



# Convención Nacional CANADEVI

## Valoración y expectativas de la vivienda en México

Febrero de 2023

**1** ▶ **Desempeño reciente de la actividad económica**

**2** ▶ Situación actual de la oferta de vivienda

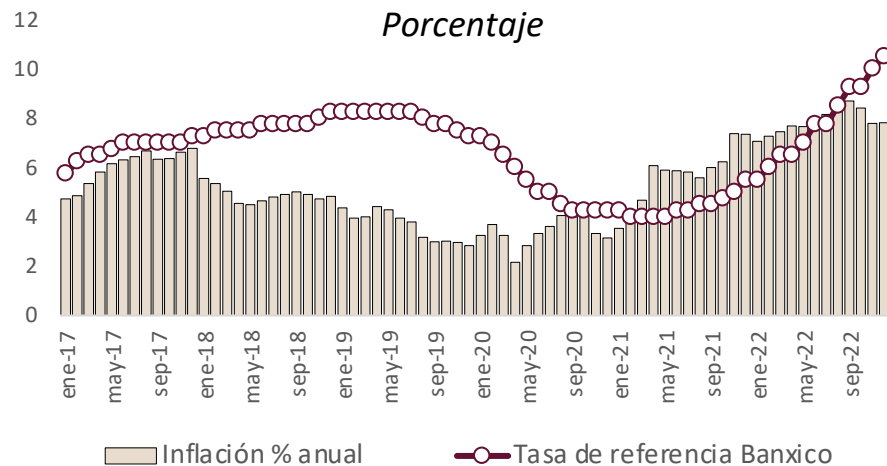
**3** ▶ El Infonavit como propulsor de la vivienda adecuada y la inclusión financiera

**4** ▶ Temas en común con CANADEVI

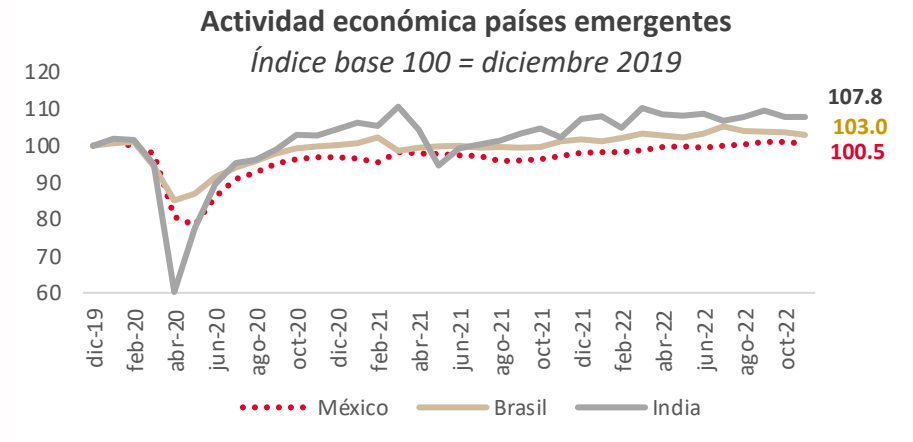
# Desempeño económico

- En 2022 las presiones inflacionarias aumentaron resultado de un incremento en los precios de los alimentos y los energéticos. La inflación anual en 2022 fue de 7.82%.
- El aumento en la inflación llevó a incrementos en las tasas de interés a nivel global. Durante 2022, Banxico aumentó su tasa 500 puntos base hasta un nivel de 10.50%.
- El efecto esperado de subidas en las tasas de interés es una desaceleración en la actividad económica.

Tasa de interés de referencia e inflación, 2017 - 2022



Pese al incremento de tasas y la elevada inflación, en 2022 la actividad económica en México mostró una trayectoria positiva y hacia adelante tiene espacio para seguir creciendo.



- Durante la pandemia, muchos países implementaron medidas fiscales extraordinarias para evitar caídas en su actividad económica.
- El resultado de estas medidas fue impulsar el crecimiento de corto plazo a través de una gran inyección de dinero a sus países.
- Hacia adelante, el reto para estos países es mantener el crecimiento económico sin que el exceso de recursos lleve a una restricción monetaria más agresiva y a una desaceleración en la actividad.
- El panorama es diferente para México, que administró mejor sus recursos y aún tiene amplio margen para seguir con la recuperación económica sin riesgo.

