



INDICADORES ECONÓMICOS Y DE VIVIENDA – MÉXICO

Edgar Moisés Trejo Herrera

Marzo 2025

CONTENIDO

Resumen ejecutivo

Objetivo

Metodología

Población en México (actividad económica)

Indicadores para el análisis de la vivienda

Crédito Hipotecario (principales cifras)

Indicadores económicos seleccionados

Conclusiones

Anexos

ABREVIATURAS UTILIZADAS

Banxico

Banco de México

CNBV

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

CONAVI

Comisión Nacional de Vivienda

CONSAMI

Comisión Nacional de los Salarios Mínimos

INEGI

Instituto Nacional de Estadística y Geografía

INFONAVIT

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

RUV

Registro Único de Vivienda

SAT

Servicio de Administración Tributaria

SEDATU

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

SHF

Sociedad Hipotecaria Federal

SNIIV

Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

STPS

Secretaría del Trabajo y Previsión Social

RESUMEN EJECUTIVO

El acceso a una vivienda adecuada es un tema de interés tanto en la literatura académica como en el análisis del desarrollo económico y social.

En México, el rezago habitacional y el acceso al financiamiento para la adquisición de vivienda siguen siendo problemáticas estructurales que requieren un estudio detallado de sus determinantes y tendencias.

Panorama de la vivienda en México: retos y tendencias.

126
millones de
personas*

habitan en **37**
millones de
viviendas



9.4% Incremento anual en el precio de la vivienda a nivel Nacional***

24%

viviendas a Nivel Nacional, presentan alguna situación de rezago habitacional**

52%

De las familias que rentan, manifiestan no tener recursos o acceso a crédito para comprar vivienda****



Fuentes.

*Censo de población y vivienda INEGI (2020)

**Conavi, estimación de viviendas en rezago habitacional (2022)

*** Índice de Precios a la Vivienda de Sociedad Hipotecaria Federal (4to trimestre 2024)

OBJETIVO

El presente documento tiene como objetivo principal analizar las interrelaciones entre diversas variables económicas y el acceso a la vivienda en México. A través del análisis de datos provenientes de fuentes oficiales como el INEGI, CONAVI y el Banco de México, se busca construir un modelo explicativo que permita comprender los factores que influyen en el acceso a una vivienda adecuada.

El estudio se centra en el periodo de enero 2018 a diciembre 2024 y abarca el territorio nacional. Los resultados obtenidos contribuyen a la literatura académica sobre el tema y sirven como punto de partida para futuras investigaciones más profundas.

El acceso a la propiedad de una vivienda depende de múltiples factores económicos y financieros, entre los que destacan:



A partir de este análisis, se busca comprender las dinámicas del mercado y sus implicaciones en la estructura económica del país.

METODOLOGÍA

Para la elaboración de este análisis, se siguió un enfoque estructurado basado en la recopilación, procesamiento, resumen, análisis y visualización de datos.

Preparación de Datos

Se recopilaron series de tiempo de diversos indicadores económicos provenientes de fuentes oficiales y bases de datos confiables. Entre ellos destacan:

- Indicadores económicos publicados por el INEGI, Banco de México,
- Datos abiertos del IMSS, SAT, SHF, STPS, CONSAMI y SEDATU,
- Indicadores de crédito a la vivienda publicados por la CNBV e INFONAVIT.

- Dado que las variables manejan distintas escalas, se aplicó un proceso de normalización mediante Z-score (StandardScaler), asegurando comparabilidad sin sesgos por magnitud
- El procesamiento, resumen y análisis de la información se realizó mediante Python, SQL y Excel, combinando técnicas avanzadas de manipulación y transformación de datos.
- La visualización de datos se llevó a cabo utilizando herramientas especializadas como ggplot2 en R y Seaborn / Plotly en Python. Estas herramientas permitieron generar gráficos de alta calidad para el análisis y exploración de tendencias, facilitando la interpretación de los datos y destacando los aspectos más relevantes del estudio.

Este enfoque metodológico garantiza un análisis integral y reproducible, combinando herramientas de programación y bases de datos con técnicas tradicionales de exploración y validación de información



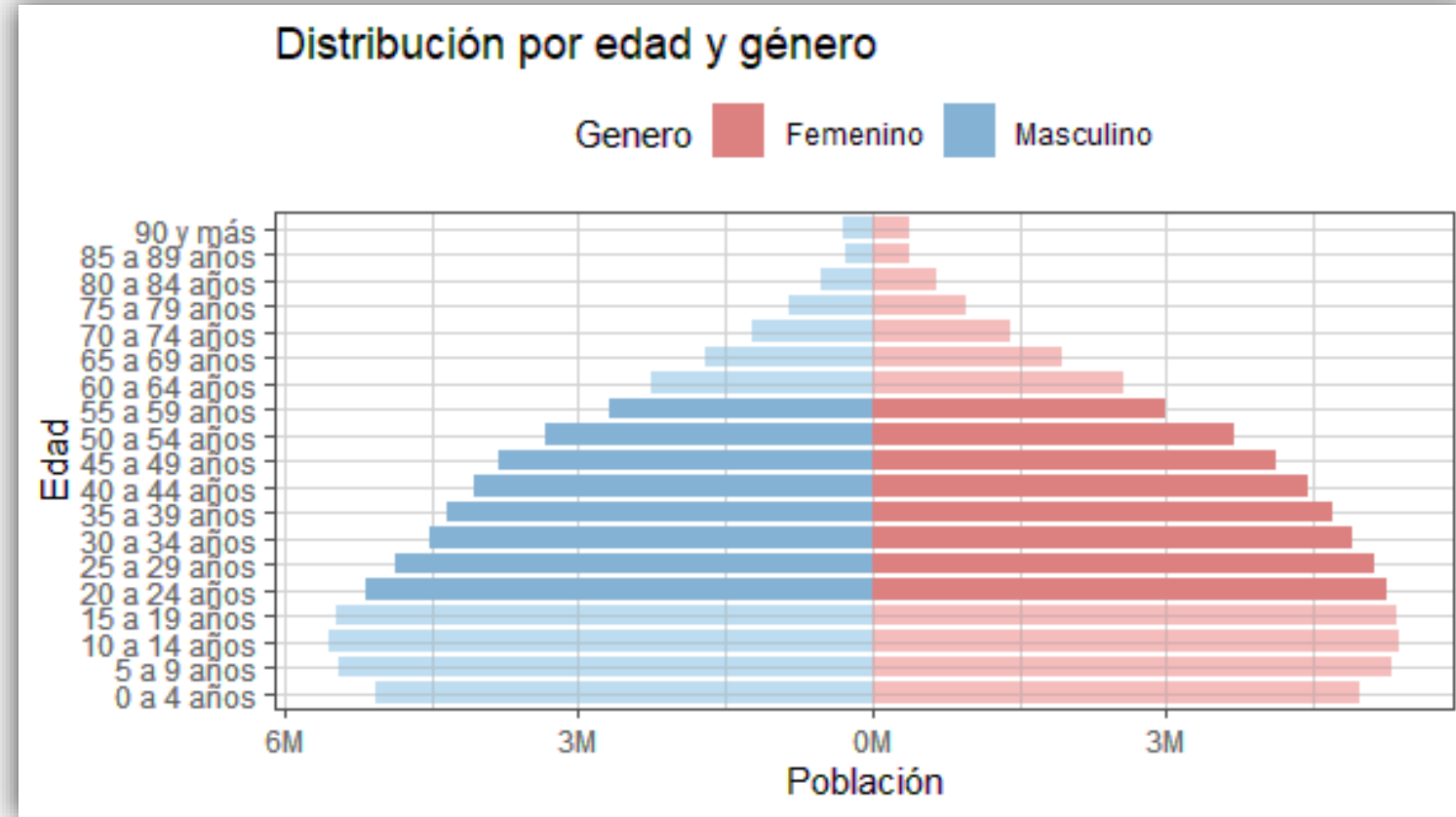
POBLACIÓN EN MÉXICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA

POBLACIÓN EN MÉXICO

En México habitan poco más de **126 millones** de personas de las cuales:

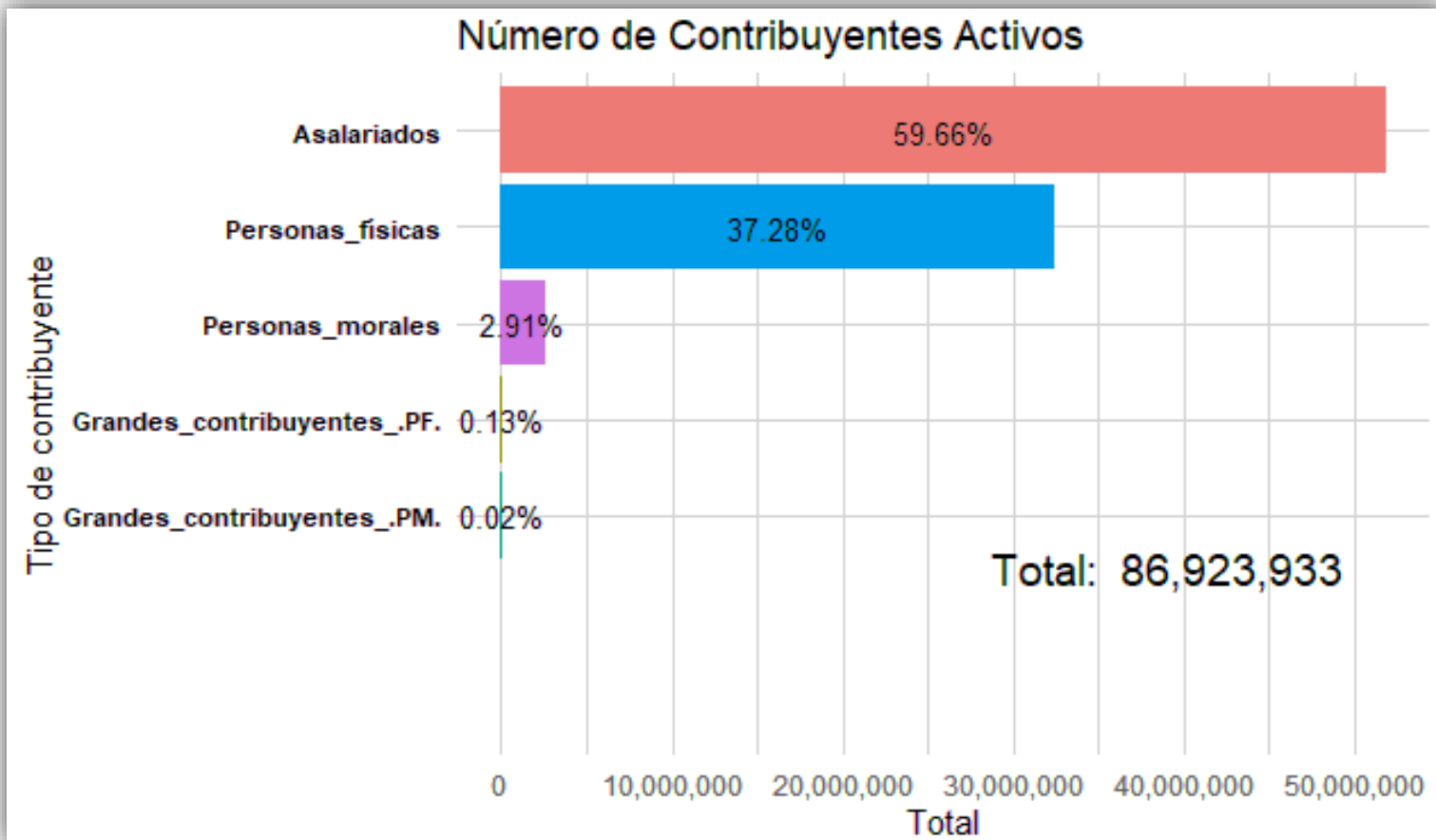
- El **27.9%** tienen de 20 a 59 años de edad (cerca de 35 millones de personas).
- El 51% de la población son mujeres y 49% hombres.



Gráfica de elaboración propia, con cifras del Censo de Población y Vivienda 2020 (Censo 2020). INEGI.

ACTIVIDAD ECONÓMICA

CONTRIBUYENTES REGISTRADOS EN EL SAT



Gráfica de elaboración propia, con cifras del SAT.

