

Demanda de Vivienda 2013

En esta ocasión se analiza la demanda desde dos puntos de vista complementarios: la demanda anual y un modelo estocástico de demanda. Durante el presente año se estima que 1'142,265 hogares demanden algún crédito para vivienda lo que tendrá un impacto en poco más de 4.4 millones de personas.

Demanda de vivienda 2013 por componente.

La demanda total la constituyen cuatro componentes (Cuadro 1):

Cuadro 1. Demanda de vivienda por componente, 2013.
(Número de hogares y porcentaje)

Componente	2012	2013	Variación porcentual 2012-2013	Estructura Porcentual
Rezago habitacional	639,753	677,826	6.0	59.3
Formación de hogares	322,780	334,767	3.7	29.3
Movilidad habitacional	81,708	92,538	13.3	8.1
Curas de originación	27,000	37,134	37.5	3.3
Demanda Total	1,071,241	1,142,265	6.6	100.0

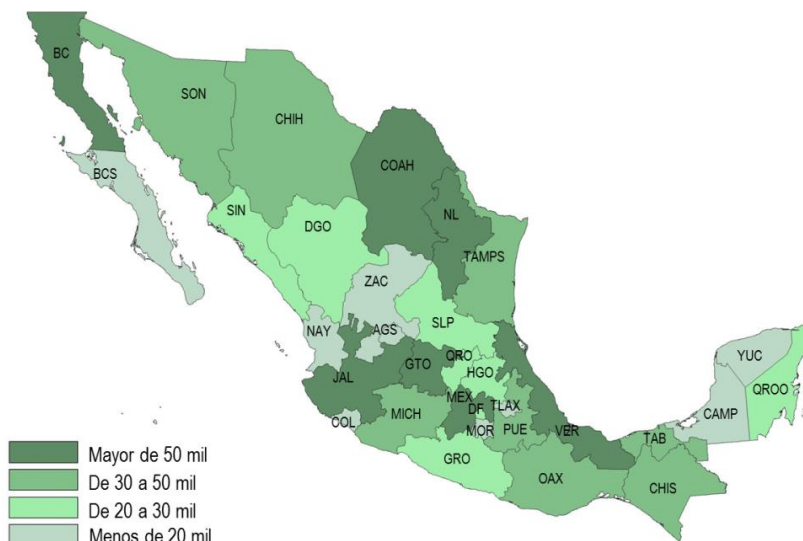
Fuente: elaborado por SHF.

- **Rezago habitacional:** Con la información del marco macroeconómico de la SHCP y las elasticidades precio, ingreso y tasa de interés de SHF, se obtiene que 7.5% de los hogares en rezago habitacional demandarán un crédito en este año, es decir, 677,826 créditos. Este componente tiene el mayor peso relativo en la demanda -59.3%- y muestra un aumento de 6.0% con relación a 2012, debido a las perspectivas positivas de crecimiento en el ingreso del hogar.
- **Formación de nuevos hogares:** Solamente el 53.5% de los hogares que se formaran en 2013 demandarán un crédito para vivienda, esto es, 334,767, que representa 3.7% más que el año pasado.
- **Movilidad habitacional:** 92,538 familias demandarán una vivienda con mejores atributos en relación a su vivienda actual. Se espera un alza de diez mil soluciones, es decir, una tasa de crecimiento anual de 13.3 por ciento comparado con el año anterior. La demanda de este sector se focalizará en viviendas de tipo medio, residencial y residencial plus.
- **Curas de originación:** Se estima un incremento de 37.5% comprado con el año pasado, sumando 37,134 créditos a la vivienda.

Demanda por entidad federativa.

A continuación se presenta la demanda para el 2013 desagregada a nivel estatal (Mapa 1):

Mapa 1. Demanda de vivienda por entidad federativa, 2013.



Fuente: elaborado por SHF.