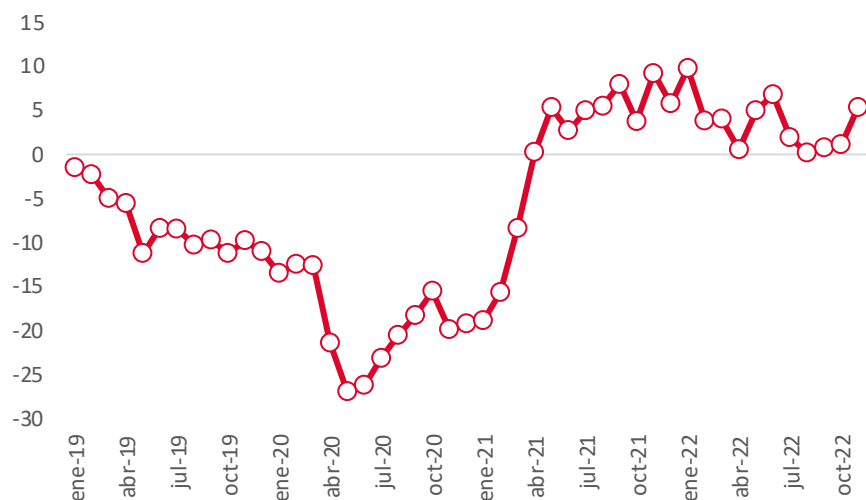
# Desempeño económico en el sector de la construcción



1) En 2022, la construcción realizada por las empresas aceleró su crecimiento.

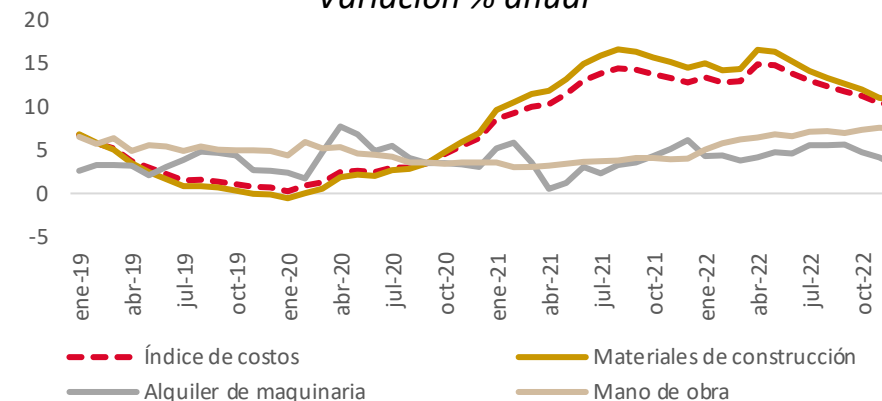
2) La mejora en el desempeño de las empresas constructoras podría asociarse a una **desaceleración en los costos de la construcción.**

Producción del sector de la construcción  
Variación % anual



- En promedio, en 2022, el valor de la producción de las empresas constructoras creció 3.56% anual, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC).

Índice de costos de la construcción  
Variación % anual



- El Índice de costos de la construcción del INEGI cayó hasta ubicarse en 10.1% anual en diciembre (vs 14.7% en mayo – nivel más alto en 2022).
- La disminución se explica por el menor crecimiento de los costos de los materiales y por los de alquiler de maquinaria.

# Elementos que impactan sobre la colocación



## Impacto positivo

- El mercado laboral que se mantuvo en crecimiento durante 2022 y tiene una perspectiva de crecimiento positivo para 2023.
- Con el reciente fenómeno de la economía de cercanía (*nearshoring*) podría aumentar la inversión y el número de empresas en la región norte del país, que junto con el factor anterior conllevarían a mejorar la demanda de hipotecas en esa región.