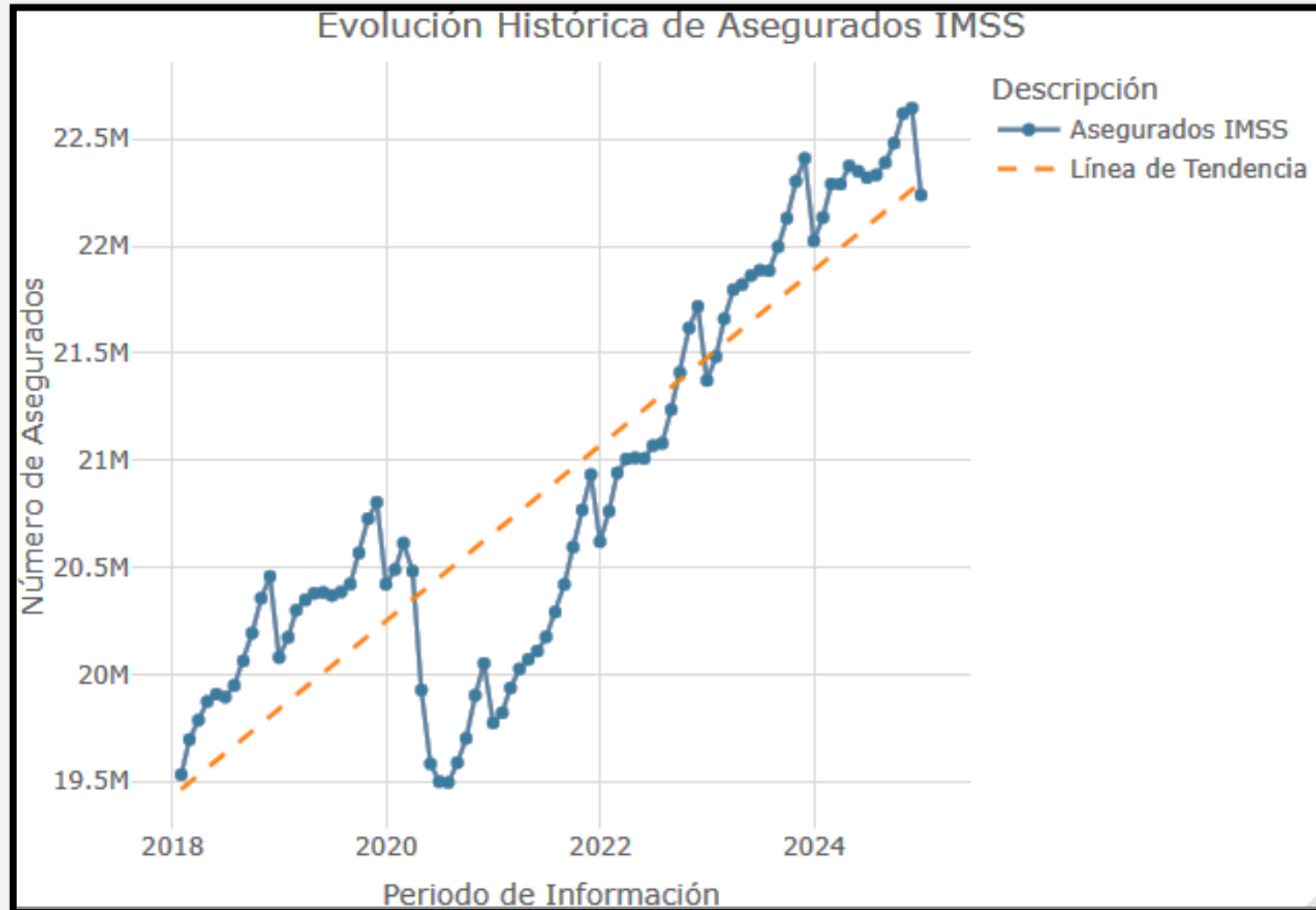
Al mes de diciembre 2024

- Existen **86.9 millones** de contribuyentes activos registrados ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT).
- 51.8 millones de contribuyentes activos registrados bajo el régimen de "Asalariados".

TRABAJADORES REGISTRADOS EN EL IMSS

Evolución Histórica

De enero 2018 a diciembre 2024 el número de personas aseguradas en el IMSS pasó de 19.5 millones a **22.2 millones** de personas aseguradas, representando un incremento del **~14%**.

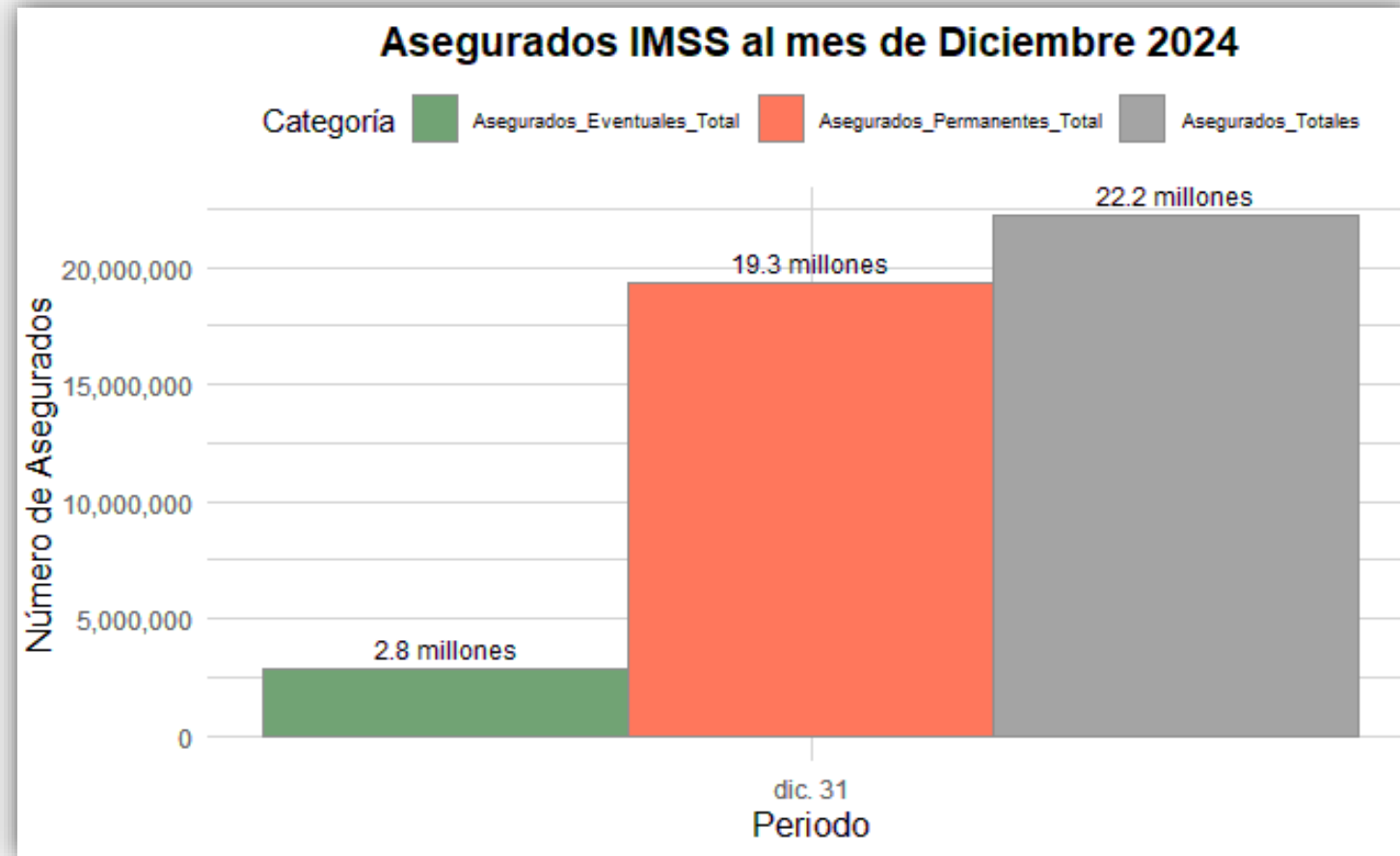


Gráfica de elaboración propia, con cifras del IMSS

ASEGURADOS REGISTRADOS EN EL IMSS POR CATEGORÍA

22.2 millones de personas aseguradas en el IMSS al mes de diciembre 2024.

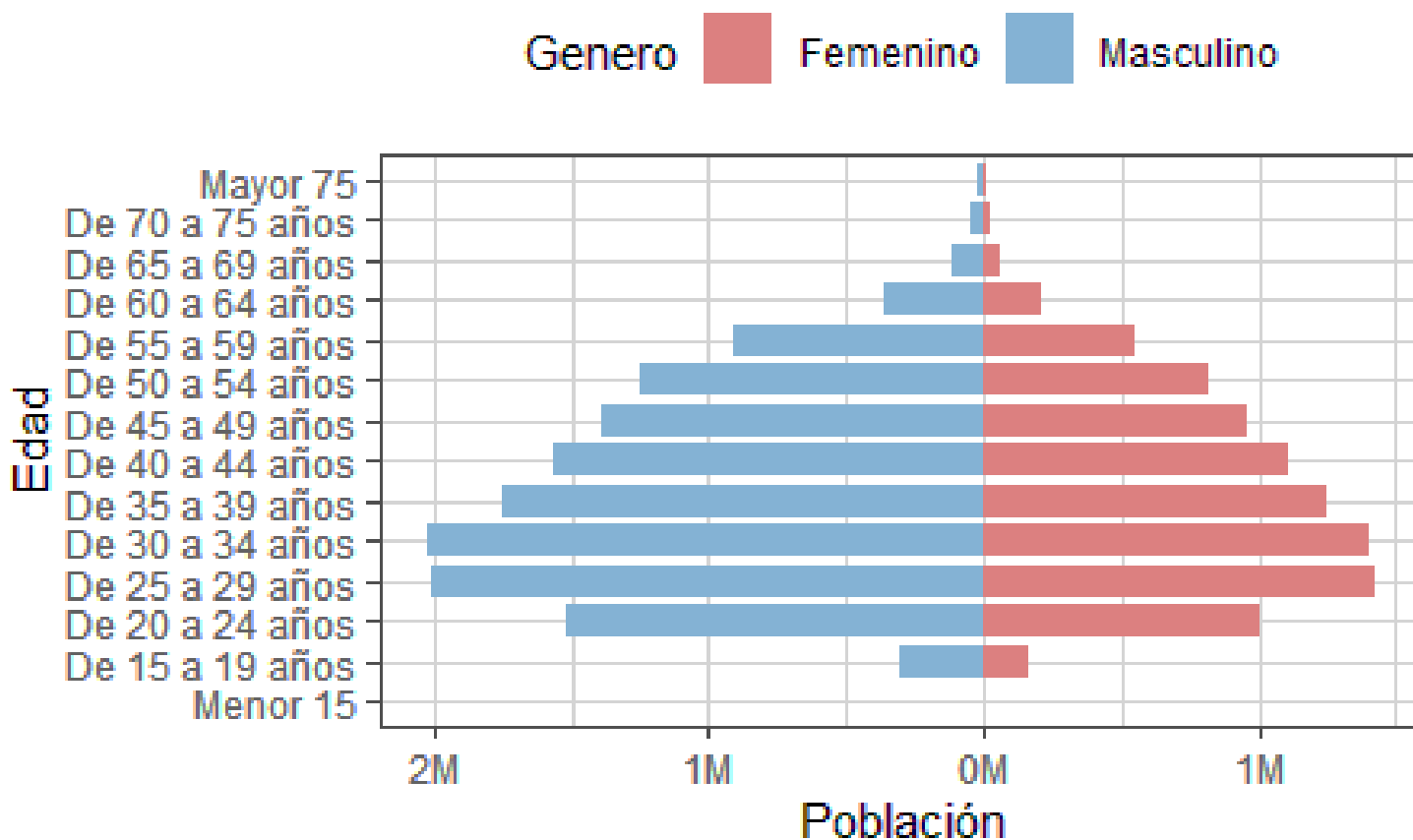
- 87% trabajadores permanentes.
- 13% trabajadores eventuales.



Gráfica de elaboración propia, con cifras del IMSS

ASEGURADOS REGISTRADOS EN EL IMSS POR GÉNERO

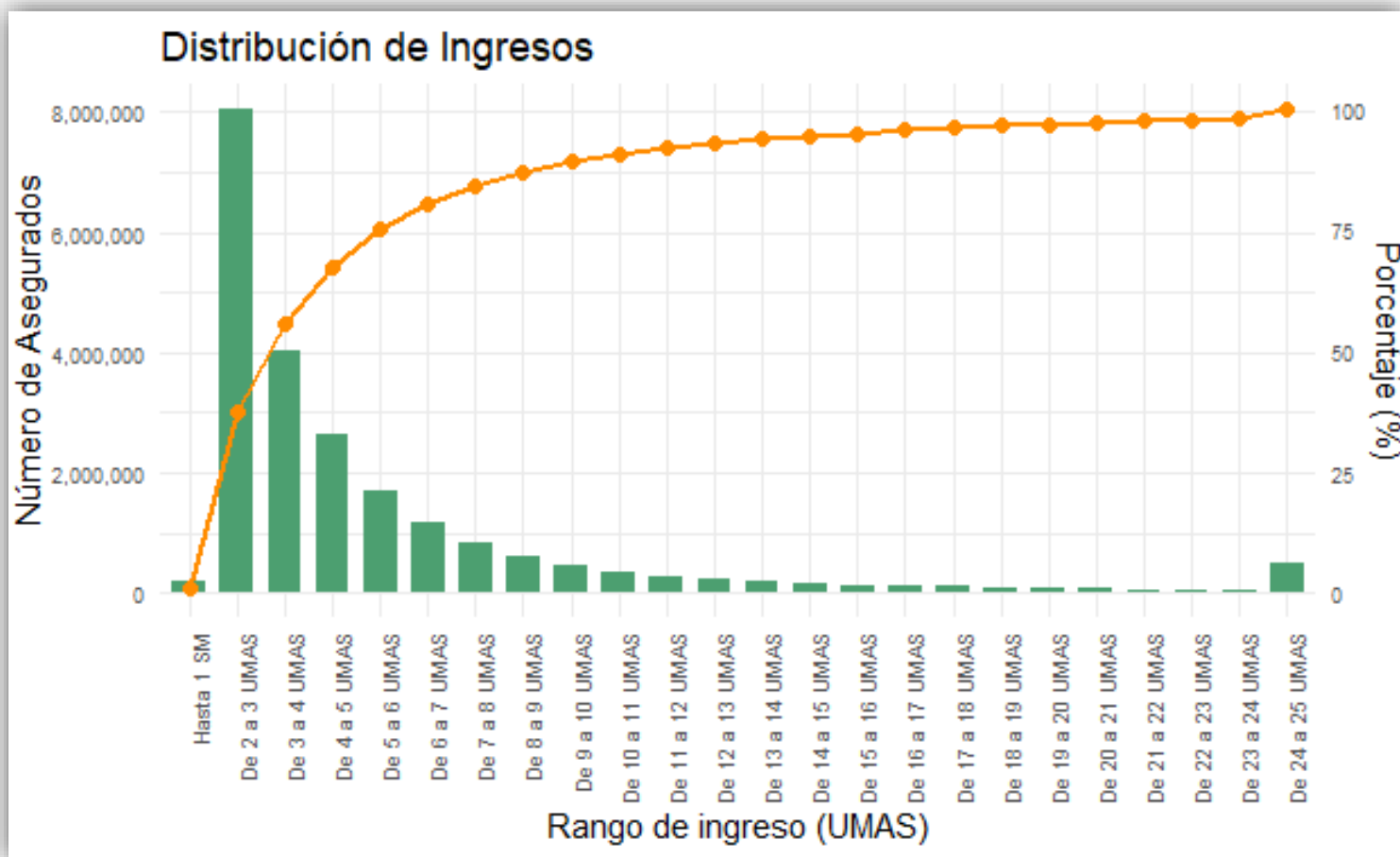
Distribución por edad y género



De los asegurados registrados en el IMSS al mes de diciembre 2024 cerca del 80% tienen entre 20 y 50 años de edad.