- 7 entidades federativas concentran 45.6% de la demanda con 520 mil soluciones: Veracruz (9.5)¹, México (8.5), Nuevo León (7.0), Jalisco (6.3), Baja California (5.0), Guanajuato (4.8) y Coahuila (4.5).
- Puebla (4.2), Oaxaca (4.1), Tamaulipas (3.7), Michoacán (3.6), Sonora (3.6), Chihuahua (3.1), Tabasco (3.0), Chiapas (2.8) concentran 28.1% de la demanda.
- 8 estados que demandarán entre 30 y 20 mil soluciones y agrupan el 17.3% de la demanda: San Luis Potosí (2.6), Guerrero (2.5), Distrito Federal (2.3), Querétaro (2.2), Quintana Roo (2.1), Durango (1.9), Hidalgo (1.9) y Sinaloa (1.8).
- 9 entidades federativas demandarán menos de 17 mil soluciones: Zacatecas (1.4), Yucatán (1.4), Aguascalientes (1.2), Morelos (1.2), Nayarit (1.1) Campeche (0.8), Baja California Sur (0.8), Colima (0.7) y Tlaxcala (0.3).

¹ Las cifras entre paréntesis representan el porcentaje de la entidad de la demanda 2013.

Demanda de vivienda por tipo de crédito.

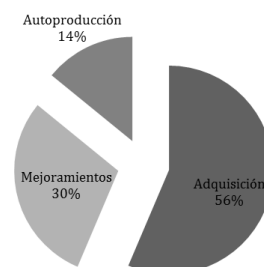
Considerando la capacidad de pago, nivel de ingreso y las características socio demográficas de los hogares se estimó el tipo de crédito que los hogares demandaran (Cuadro 2).

- **Adquisición:** Representa 56.4% de la demanda del año, con 644,307 créditos y una inversión de \$234 mil millones de pesos.
- **Mejoramiento:** Se demandarán 336,568 créditos, que significa 29.5% del total. Se requerirán \$6,954 millones de pesos para esta solución.
- **Autoproducción:** Totaliza 161,390 soluciones y representa 14.1% de la demanda con una inversión de más de \$4,700 millones de pesos. Esta solución atiende principalmente a las familias localizadas en zonas rurales.

Cuadro 2. Número de créditos y composición porcentual, 2013.

	Número de créditos		Variación porcentual
	2012	2013	
Adquisición	601,254	644,307	7.2
Mejoramientos	236,283	336,568	42.4
Autoproducción	233,704	161,390	-30.9

Composición porcentual



Fuente: elaborado por SHF.

Modelo estocástico de demanda

Adicionalmente a los resultados presentados, se realizó un modelo estocástico de demanda que permite generar indicadores como elasticidades de precio y de ingreso, proyecciones y otros estadísticos para conocer el perfil sociodemográfico del acreditado y diseñar e implementar nuevas políticas públicas de financiamiento a la vivienda. Ambos métodos son complementarios y su estudio, análisis y continuidad permitirán brindar mayor información a todos los agentes del mercado.

Marco Teórico.

Los hogares en mercados específicos tienen una función de utilidad que depende de la cantidad de unidades de vivienda y otros bienes consumibles. Los hogares tendrán la misma función de utilidad pero

diferirán en sus características sociodemográficas. El problema consiste en maximizar la función de utilidad sujeta al ingreso así como el precio de la vivienda.

La demanda dependerá del precio de las viviendas en el mercado, el ingreso de los hogares y las características sociodemográficas (edad, sexo, estado civil, estudios e ingreso). Además se incorporan variables que inciden en la demanda, como la tasa de interés y las condiciones macroeconómicas. Se requiere las características socioeconómicas del comprador, el ingreso temporal así como el permanente y los precios promedios² de las viviendas.

Ingreso permanente y temporal.

El ingreso se divide en dos componentes, permanente y temporal³, los hogares toman sus decisiones de consumo basados en el ingreso permanente.

Para calcular el ingreso permanente se utilizan las transformaciones Box-Cox⁴ considerando 2 especificaciones: la primera transforma la variable dependiente *ingreso* y la variable independiente *edad*, además se consideran las variables *educación*, *sexo*, *estado civil* y *número de dependientes económicos*.