## Impacto negativo

- Los niveles de inflación que podrían afectar el ingreso disponible de las familias y que las motiva a aplazar sus decisiones de ejercer un crédito.
- La reducción en la producción de vivienda y el menor crecimiento del sector de la construcción residencial.
- El incremento de las tasas de interés hipotecarias y la disminución de la confianza del consumidor, que pueden desincentivar la demanda de créditos para adquisición de vivienda.

- 1** ▶ Desempeño reciente de la actividad económica
- 2** ▶ **Situación actual de la oferta de vivienda**
- 3** ▶ El Infonavit como propulsor de la vivienda adecuada y la inclusión financiera
- 4** ▶ Temas en común con CANADEVI

# La oferta de vivienda asequible ha disminuido

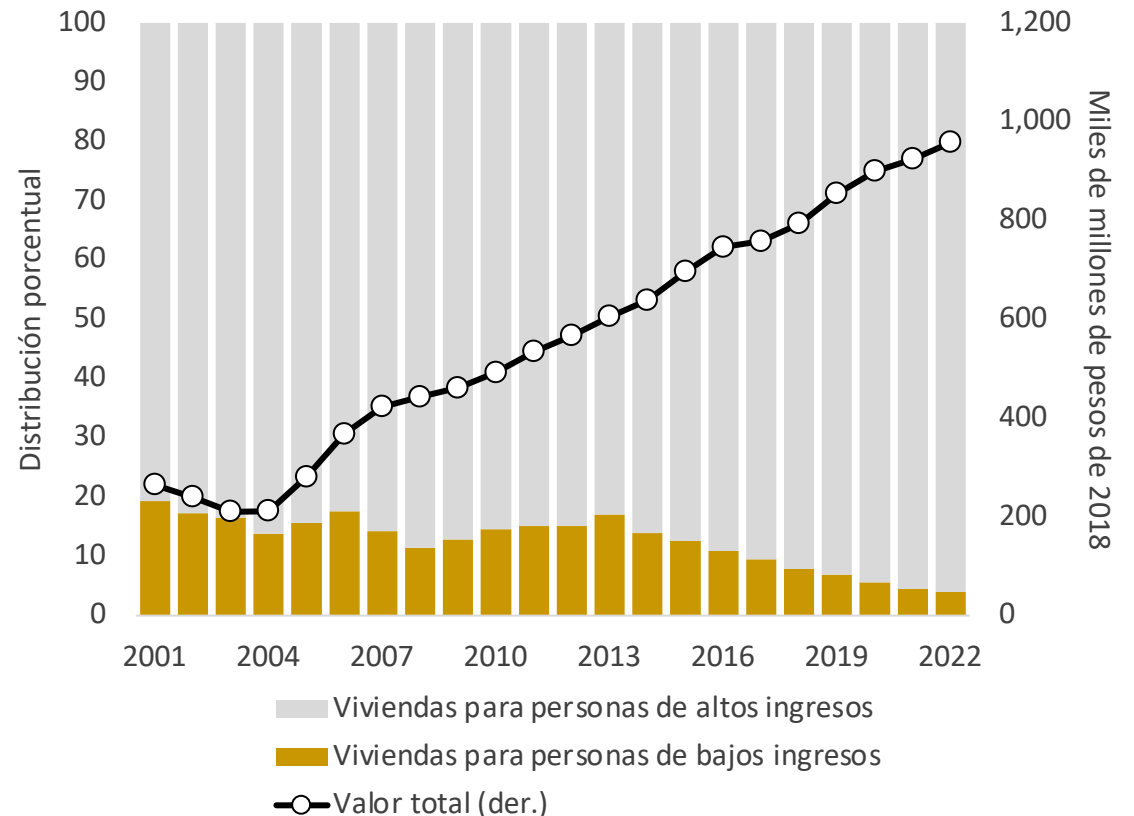
La oferta de vivienda destinada a las personas de bajos ingresos en México ha disminuido desde 2015.

Por su parte, el valor total de las hipotecas en circulación ha crecido sostenidamente en línea con el incremento de la oferta de vivienda con precios elevados.

No atender las necesidades de vivienda de la población más vulnerable del país es negarle a las y los mexicanos el derecho constitucional de acceso a una vivienda adecuada.