- ~59.6% hombres
- ~40.4% mujeres.
- 40 asegurados no binarios.

SALARIO BASE DE COTIZACIÓN



Gráfica de elaboración propia, con cifras del IMSS

- **El 36%** de las personas aseguradas en el IMSS están registradas en un rango salarial de 2 y hasta 3 veces el valor de la UMA (equivalente a 9 mil 901.59 pesos con valor de la UMA mensual en 2024 de 3 mil 300.53 pesos).
- Por otro lado, el salario base de cotización promedio de los puestos de trabajo afiliados al IMSS alcanzó un monto de 587.40 pesos.

INDICADORES PARA EL ANÁLISIS DE LA VIVIENDA NIVEL NACIONAL



REZAGO HABITACIONAL

DEFINICIÓN

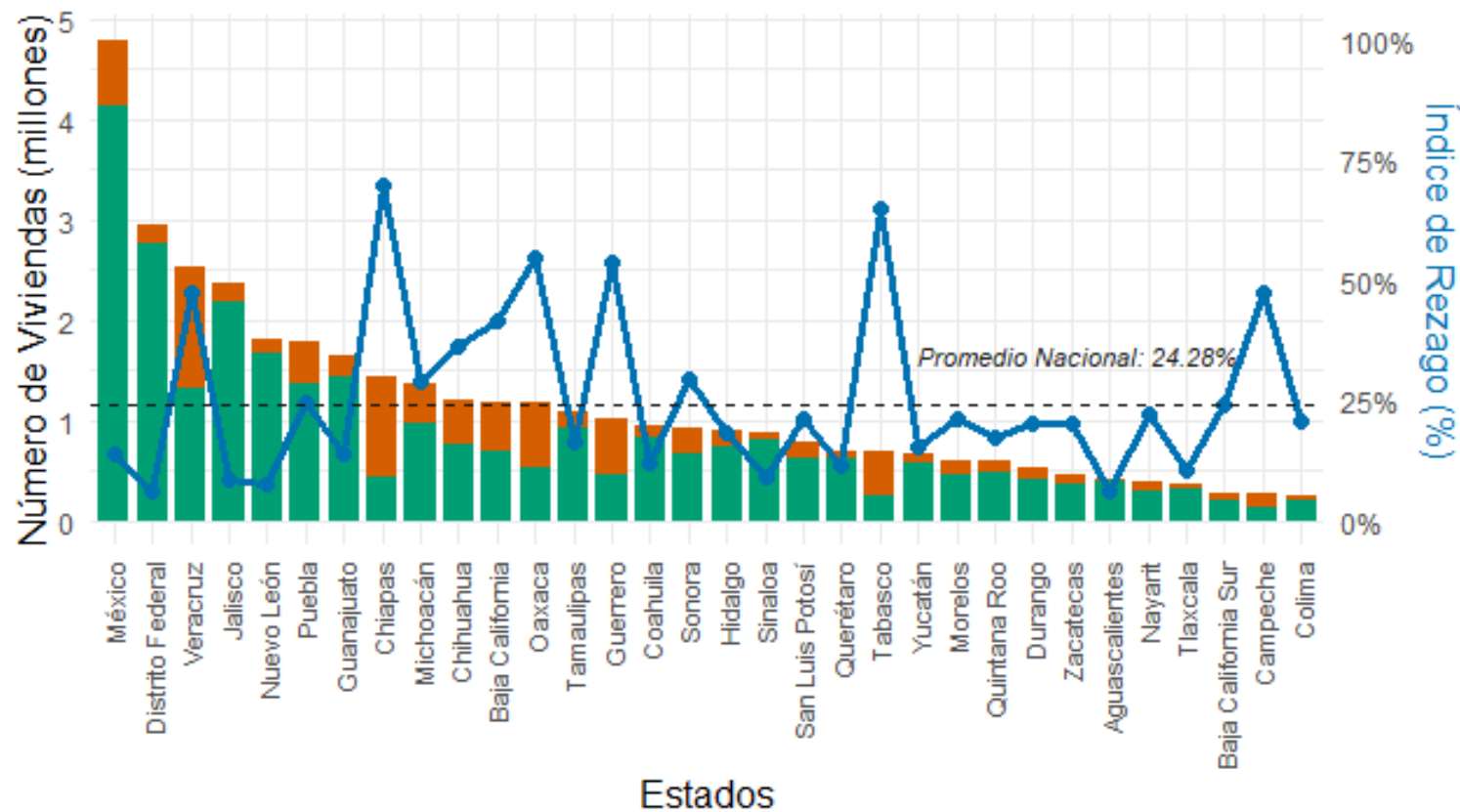
El rezago habitacional es una medición que caracteriza y cuantifica a las viviendas en situación de precariedad tanto en su construcción como en su condición de habitabilidad. De acuerdo con el documento "El Rezago habitacional en México" (CONAVI, 2015), una vivienda se encuentra en condición de rezago habitacional cuando se cumple con al menos una de las siguientes características: alguno de sus elementos básicos (paredes, techo o pisos) está construido con materiales no adecuados; la vivienda no cuenta con excusado; o sus habitantes se encuentran en hacinamiento (residen 2.5 o más personas por cuarto).

La Comisión Nacional de vivienda es la encargada de realizar la estimación del número de viviendas en condición de Rezago Habitacional en México; a nivel entidad federativa, el cálculo es actualizado con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH), con una periodicidad de dos años, y con el Censo de Población y Vivienda, cada diez años.

REZAGO HABITACIONAL

Total de Viviendas en Rezago Habitacional por Estado

Condición ■ Con_Rezago ■ Sin_Rezago

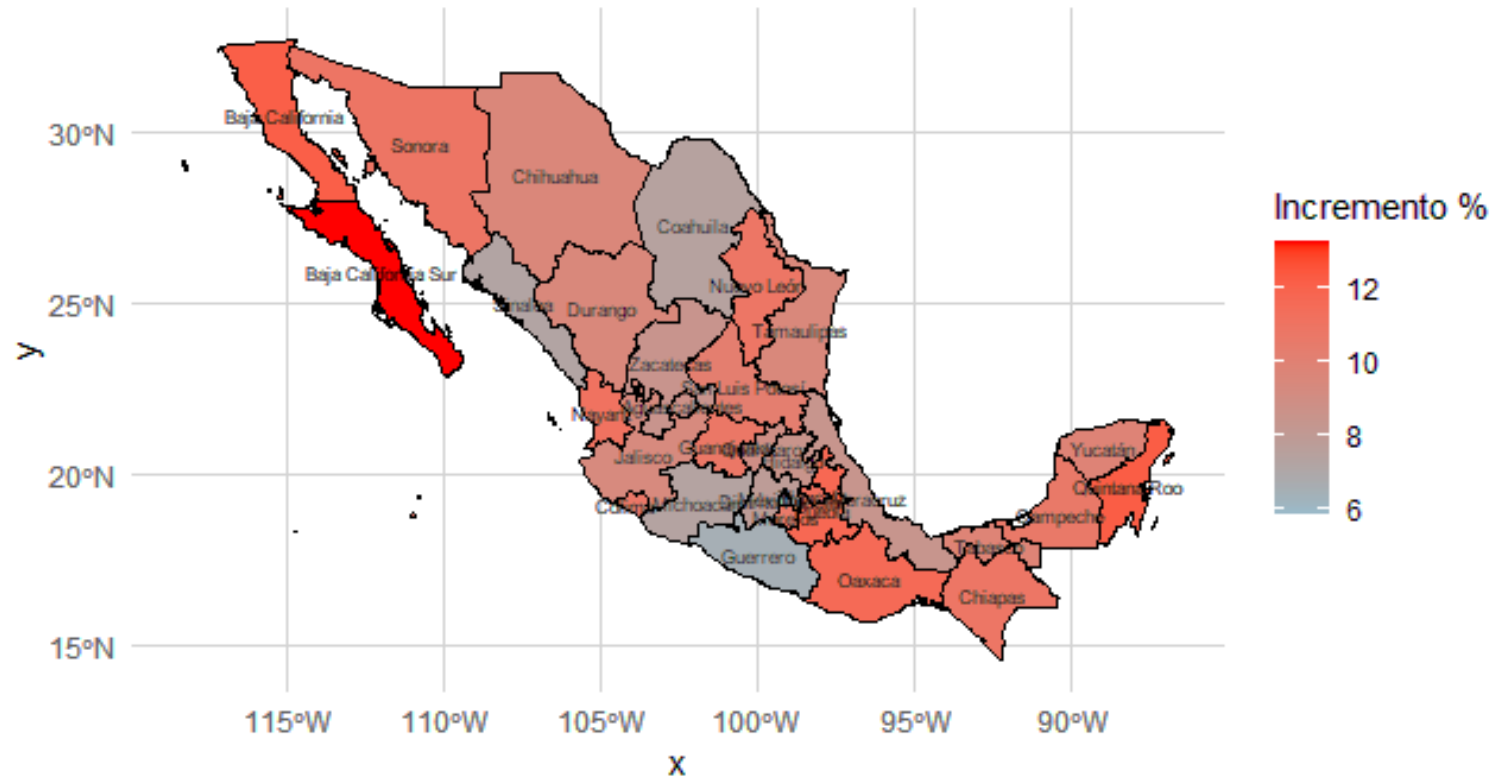


De poco más de **36 mil** viviendas a Nivel Nacional, se estima que el **24%** de éstas presentan alguna situación de rezago.