Fuentes de Información

Para llevar a cabo este modelo econométrico se utilizaron las siguientes fuentes de información:

- *Índice SHF de Precios de la Vivienda en México*. La variable precio aprovecha el trabajo ya realizado en el Índice SHF a través del método hedónico.
- Información de los acreditados de SHF.
- Indicador Trimestral de la Actividad Económica Estatal (ITAE) e Índice Nacional de Precios al Consumidor (IPC) proveniente del INEGI.
- Información del Ingreso y Ocupación del IMSS.
- Tasa de interés de créditos hipotecarios de Banxico.

² Fuente: Índice SHF de Precios de la Vivienda en México.

³ Friedman, 1957.

⁴ Las transformaciones Box-Cox son del tipo potencial. Se utilizan en estadística para corregir sesgos en la distribución de errores, para corregir varianzas desiguales y principalmente para corregir la no linealidad en la relación.

Resultados

En el Cuadro 3 se muestran los resultados obtenidos del modelo de Ingreso Permanente, como la elasticidad media de la edad y se incluyen los cambios porcentuales para las variables discretas que conforman el modelo.

En esta población de acreditados, las personas que estudiaron hasta bachillerato tienen un ingreso 33.1% mayor al de nivel primaria, mientras que los que cuentan con licenciatura y postgrado, 68.7% y 91.3%, respectivamente. Por su parte, las mujeres perciben ingresos 14.2% menores que el género masculino.

Cuadro 3. Elasticidades respecto al Ingreso Permanente
(2005-2012)

Variable	Elasticidad	[Int. de Conf. 95%]		p- Observada
Edad	0.716	0.703	0.729	0.000
Cambios porcentuales ⁵				
Mujer	(-) 0.142	(-) 0.148	(-) 0.136	0.000
Casado	(-) 0.024	-0.031	(-) 0.017	0.000
Otro Estado Civil	0.071	0.052	0.090	0.000
Secundaria	0.022	0.005	0.040	0.012
Bachillerato	0.331	0.315	0.348	0.000
Técnica	0.363	0.347	0.380	0.000
Licenciatura	0.687	0.671	0.702	0.000
Posgrado	0.932	0.913	0.952	0.000
Dependientes: 1	(-) 0.093	(-) 0.101	(-) 0.085	0.000
Dependientes: 2	0.003	(-) 0.005	0.012	0.442
Dependientes: 3	0.094	0.083	0.104	0.000
Dependientes: 4 o más	0.165	0.149	0.182	0.000

Fuente: elaborado por SHF

Con la información del ingreso, se obtienen los resultados de la demanda aplicando un modelo econométrico que presenta las siguientes elasticidades.

Cuadro 4. Elasticidades del Modelo de Demanda.
(2005-2012)

Variable	2005-2012	[Int. de Conf. 95%]		p- Observada
Ingreso Permanente	0.61	0.61	0.62	0.000
Precio	(-) 0.61	(-) 0.62	(-) 0.60	0.000
Edad	(-) 0.32	(-) 0.33	(-) 0.31	0.000
Cambios Porcentuales				

⁵ Categorías base: Hombre, Soltero, Primaria, Sin dependientes económicos.

Variable	2005-2012	[Int. de Conf. 95%]		p- Observada
Mujer	0.03	0.03	0.03	0.000
Casado	0.09	0.08	0.09	0.000
Otro Estado Civil	0.00	0.00	0.00	0.000
Dependientes: 1	(-) 0.01	(-) 0.01	(-) 0.01	0.000
Dependientes: 2	(-) 0.01	(-) 0.01	(-) 0.01	0.000
Dependientes: 3	(-) 0.01	(-) 0.01	(-) 0.01	0.000
Dependientes: 4 ó más	0.00	0.00	0.00	0.000

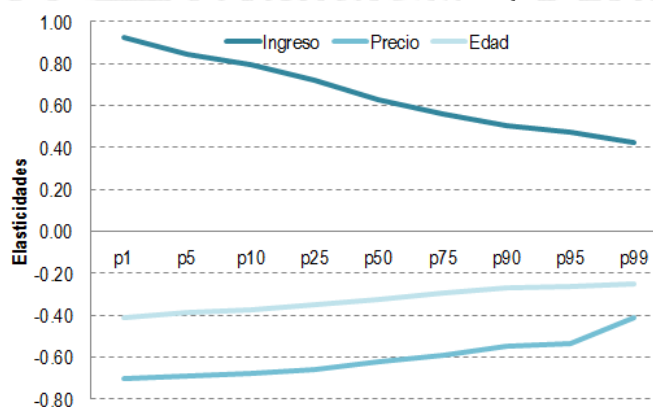
Fuente: elaborado por SHF

En el cuadro 4 se puede observar que:

- Un aumento en el ingreso permanente, aumenta la demanda de vivienda.
- Un aumento en el precio disminuye la demanda de vivienda.
- A mayor edad menos demanda.
- Si el jefe del hogar es mujer es más probable que demande vivienda
- Los casados consumen más vivienda que otros estados civiles.
- Si los hogares tiene 4 o más dependientes económicos aumentan su demanda.

En la Gráfica 1 se muestran las elasticidades evaluadas en distintos percentiles de ingreso, observando que a mayor ingreso la demanda es más inelástica. Es decir, para hogares con ingresos altos, la decisión de demandar una vivienda resulta indiferente. Por su parte, los cambios en elasticidad respecto al precio de la vivienda y a la edad de los acreditados son menores.

Gráfica 1. Elasticidades de la Demanda, (2005-2012).



Fuente: elaborado por SHF

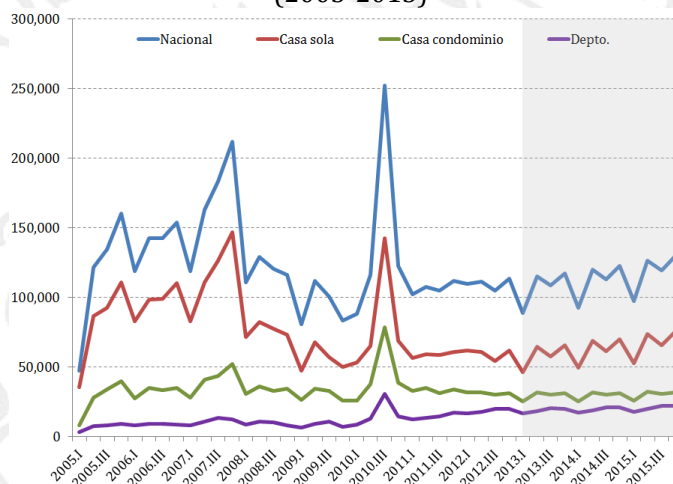
Proyecciones de Demanda

Para el periodo 2013-2015 no se espera un incremento sustancial de la demanda, más bien un crecimiento moderado.

La demanda estará impulsada por el crecimiento esperado del PIB que impactará positivamente en el ingreso de los hogares y su capacidad de endeudamiento, así como la estabilidad de las tasas de interés hipotecarias.

El principal incremento corresponde a casas solas, mientras que las casas en condominio y departamentos se mantienen relativamente constantes. Cabe aclarar que este modelo⁶ aún no incluye las propuestas de política pública para el mercado de vivienda.

**Gráfica 2. Proyección de Demanda a Nivel Nacional.
(2005-2015)**



Fuente: elaborado por SHF

Consideraciones finales.

- Durante este año se calcula que la demanda tenga una variación positiva de 6.6%, que representa un aumento de 71,024 créditos para vivienda comparado con 2012.
- Para atender la demanda se necesitarán más de 246 mil millones de pesos en inversión por todo el sector.

⁶ Es una variación de la demanda de servicios de vivienda usual, en dónde se incorpora cantidad demandada de dueños y arrendatarios.

- Esta demanda estará impulsada principalmente por el crecimiento esperado del PIB que impactará positivamente en el ingreso de los hogares y su capacidad de endeudamiento, así como la estabilidad de las tasas de interés hipotecarias.
- La diversidad de opciones para ejercer el crédito de vivienda implica una mayor demanda de créditos de mejoramiento a través de Renueva tu Hogar.
- En cuanto a las proyecciones 2013-2015, no se espera un incremento sustancial de la demanda en el período mencionado, más bien un crecimiento moderado. Sin embargo, la tendencia dependerá de variables sociodemográficas, así como de la composición del mercado, las diversas condiciones económicas, sociales y de infraestructura de cada entidad federativa.