Asimismo, no producir vivienda asequible impacta negativamente sobre el sector de la construcción.

## Valor de las hipotecas en circulación por tipo de vivienda, 2001 - 2022



# Impacto sobre la inclusión financiera y el financiamiento



- En 2021, a pesar de que la tenencia general de créditos aumentó en el país, la posesión de créditos hipotecarios se contrajo.
- El número de personas con un crédito para vivienda pasó de 5.42 millones en 2018 a 4.86 millones en 2021.
- La mayor tenencia por tarjetas bancarias y departamentales es un reflejo de la preferencia de la población por liquidez destinada al consumo de bienes no duraderos.

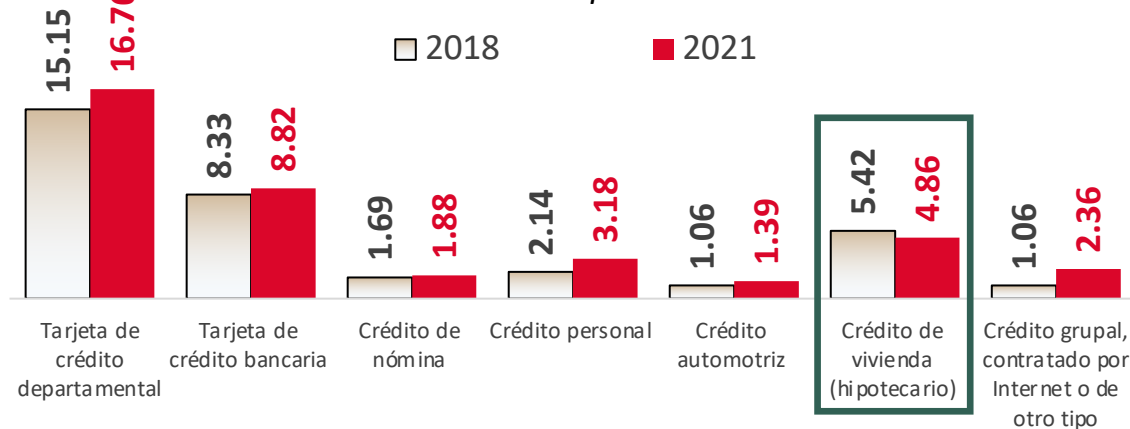
Ante la baja inclusión financiera, las personas usan recursos propios para adquirir sus viviendas.

Que las personas usen recursos propios limita el acceso a una vivienda adecuada.

Es necesario impulsar la inclusión financiera a través del acceso a vivienda adecuada y asequible.

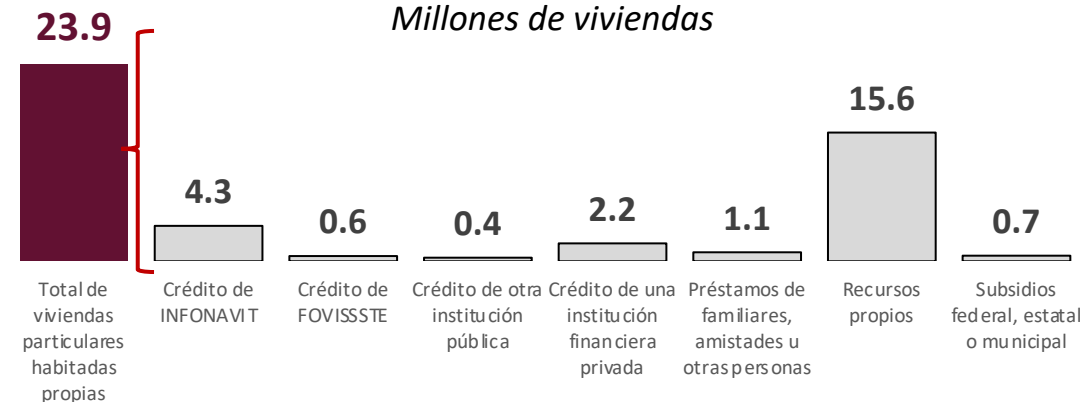
Población con un algún tipo de crédito, 2018 - 2021