**ÍNDICE DE PRECIOS A LA
VIVIENDA
SOCIEDAD HIPOTECARIA
FEDERAL (SHF)
CIFRAS A DICIEMBRE 2024**

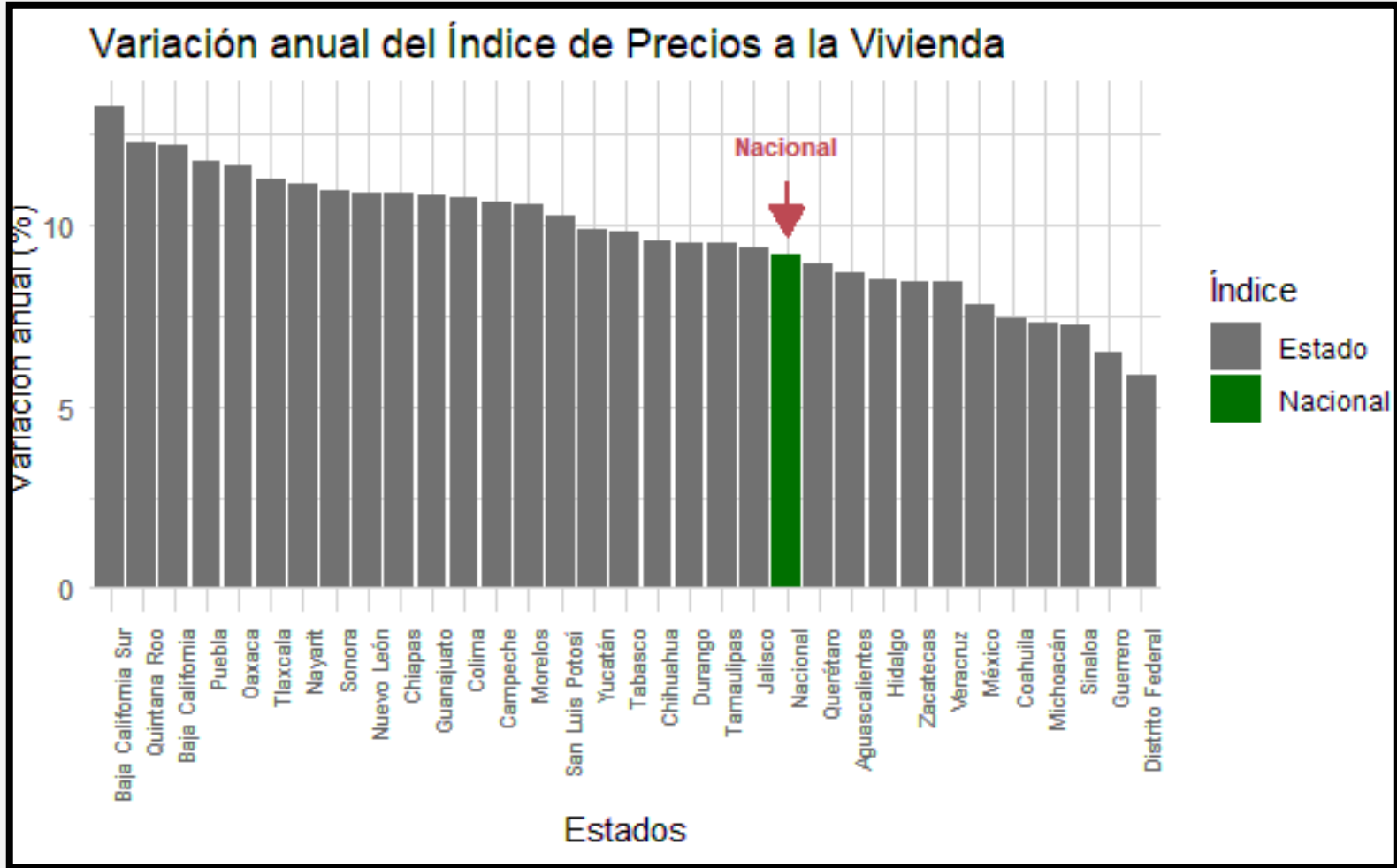
Índice de Precios a la Vivienda

Estados con incremento > promedio nacional: 9.22 %



ÍNDICE DE PRECIOS A LA VIVIENDA

- El valor de las viviendas adquiridas a través de un crédito hipotecario presentó un crecimiento acumulado anual del 9.2%
- A nivel nacional 21 estados presentaron variaciones mayores al acumulado nacional, mientras que 11 estados registraron variaciones menores.



Gráfica de elaboración propia con cifras del SHF

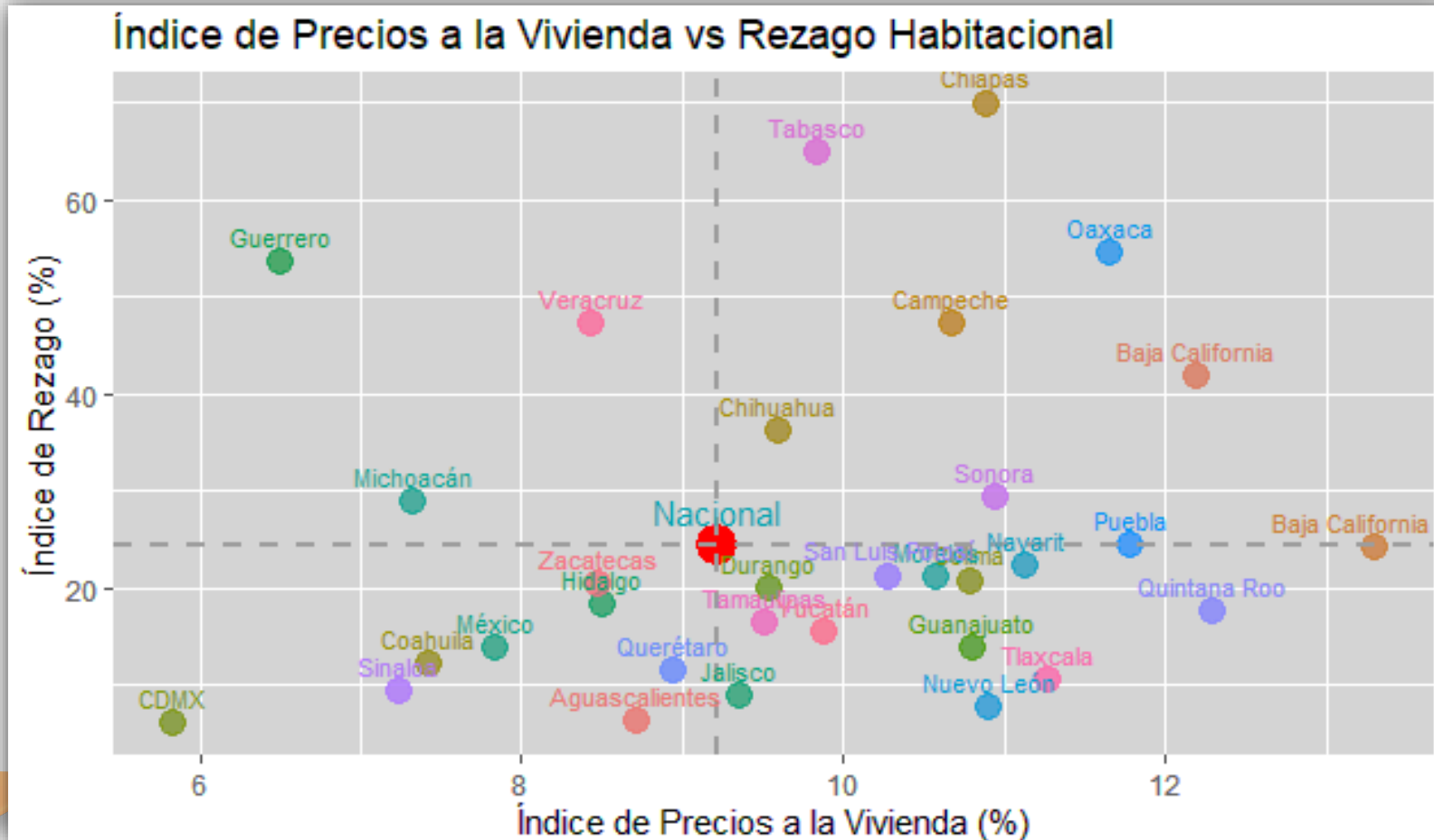
ÍNDICE DE PRECIOS A LA VIVIENDA Y REZAGO HABITACIONAL

Estados con mayor rezago y menor incremento en el valor de la vivienda

Estados con menor rezago y menor incremento en el valor de la vivienda

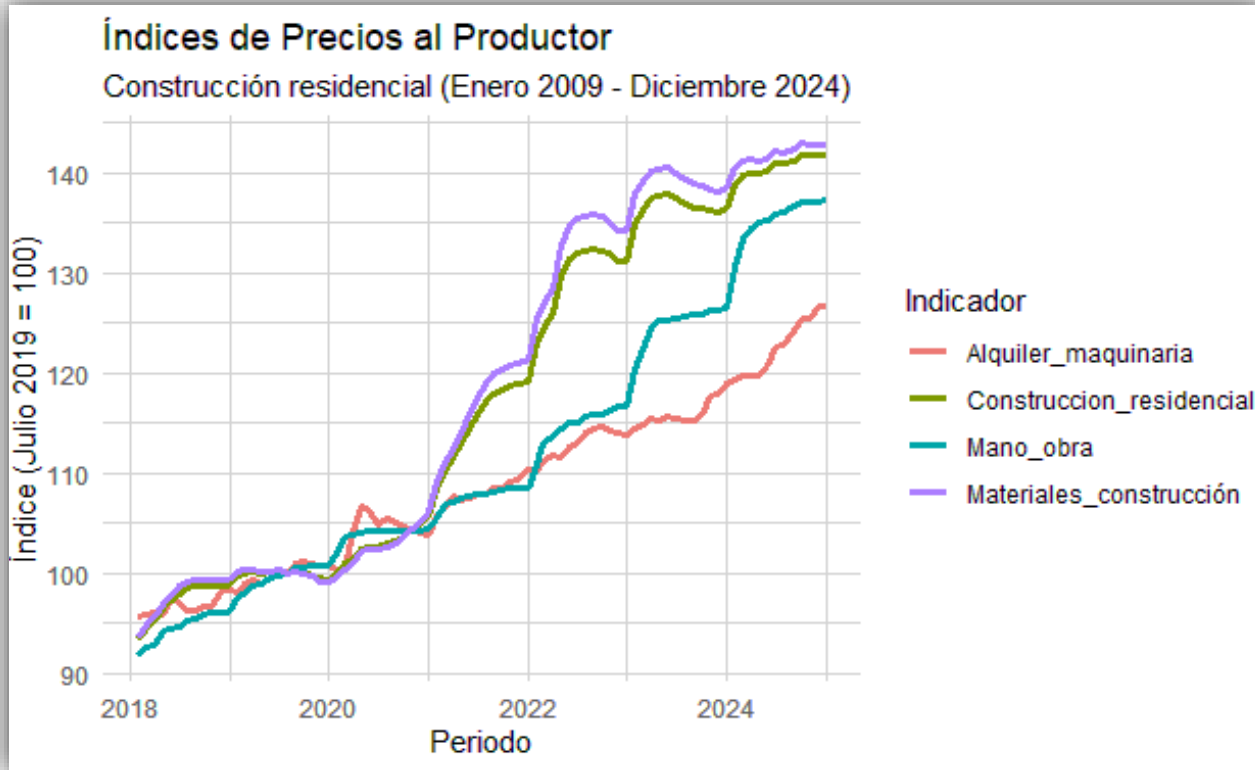
Estados con mayor rezago y mayor incremento en el valor de la vivienda

Estados con menor rezago y mayor incremento en el valor de la vivienda



ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS PRODUCTOR

Los Índices de Precios Productor (INPP), es un conjunto de indicadores de precios con el objetivo de medir las variaciones de los precios de los bienes y servicios que se producen en el país para el consumo interno y para la exportación.



- La gráfica muestra la evolución de 2018 a 2024 del Índice de Precio Productor correspondientes a la Construcción residencial a nivel Nacional.
- De los tres componentes del índice, el alquiler de mercancía es el que ha presentado el menor incremento desde 2018.
- Materiales de construcción y mano de obra presentan incremento mayor al 50%.

Gráfica de elaboración propia, con cifras del INEGI

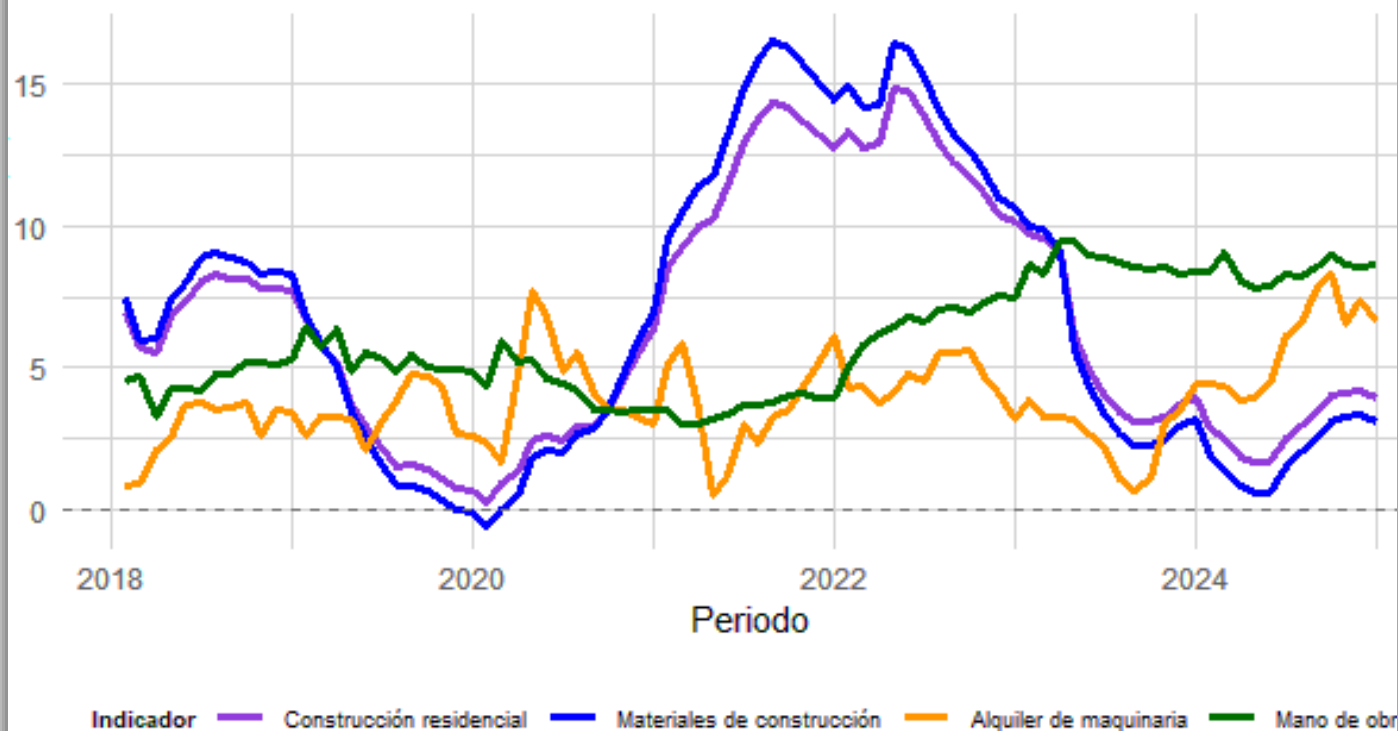
Índice base Julio 2019 = 100

ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS PRODUCTOR

VARIACIÓN ANUAL

Índices de Precios al Productor

Construcción residencial (Variación anual)



La variación anual del indicador y sus componentes muestran que:

- Mano de obra ha presentado una tendencia a la alza la cual se aprecia que inicia a partir de 2022.
- Materiales de construcción, por el contrario presenta una tendencia a la baja después de haber tenido el mayor porcentaje de crecimiento en el periodo de 2021 a 2023.

