (selección de la y el entrevistado dentro del hogar).		
Población objetivo	Personas de 18 años y más, con empleo y sin crédito hipotecario vigente.		
Tamaño de muestra	2,453 entrevistas	1,182 entrevistas	1,527 entrevistas
Distribución de la muestra	Estratos: ocho regiones operativas del Infonavit: afijaciones de muestra para las zonas metropolitanas, los municipios con mayor cantidad de población (ciudades) y el complemento de los municipios en cada región.		
Periodo de levantamiento	Del 26 de octubre al 19 de noviembre de 2020	Del 11 de febrero al 3 de marzo	Del 13 de abril al 8 de mayo de 2021

Universo de referencia

- Personas de 18 años y más, con empleo y derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social y sin crédito hipotecario vigente.
- Personas de 18 años y más, con ocupación y no derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social y sin crédito hipotecario vigente.

Ajuste en el universo de la población objetivo de la Encuesta de Necesidades de Crédito y Vivienda

Los datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) del tercer trimestre de 2020 (ENOE 2020-III) indican que en México hay 49.6 millones de personas ocupadas de 18 años y más. Las personas de 18 años o más con un empleo formal que están afiliadas o son derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) son 16.5 millones, en tanto las personas de 18 años y más con una ocupación representan poco más de 33 millones de personas.

De acuerdo con los datos del Boletín estadístico hipotecario, con cifras al cierre de noviembre de 2020, la cartera hipotecaria vigente a esa fecha era de 7.01 millones de créditos; esta cantidad debe estar distribuida entre el conjunto de personas de la población objetivo, tanto derechohabientes del IMSS como no derechohabientes. Los datos de la composición de la cartera de créditos hipotecarios vigentes del Infonavit de septiembre de 2020 indican que 67.8% de ellos se encuentran dentro del Régimen Ordinario de Amortizaciones (ROA) y 32.2% pertenecen al Régimen Especial de Aportaciones (REA), aplicando estos porcentajes a la cartera del Infonavit publicada en el Boletín estadístico hipotecario resulta que 3.65 millones de créditos son de acreditados en ROA y 1.73 millones en REA.

Por tanto, de los 7.01 millones de créditos hipotecarios vigentes se puede estimar que 3.65 millones pertenezcan a la población derechohabiente del IMSS (52%) y 3.36 millones (48%) a la población no derechohabiente. Al descontar estas cantidades de las obtenidas para la ENOE 2020-III se tiene que la población objetivo de la encuesta es de 42.65 millones de personas, con 12.89 millones derechohabientes del IMSS y 29.76 millones no derechohabientes.

Con esta cuantificación se generaron los ponderadores para los dos conjuntos de la población objetivo, con una disminución de los derechohabientes del IMSS de 22.1% al pasar de 16.54 millones a 12.89, y de 10.2% para los no derechohabientes, pasando de 33.12 millones a 29.76; la disminución se aplicó de manera uniforme en los estratos geográficos que representan las 8 regiones operativas del Instituto en que se distribuyeron las dos poblaciones.

AVISO LEGAL

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

Términos y condiciones

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

La o el usuario reconoce que cualquier uso que realice de la información no le implica ningún derecho de propiedad sobre la misma, sea cualquiera de sus elementos o contenidos. El Infonavit se reserva el derecho a modificar, en cualquier momento y sin aviso previo, la presentación, configuración, información, contenidos y, en general, cualquier parte o aspecto relacionado directa o indirectamente con la información. El Infonavit no controla y no garantiza la ausencia de virus en la información, ni de otros elementos que puedan producir alteraciones en el sistema informático del usuario (software y/o hardware) o en los documentos electrónicos y ficheros almacenados en su sistema informático.

Al ser un organismo de servicio social, ajena a intereses políticos y religiosos, el Infonavit no permite la publicación de contenidos que contravengan a este carácter y se reserva el derecho de publicar o sugerir sitios, subsitios o material ajenos a la presente información y al Infonavit, que considere de interés para las y los usuarios. En caso de hacerlo, el Infonavit no es responsable en forma alguna de dichos sitios y materiales, así como del acceso o uso por parte de la o el usuario de estos. El Infonavit se reserva el derecho a negar o retirar el acceso a la información en cualquier momento y sin previo aviso, por iniciativa propia o a petición de cualquier persona, a cualquier usuaria o usuario por cualquier motivo, incluyendo sin limitación a aquellas o aquellos que den un uso indebido a la información, a cualquiera de sus partes o secciones, o que incumplan total o parcialmente lo previsto en el presente Aviso.

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

Acceso y utilización de la información

La o el usuario se compromete a utilizar la información conforme a las leyes aplicables, a lo dispuesto en este Aviso y con respeto al orden público. La o el usuario se obliga a utilizar la información o cualquier aspecto relacionado con él o ella, de una manera en que no lesione derechos o intereses del Infonavit, de personas vinculadas a éste, directa o indirectamente, o de terceros. La o el usuario utilizará la información de una manera en la que no los dañe, inutilice, deteriore o menoscabe total o parcialmente.

El Infonavit no será responsable por la interpretación y aplicación que la o el usuario haga de los resultados obtenidos a través del uso de la información, por lo que la o el usuario reconoce y acepta que cualquier decisión basada en su interpretación es bajo su exclusiva y estricta responsabilidad, excluyendo al Infonavit de compromiso alguno. El Infonavit no se responsabiliza por el uso incorrecto de la información descrita o contenida en este documento y no asume ninguna responsabilidad por el uso que alguien haga de la información.

La información de este documento refleja el análisis de la opinión de las y los encuestados y no debe ser considerada como la posición oficial del Infonavit. Este material no debe ser modificado, reproducido o distribuido sin el previo consentimiento del Infonavit.

Los datos no deben ser utilizados para fines oficiales, legales, comerciales o de ningún otro tipo sin previo consentimiento del Infonavit. De ahí que la o el usuario deberá abstenerse de obtener o intentar obtener información, mensajes, gráficos, dibujos, archivos de imagen, software y, en general, cualquier clase de material accesible al público.