Millones de personas



Viviendas particulares habitadas propias<sup>1</sup> según fuente de financiamiento<sup>2</sup>, 2020

Millones de viviendas





**1** ▶ Desempeño reciente de la actividad económica

**2** ▶ Situación actual de la oferta de vivienda

**3** ▶ **El Infonavit como propulsor de la vivienda adecuada y la inclusión financiera**

**4** ▶ Temas en común con CANADEVI

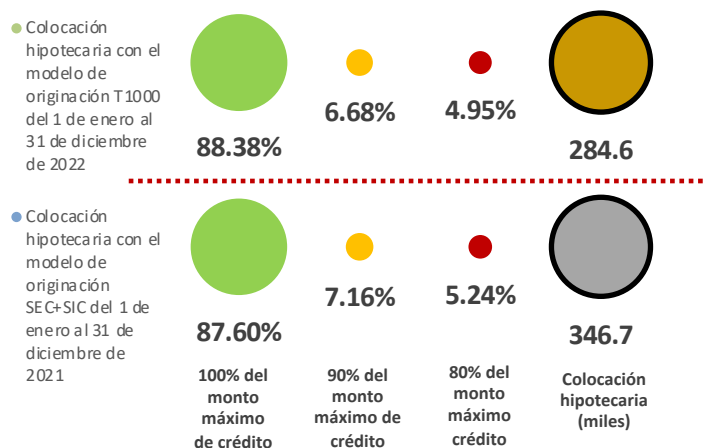
# Transformación del Infonavit



## Ahora más gente puede acceder a su monto máximo de crédito

- Se implementó el modelo de originación T1000, que facilita el acceso al crédito (solo 3 bimestres de cotización continua).
- De enero a diciembre de 2022, 88.38% de los créditos originados accedió a su monto máximo de crédito, este porcentaje es mayor que el observado un año antes (87.60%).

Acceso al crédito hipotecario, enero a diciembre de 2021 y 2022  
Porcentaje



## El costo de adquirir un crédito con el Instituto ahora es menor

- Se implementó el Nuevo Esquema de Crédito en Pesos (NECP) con tasas de interés diferenciadas por nivel de salario, que en 2023 van desde 3.09 hasta 10.45%.
- Con la entrada en vigor del NECP, se tiene acceso a créditos a menor tasa en donde el que menos gana, menos paga.

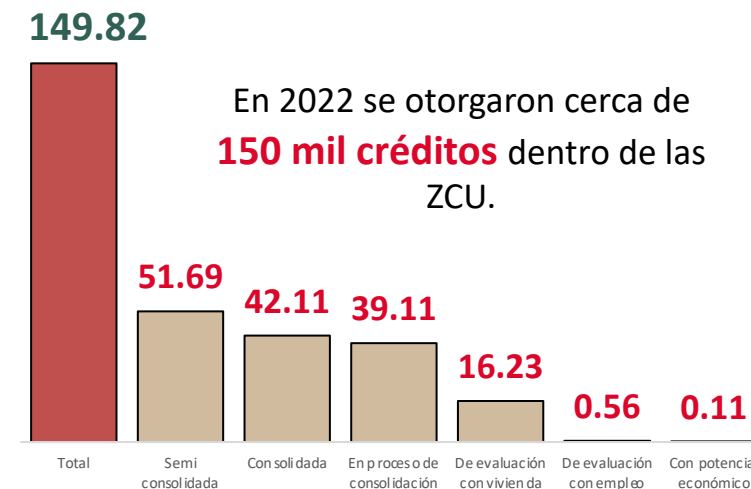
Tasa ponderada NECP por nivel de ingreso (pesos), diciembre 2022 <sup>1</sup>	
Ingreso mensual	Tasa NECP (%)
Hasta 4.7 mil	2.09
De 5 a 7.9 mil	3.76
De 8.2 a 12 mil	6.18
De 12.3 a 17 mil	8.66
De 17.3 a 26.3 mil	10.43
Más de 26.6 mil	10.43

Quien menos gana, menos paga

## La vivienda que financia el Infonavit, se encuentra cerca de servicios y empleo

- Se dejó de otorgar créditos para la adquisición de viviendas alejadas de las manchas urbanas, de oportunidades de empleo y demás satisfactores.
- Se deberá contar con cercanía de hasta 2 Km de distancia a una o más escuelas primarias, secundarias, centros de salud, de abasto, espacios recreativos y vías primarias.