Gráfica de elaboración propia, con cifras del INEGI

Índice base Julio 2019 = 100

INVENTARIO DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES

Clasificación por tipo de vivienda:

Económica: Superficie construida en promedio 40 m², costo promedio 118 UMAs, cuentan con 1 baño, cocina y área de usos múltiples.

Popular: Superficie construida en promedio: 50 m², costo promedio de 118.1 a 200 UMAs, cuentan con 1 baño, cocina, estancia, comedor, de 1 a 2 recámaras y 1 cajón de estacionamiento.

Tradicional: Superficie construida en promedio: 71 m², costo promedio de 200.1 a 350 UMAs, cuentan con 1 y medio baños, cocina, estancia-comedor, de 2 a 3 recámaras y 1 cajón de estacionamiento.

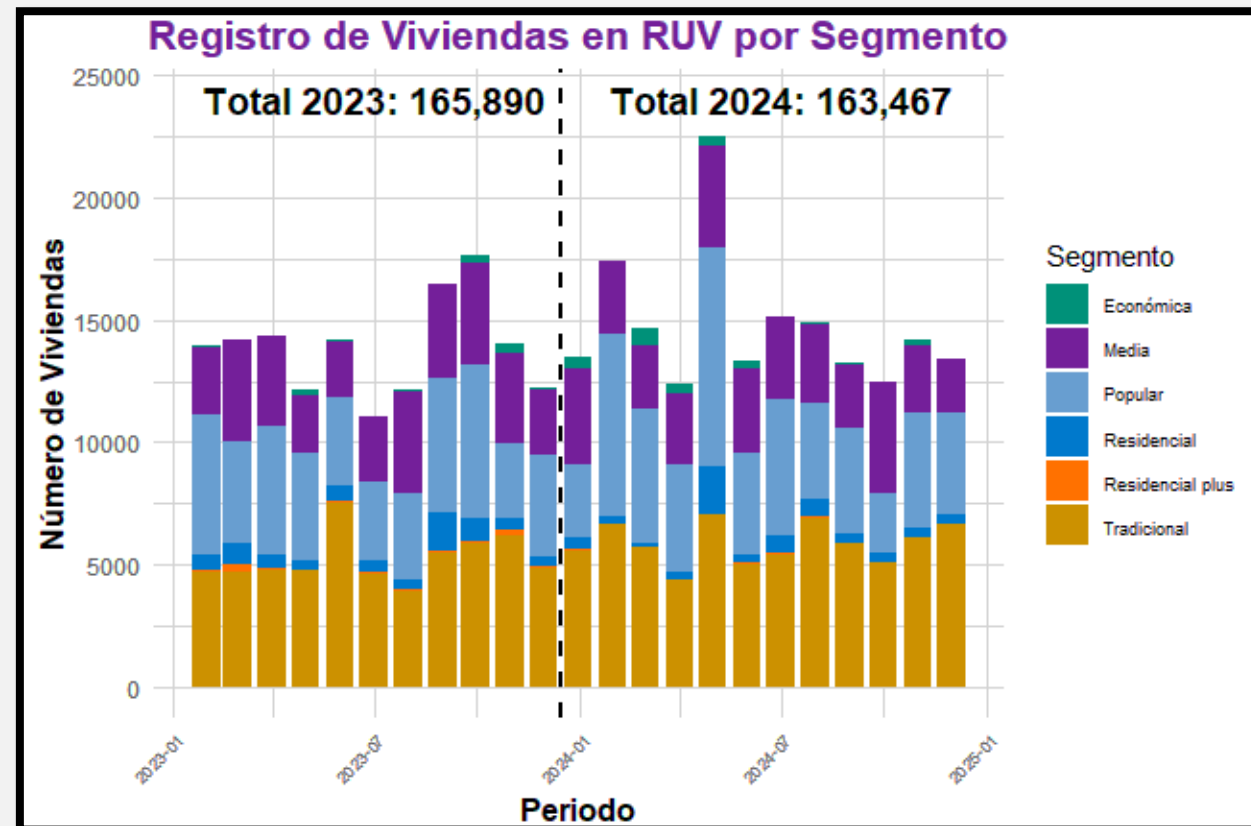
Media: Superficie construida en promedio: 102 m², costo promedio de 350.1 a 750 UMAs, cuentan con 2 baños, sala, comedor, de 2 a 3 recámaras, cuarto de servicio y de 1 a 2 cajones de estacionamiento.

Residencial: Superficie construida en promedio: 156 m², costo promedio de 750.1 a 1,500 UMAs, cuentan con 3 a 4 baños, sala, comedor, de 3 a 4 recámaras, cuarto de servicio, sala familiar y 2 o 3 cajones de estacionamiento.

Residencial Plus: Superficie construida en promedio: más de 156 m², costo promedio de más de 750.1 a 1,500 UMAs, cuentan con más de 4 baños, cocina, sala, comedor, más de 4 recámaras, cuarto de servicio, sala familiar y más de 3 cajones de estacionamiento.

REGISTRO DE VIVIENDA EN RUV (2023 – 2024)

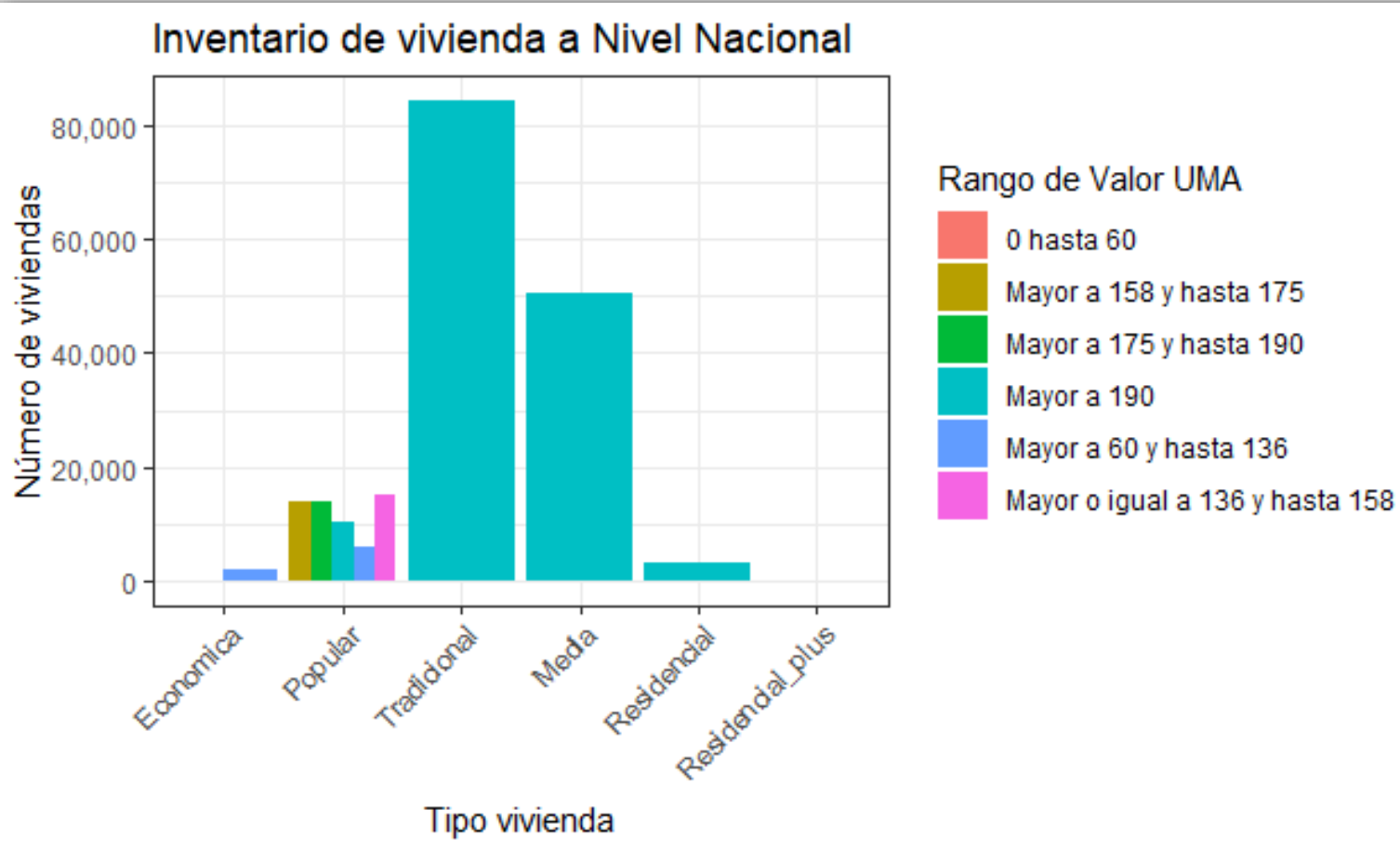
- En 2023 se registró en RUV un total de 165 mil 890 viviendas, de las cuales el 38% correspondió a vivienda Tradicional (valor de 631 mil pesos a 1.1 millón con valor de la UMA mensual en 2023).
- El segundo lugar (31%), correspondió a registro de vivienda Popular (372 mil a 630 mil pesos).
- En 2024 se registró en RUV un total de 163 mil 467 viviendas (al mes de noviembre), de las cuales el 39% correspondió a vivienda Tradicional (valor de 660 mil a poco más de 1.1 millones de pesos con valor de la UMA mensual en 2024).
- El segundo lugar (34%) correspondió a registro de vivienda Popular (389 mil a 660 mil pesos).



Gráfica de elaboración propia, con cifras de RUV / SNIIV

Periodo de información disponible para 2024: de enero a noviembre.

INVENTARIO DE VIVIENDA



Al mes de noviembre 2024 se tiene un inventario compuesto por 200 mil viviendas, de las cuales el 42% corresponden a segmento Tradicional (valor promedio de 660 mil a 1.1 millones de pesos, con el valor de la UMA mensual en 2024).

Adicionalmente, la vivienda popular (valor de 389 mil a 660 mil pesos), representó el 29% del inventario de vivienda a noviembre 2024.

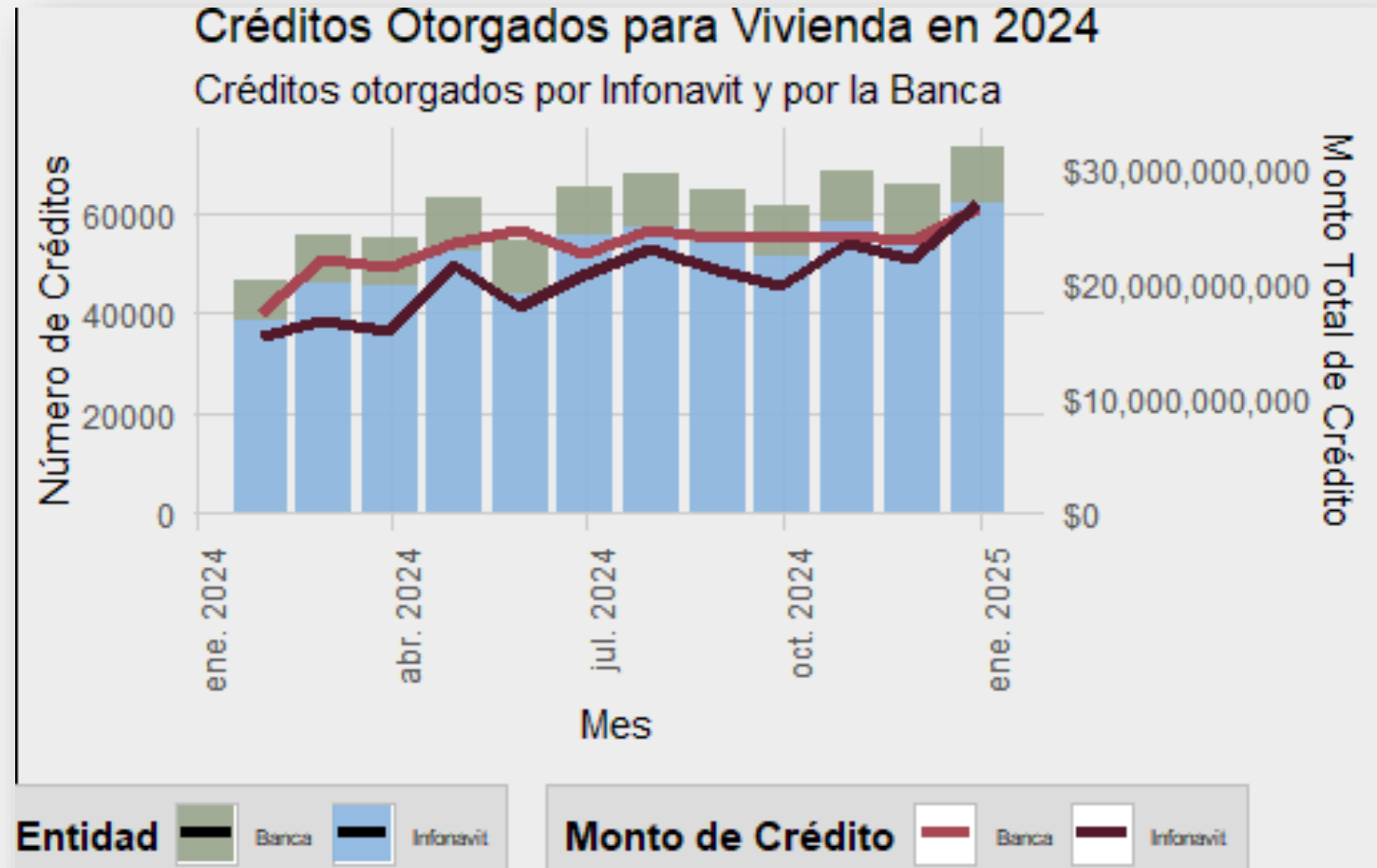
CRÉDITO HIPOTECARIO PRINCIPALES CIFRAS



CARTERA DE CRÉDITO A LA VIVIENDA

En el mes de **diciembre de 2024**, la Banca Comercial y el Infonavit otorgaron de manera conjunta:

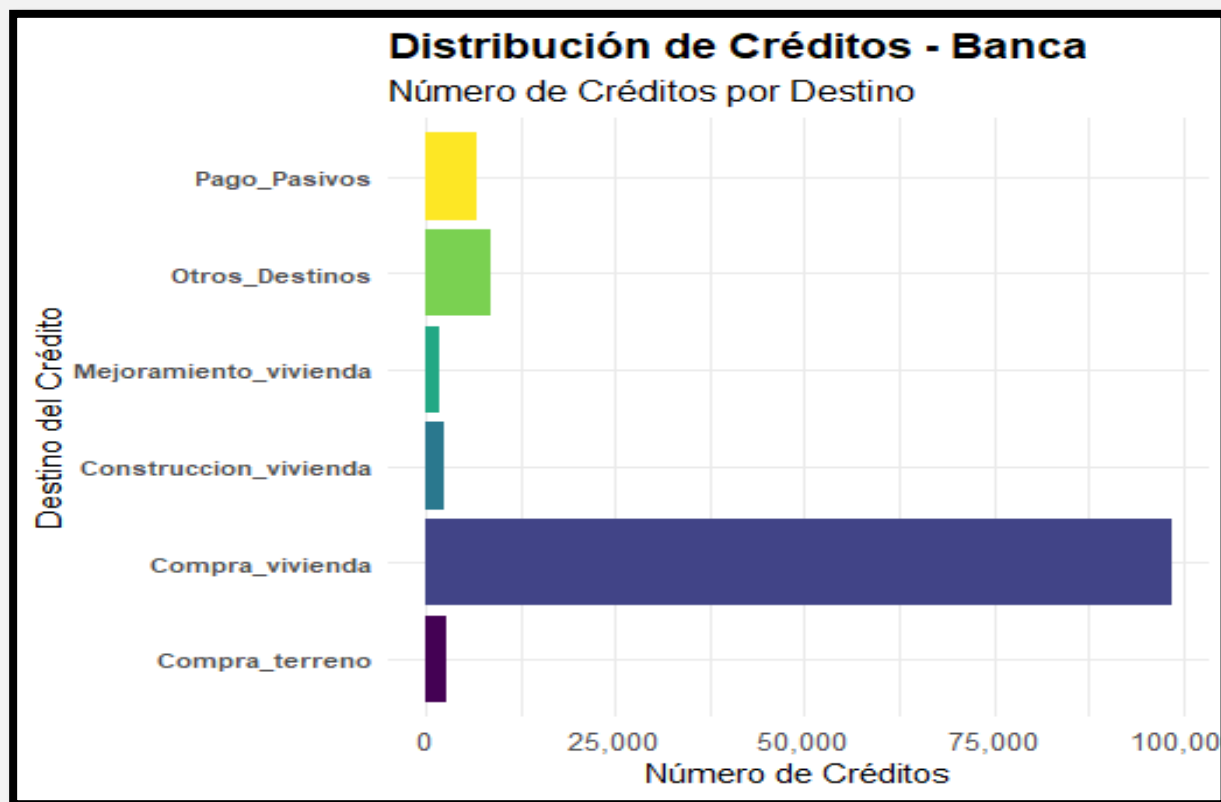
- **73 mil** créditos a la Vivienda,
- Representando una derrama económica por un importe de financiamiento de **53 mil 297 millones de pesos**.



Gráfica de elaboración propia, con cifras de la CNBV y del INFONAVIT.

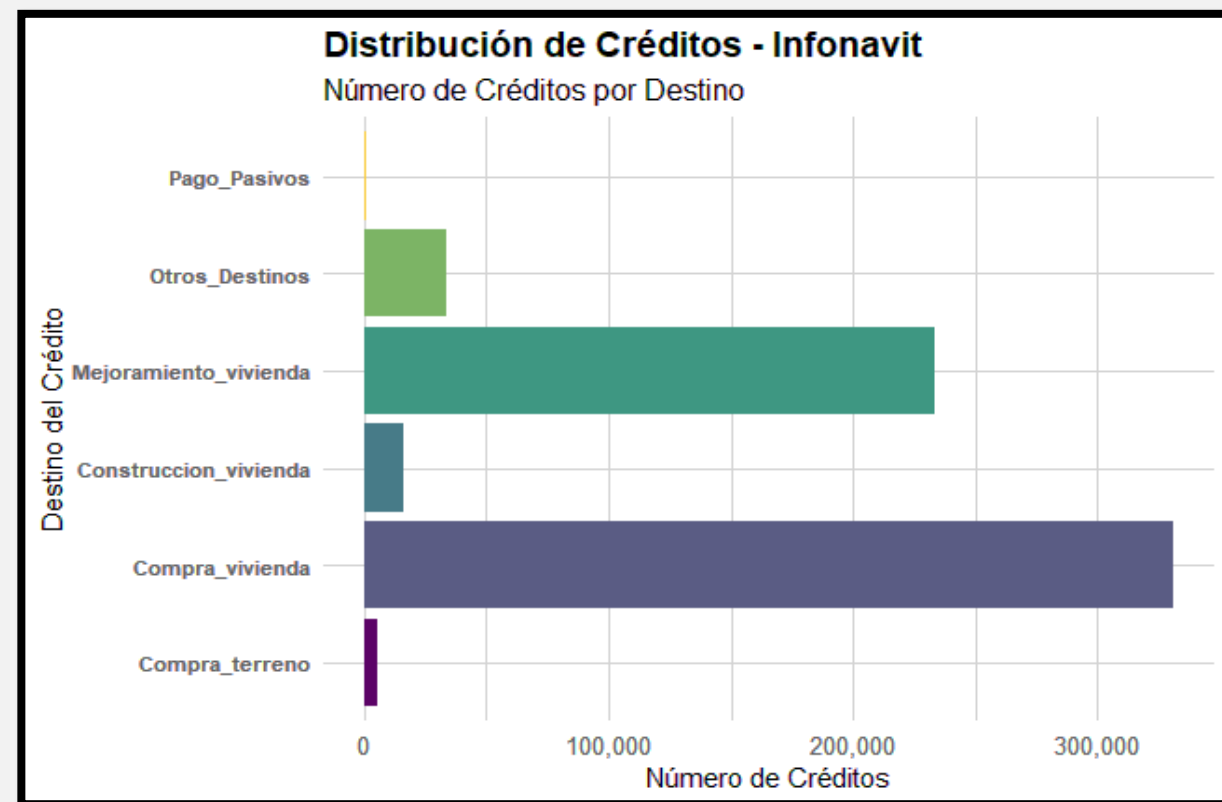
NÚMERO DE CRÉDITOS POR DESTINO

Créditos otorgados por la Banca



- El 81% de los créditos otorgados por la Banca son para la Adquisición de Vivienda.

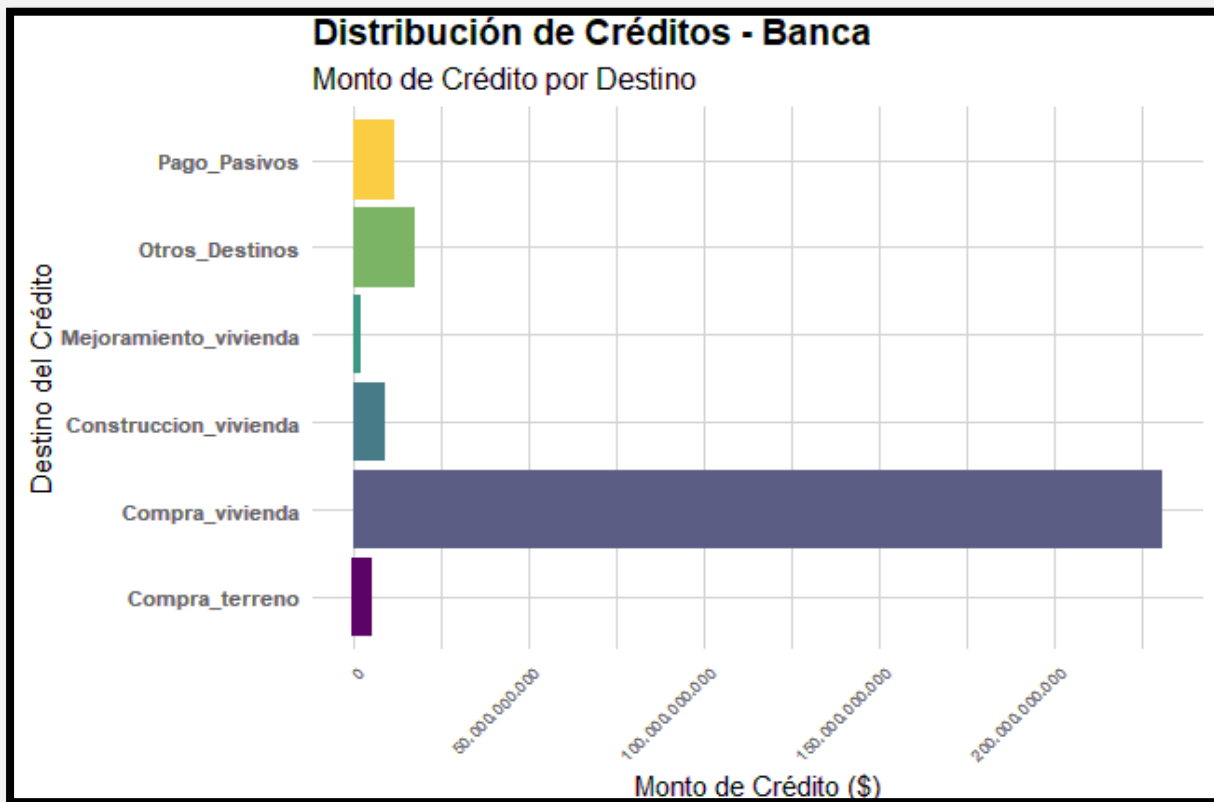
Créditos otorgados por el Infonavit



- El 53% de los créditos otorgados por el Infonavit son para la Adquisición de Vivienda, el 38% es para Mejoramiento de vivienda.

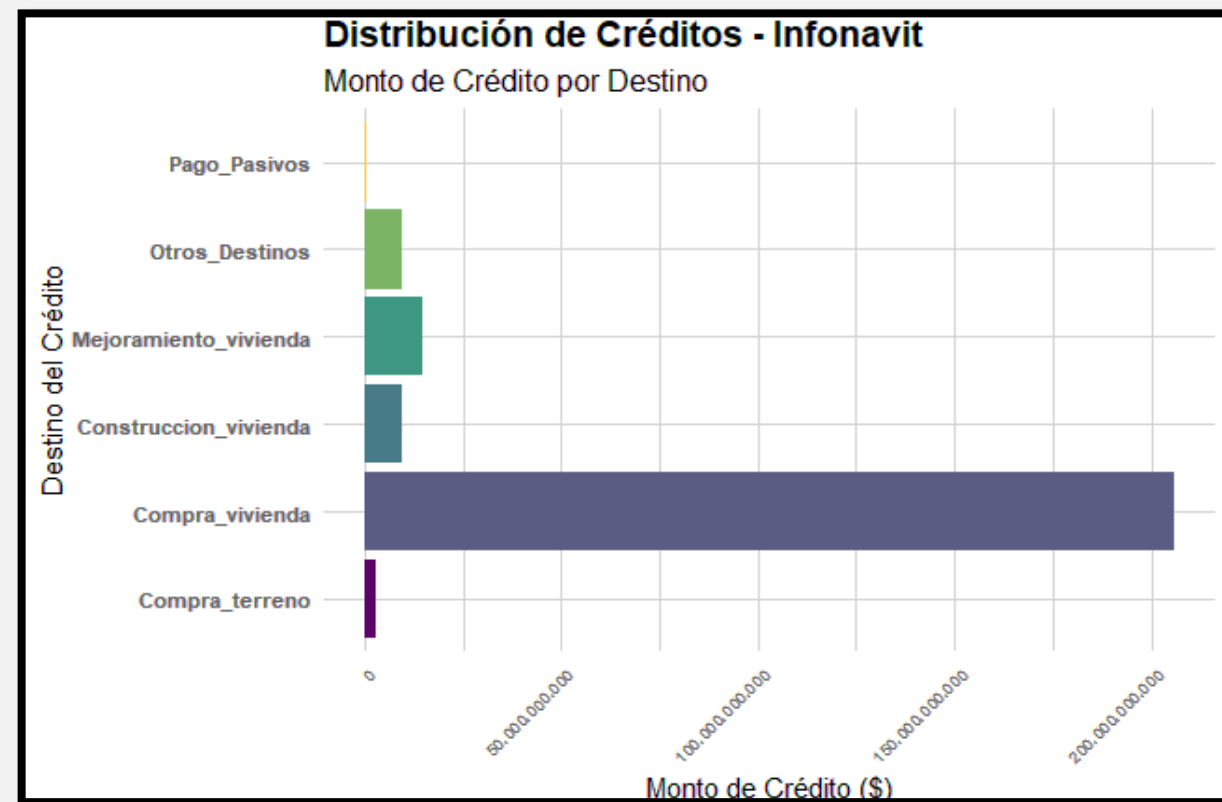
IMPORTE DE CRÉDITO POR DESTINO

Créditos otorgados por la Banca



- El importe de crédito otorgado por la Banca para créditos de adquisición de vivienda en 2024 ascendió a 231 mil millones de pesos.