Colocación de créditos dentro de las ZCU<sup>2</sup>, 2022  
Miles de créditos



Fuente: Infonavit, Coordinación General de Riesgos y Subdirección General de Crédito. Nota: <sup>1/</sup> Considera únicamente la colocación de crédito tradicional y el valor mensual de la UMA en 2022 (2,925.09 pesos). <sup>2/</sup> Considera la colocación entre mayo y diciembre 2022. Solo se consideran los créditos hipotecarios, se descartan los créditos de Línea IV (Remodelavit, Mejoravit y Construyo); están pendientes de clasificar créditos de Crediterreno y Línea III individual e integral.

# Acciones implementadas en 2022 y por implementar en 2023



## Soluciones implementadas y en operación en 2022



### Aumento al monto máximo de crédito:

El monto pasó de 2.3 a 2.4 millones.



### Incremento en la edad máxima para solicitar un crédito:

El límite pasó de 65 a 70 años.



### Crediterreno:

Destinado a personas que planean adquirir un terreno para la edificación de vivienda.



### Segundo crédito:

Fondeado 100% por el Instituto para aquellos derechohabientes que cumplan con los requisitos.



### Calibración Crediterreno:

Se modificó el plazo y se acepta la factibilidad de los servicios en el terreno.

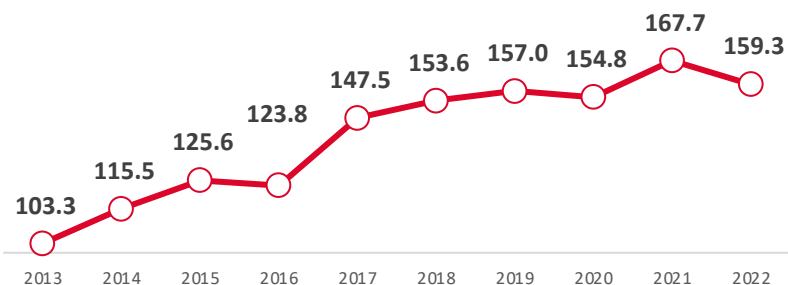


### Ajustes urgentes Mejoravit:

Se puede mejorar una vivienda que no es propia y se amplía el catálogo de productos.

## Trayectoria de la derrama Infonavit<sup>1</sup>, 2013 - 2022

Miles de millones de pesos



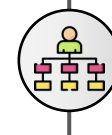
A pesar del aumento en la tasa de referencia de Banxico, la inflación en los insumos y la poca oferta de vivienda económica, la **derrama del Instituto en 2022 fue 95.0% la de 2021.**

## Soluciones para implementar y operar en 2023



### • Pago de pasivos (Tasa, garantía SCV)

Para que derechohabientes con relación laboral liquiden pasivos hipotecarios contratados con entidades financieras.



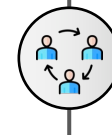
### • Cofinavit (Modalidad UCI)

Permitirá la unión de créditos entre familiares o corresidentes, además de poder ejercer el crédito en cofinanciamiento con entidades financieras.



### • MejORaSí

Por primera vez las y los derechohabientes sin relación laboral activa podrán acceder a financiamiento para reparar, ampliar o mejorar sus viviendas.



### • Créditos subsecuentes

Permitir a los derechohabientes la posibilidad de acceder nuevamente a un crédito otorgado por el Instituto.



### • Reparación, ampliación o mejoras de habitaciones

Disminución de costos y eliminación de intermediarios en la disposición de recursos.



### • Equipa tu casa

Mejora del programa "Hipoteca Verde", diseñado para aumentar el valor de la vivienda adquirida.

# Atención resolutive en todos los canales de atención

Se buscará atender a más derechohabientes con el fin de mejorar su experiencia cuando interactúan con el Instituto sin importar el canal.