Créditos otorgados por el Infonavit



- El importe de crédito otorgado por el Infonavit para créditos de adquisición de vivienda en 2024 ascendió a 206 mil millones de pesos.

BANCA COMERCIAL

“El sector de Banca Múltiple estuvo integrado por 51 instituciones en operación, dos más que el año anterior.

Hasta diciembre 2021:
 $\text{Cartera total} = \text{Cartera vigente} + \text{cartera vencida}.$

A partir de enero 2022:
 $\text{Cartera total} = \text{Cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 1} + 2 + 3 + \text{cartera de crédito valuada a valor razonable}.$

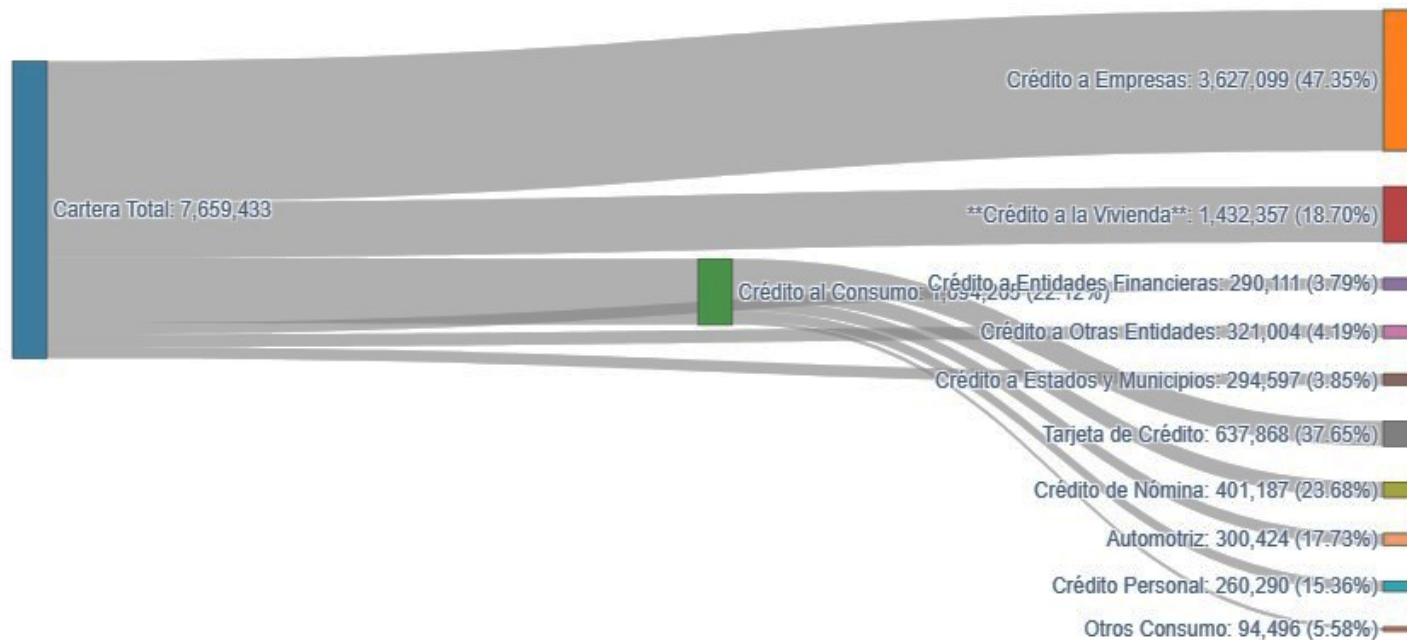
Hasta diciembre 2021:
 $\text{IMOR} = \text{Índice de Morosidad} = \text{cartera vencida} / (\text{Cartera vigente} + \text{cartera vencida}).$

A partir de enero 2022:
 $\text{IMOR} = \text{Índice de Morosidad} = \text{cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3} / (\text{Cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 1} + 2 + 3)."$

De conformidad con el Boletín Estadístico de la Banca Múltiple en México publicado por la CNBV al mes de diciembre 2024.

CARTERA DE CRÉDITO TOTAL

Distribución de la Cartera de Crédito



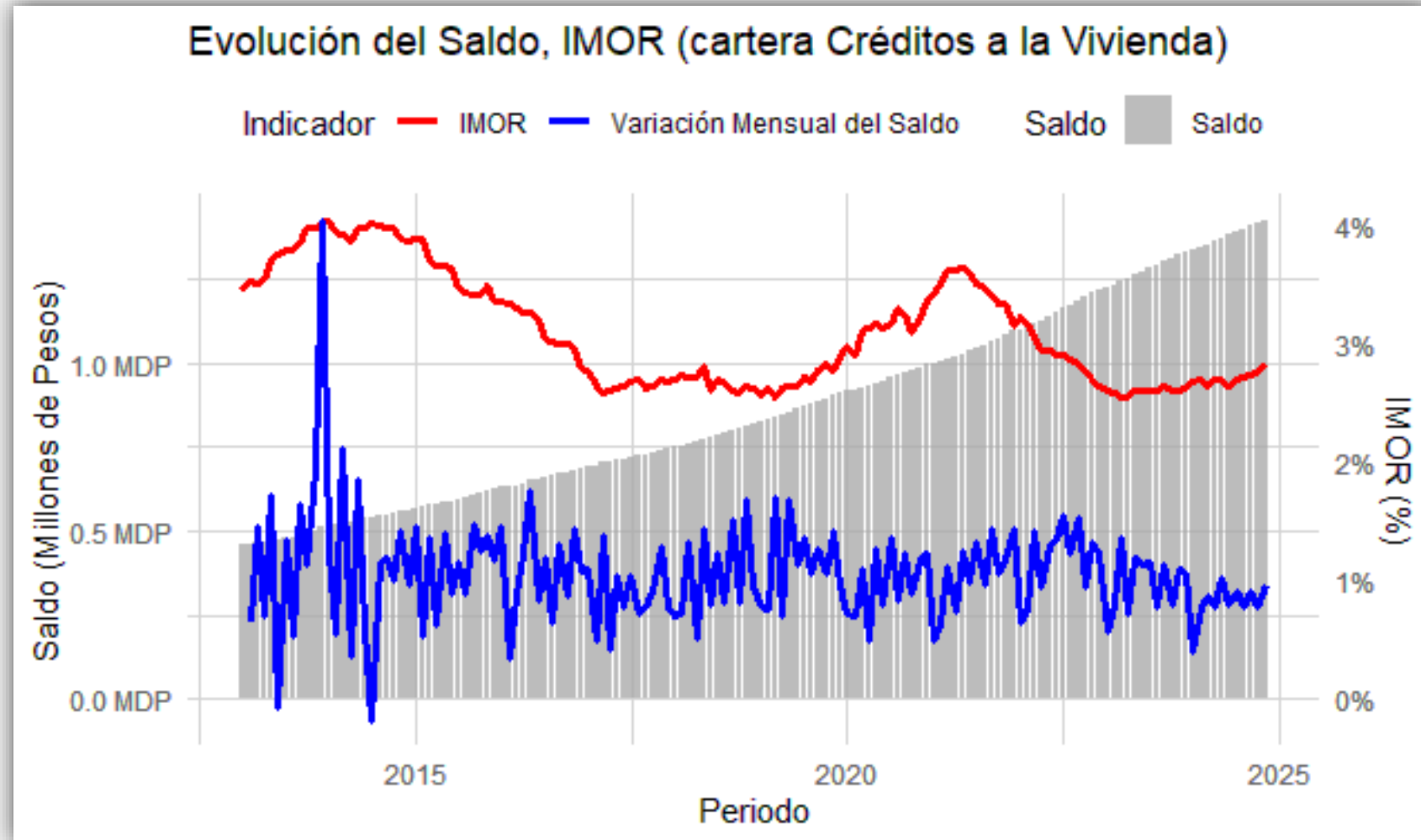
Para la cartera total se considera la información de cartera de los bancos junto con la cartera de sus respectivas Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas a las que consolidan.

- La Cartera de Crédito Total asciende a 7.66 billones de pesos.
- La cartera de Crédito a la Vivienda, representa el **18.7%** de la Cartera de Crédito Total.

EVOLUCIÓN DEL SALDO DE CARTERA DE CRÉDITO A LA VIVIENDA

Al mes de diciembre de 2024, el saldo de la cartera de créditos a la vivienda otorgados por la banca comercial acumuló un total de 1.4 billones de pesos, representando un incremento anual del 7.6% y mensual del 0.54%.

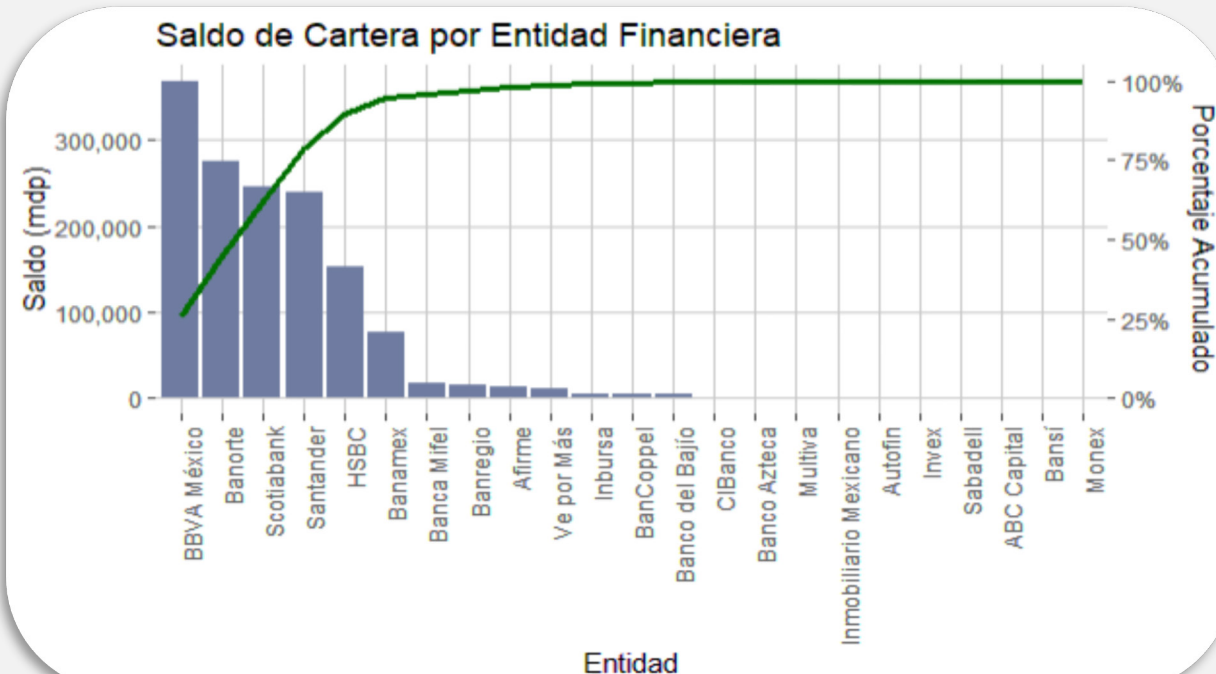
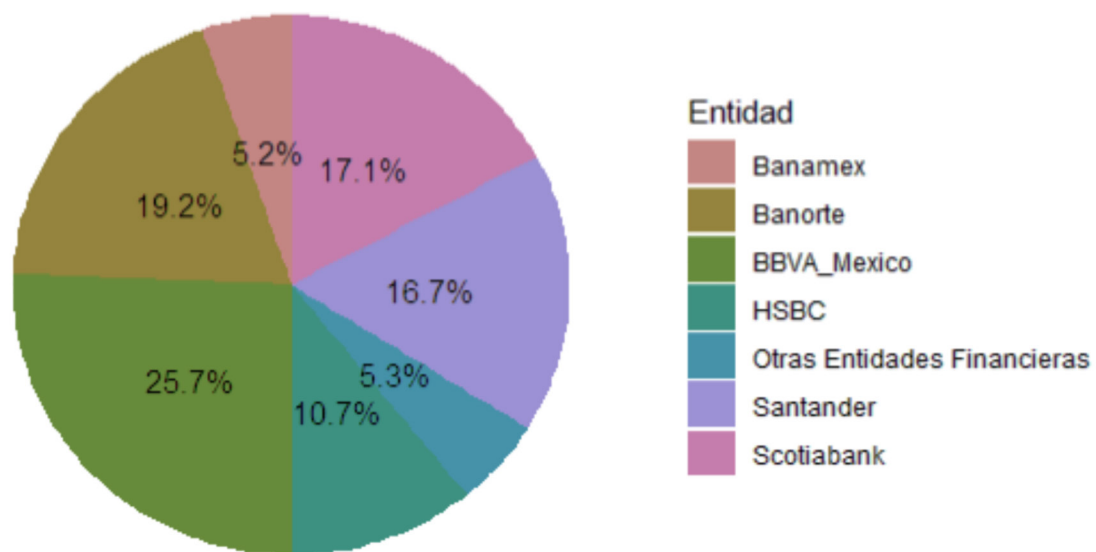
El índice de morosidad se ubico en 2.79%