## Estrategia para 2023:

### Mi Cuenta Infonavit:

Se podrán realizar consultas de manera ágil y sin tener que recurrir a la atención presencial.

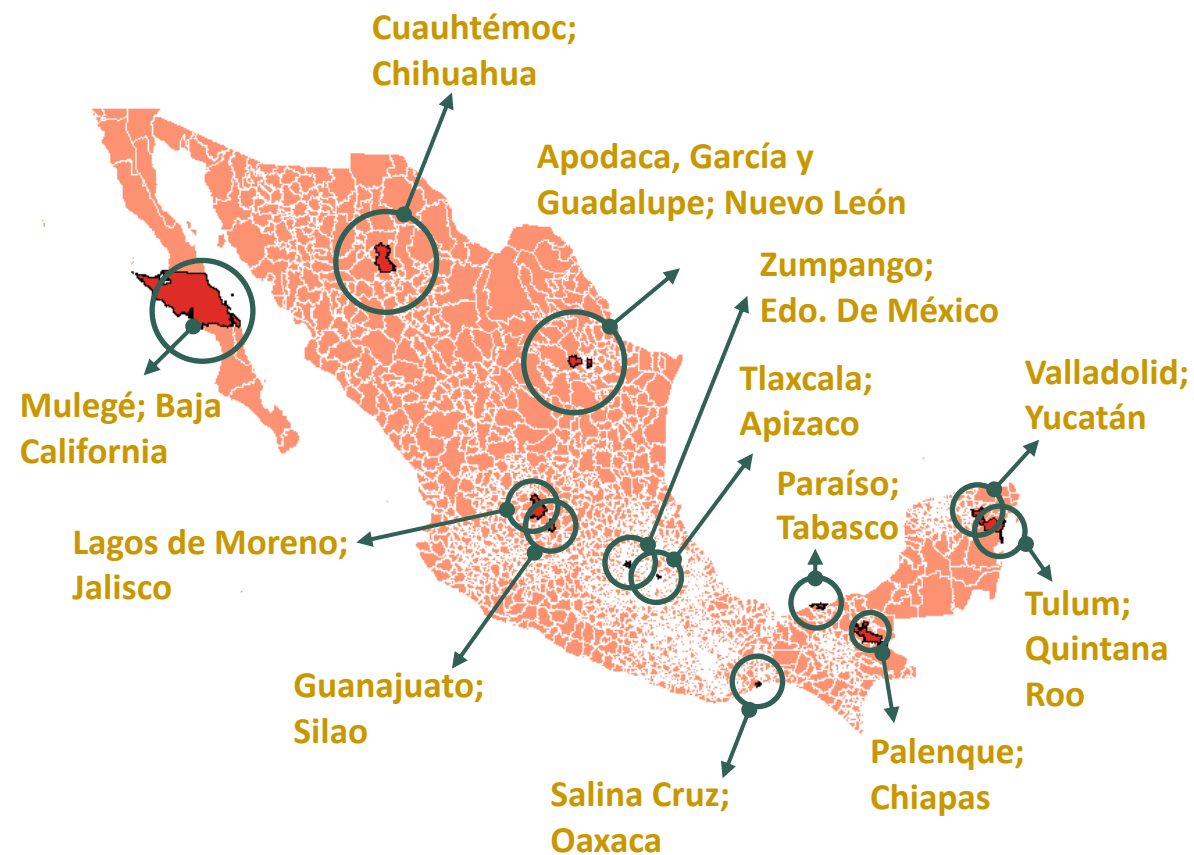
### Infonatel

Se implementó en el modelo operativo el uso del NIP, para 2023 se busca que la atención sea en menos de 30 segundos.

### Modelo de atención en CESI

- Mejorar la operación y el nivel resolutive de los CESI.
- Se busca que el 80% de las y los derechohabientes sean atendidos de manera resolutive desde la primera visita.

En 2023, para ampliar la capacidad operativa y cobertura del canal de atención presencial, se tiene programado abrir 14 nuevos CESI.



- 1 ▶ Desempeño reciente de la actividad económica
- 2 ▶ Situación actual de la oferta de vivienda
- 3 ▶ El Infonavit como propulsor de la vivienda adecuada y la inclusión financiera
- 4 ▶ **Temas en común con CANADEVI**

# Servicio de Confirmación de Trámites de Crédito

A través de este, los empleadores llevarán a cabo la **confirmación del trámite de crédito** de sus trabajadoras y trabajadores **de manera electrónica**.

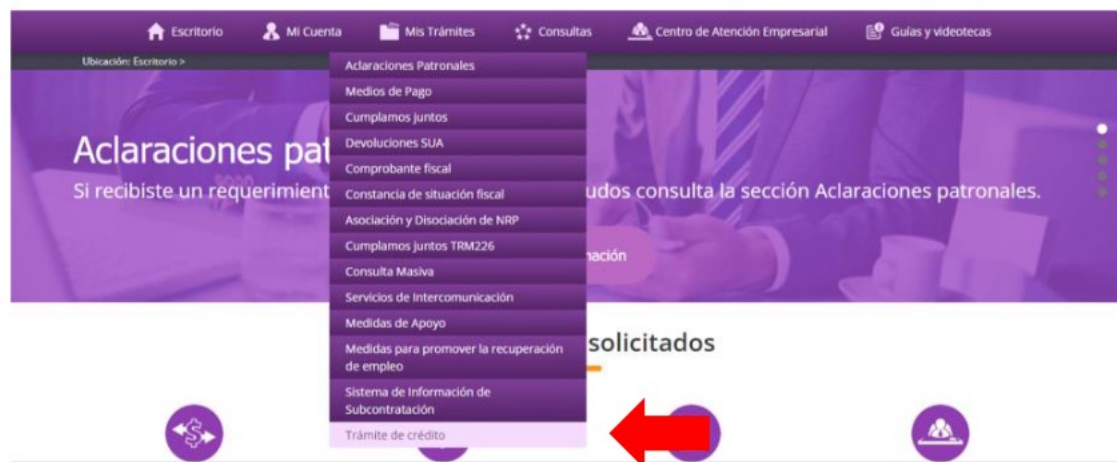
Las y los trabajadores que estén tramitando un crédito **ya no tendrán que llevar este documento a su empleador** para firma y devolverlo al notario para su expediente.



Cuando el notario formalice el crédito, el empleador podrá descargar el Aviso de Retención de Descuentos desde el Portal Empresarial.



## Ejemplo de pantalla:



Es indispensable que la o el trabajador den aviso a su empleador para que este acceda al sitio del Portal Empresarial, en la sección *Mis trámites*, opción *Trámite de crédito*.

En esta sección confirmará con su firma electrónica que está enterado del trámite de crédito.

# Validación de identidad a través de dispositivos biométricos unidactilares



El objetivo es integrar la validación de identidad de las y los derechohabientes para mitigar el riesgo de usurpación de identidad y tener mayor control en los procesos.

## Características:

**Alcance:** Operaciones hipotecarias de LII adquisición de vivienda.

**Biometría unidactilar (máximo 4 dedos):** Los registros de huellas dactilares consistirán en una toma de imagen, la cual será utilizada durante el proceso de validación.

**Validación de INE/IFE:** Consulta directa a PROCESAR con dato de CURP y huellas del derechohabiente y al INE con dato de identificación y huellas vinculadas a la credencial.

## Impacto:

- Disminuir los casos de suplantación de identidad.
- Empoderar a cada derechohabiente.
- Disponer de un proceso operativo eficiente basado en los principios de transparencia, eficiencia y proximidad.
- Enriquecer la experiencia de los usuarios del Infonavit.
- Fortalecer las herramientas de trabajo para los asesores.

El mecanismo piloto inició en: **Querétaro** (Querétaro y San Juan del Río); **Jalisco** (Guadalajara, Ciudad Guzmán y Tlajomulco) **y en la Zona Metropolitana** (Barranca del Muerto y Tlalnepantla). **Se anticipa que el mecanismo funcione a nivel nacional en mayo de 2023.**



# Convención Nacional CANADEVI

## Valoración y expectativas de la vivienda en México

Febrero de 2023