Gráfica de elaboración propia con cifras de la CNBV

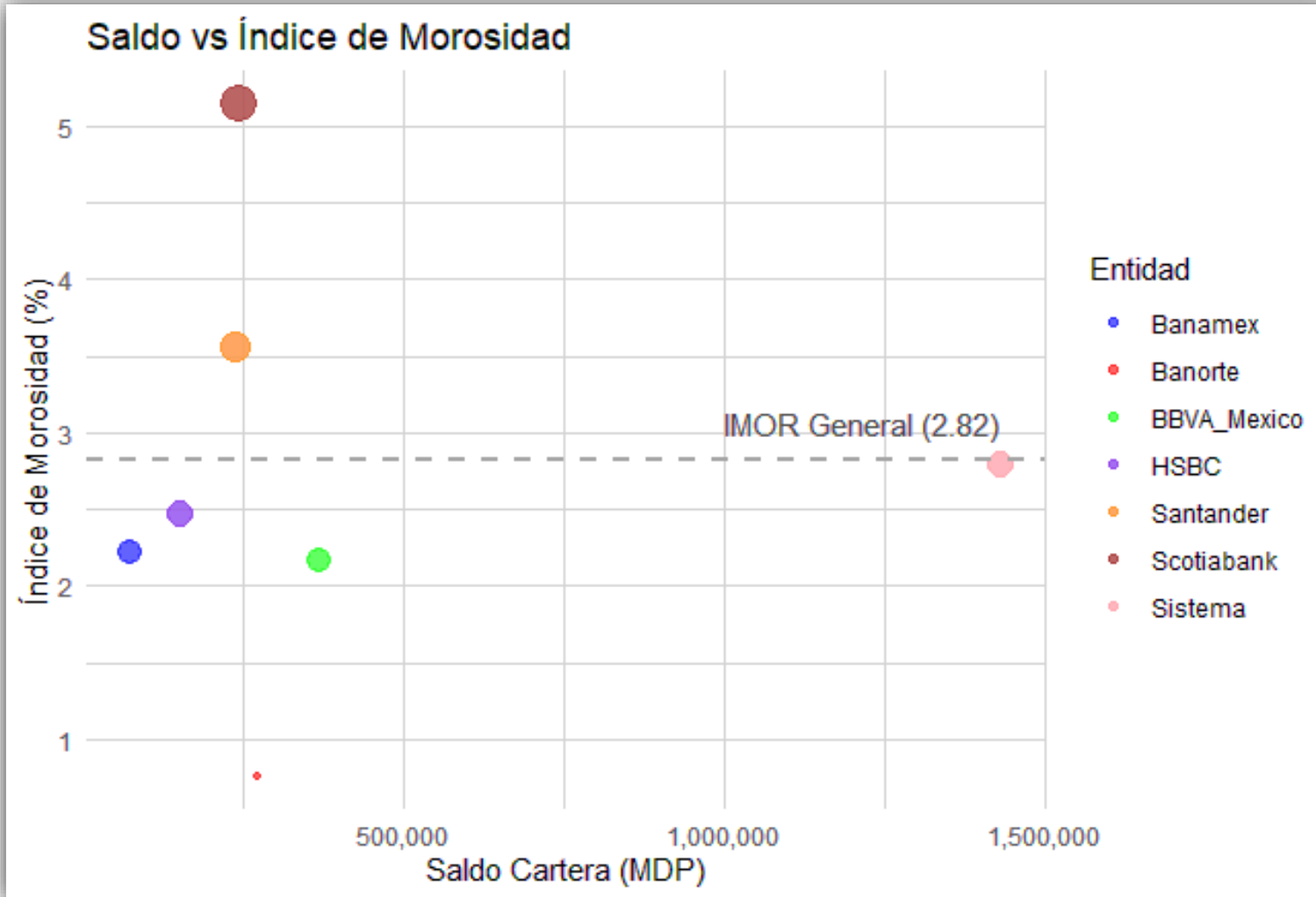
SEIS ENTIDADES FINANCIERAS CONCENTRAN EL 95% DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO A LA VIVIENDA

Porcentaje de participación por Entidad Financiera



Porcentaje calculado sobre el saldo de la cartera de crédito a la vivienda reportado al mes de diciembre 2024

COMPARATIVO ENTRE SALDO DE CARTERA E ÍNDICE DE MOROSIDAD

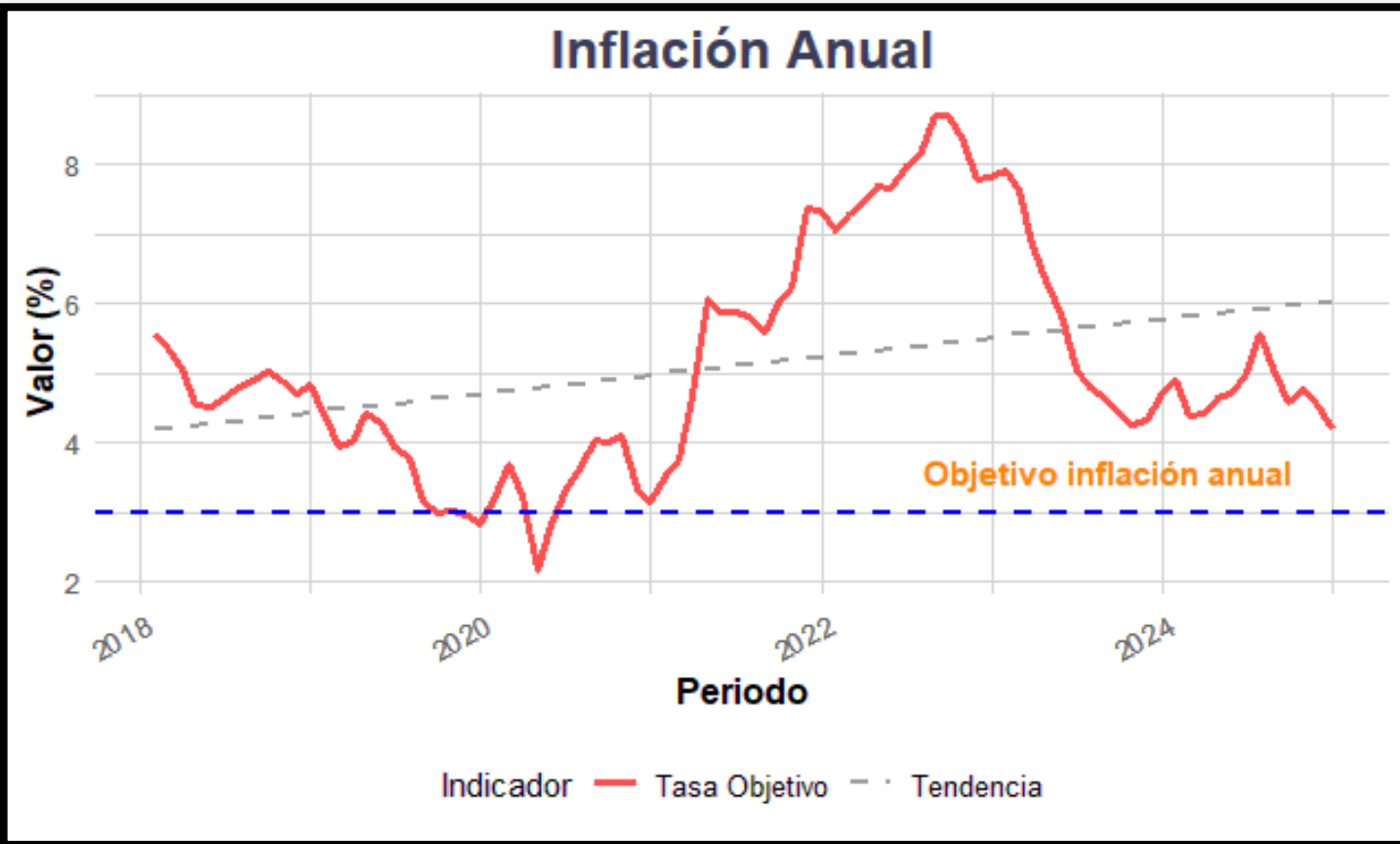


- Gráfico comparativo del saldo de cartera de crédito a la vivienda y del índice de morosidad (IMOR) de las principales entidades financieras.
- Comparativo vs Sistema.

INDICADORES ECONÓMICOS SELECCIONADOS



EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA INFLACIÓN ANUAL



- En el mes de diciembre de 2024 la inflación anual se ubicó en 4.21% mostrando un decremento con relación al mes de noviembre 2024.
- El objetivo de inflación establecido por Banco de México es del 3%.

Gráfica de elaboración propia con cifras del INEGI

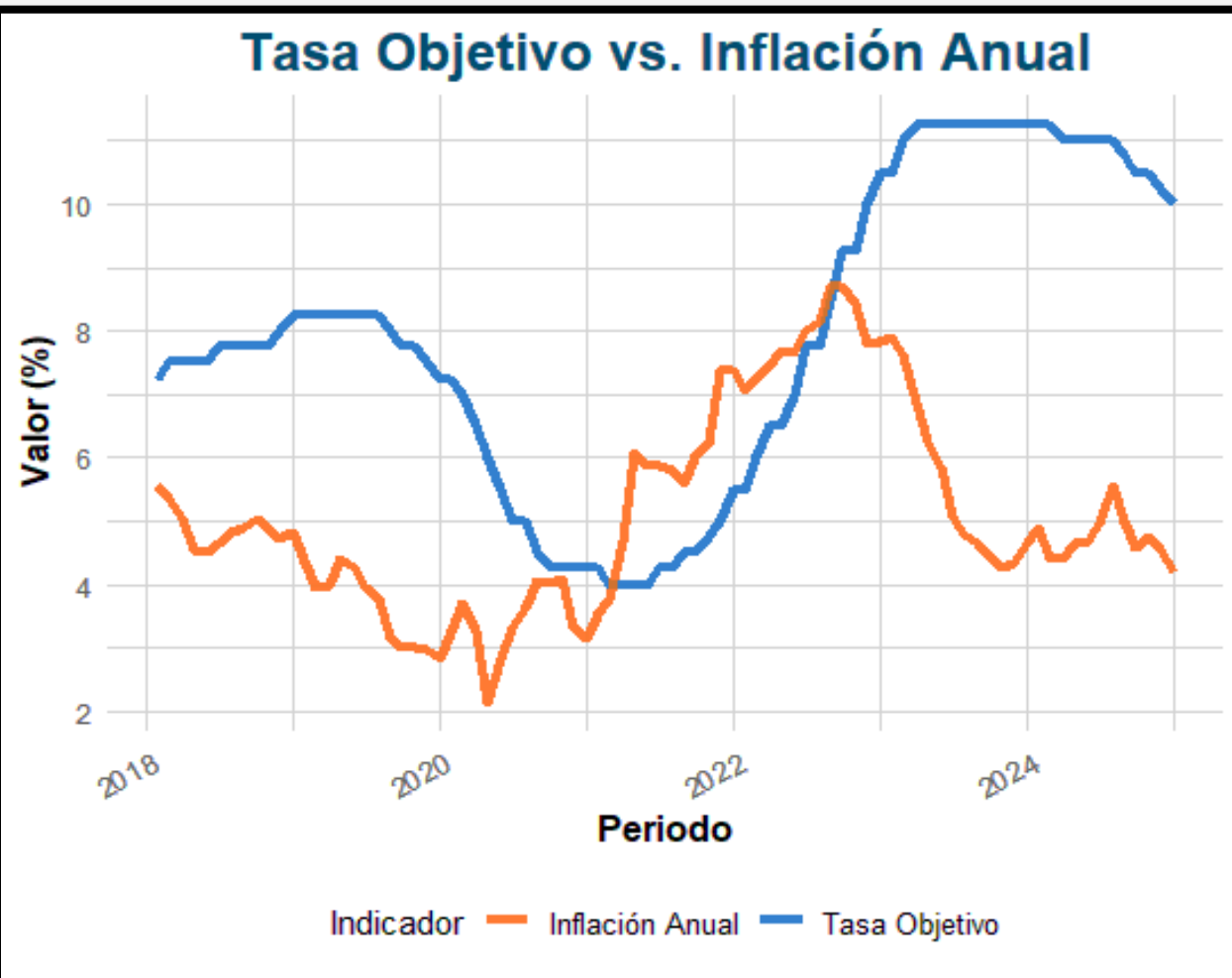
TASA OBJETIVO DE BANCO DE MÉXICO



El Banco de México (BANXICO) utiliza la tasa de interés objetivo como su principal herramienta de política monetaria para mantener la estabilidad de precios, es decir, mantener la inflación cerca al objetivo establecido por este organismo.



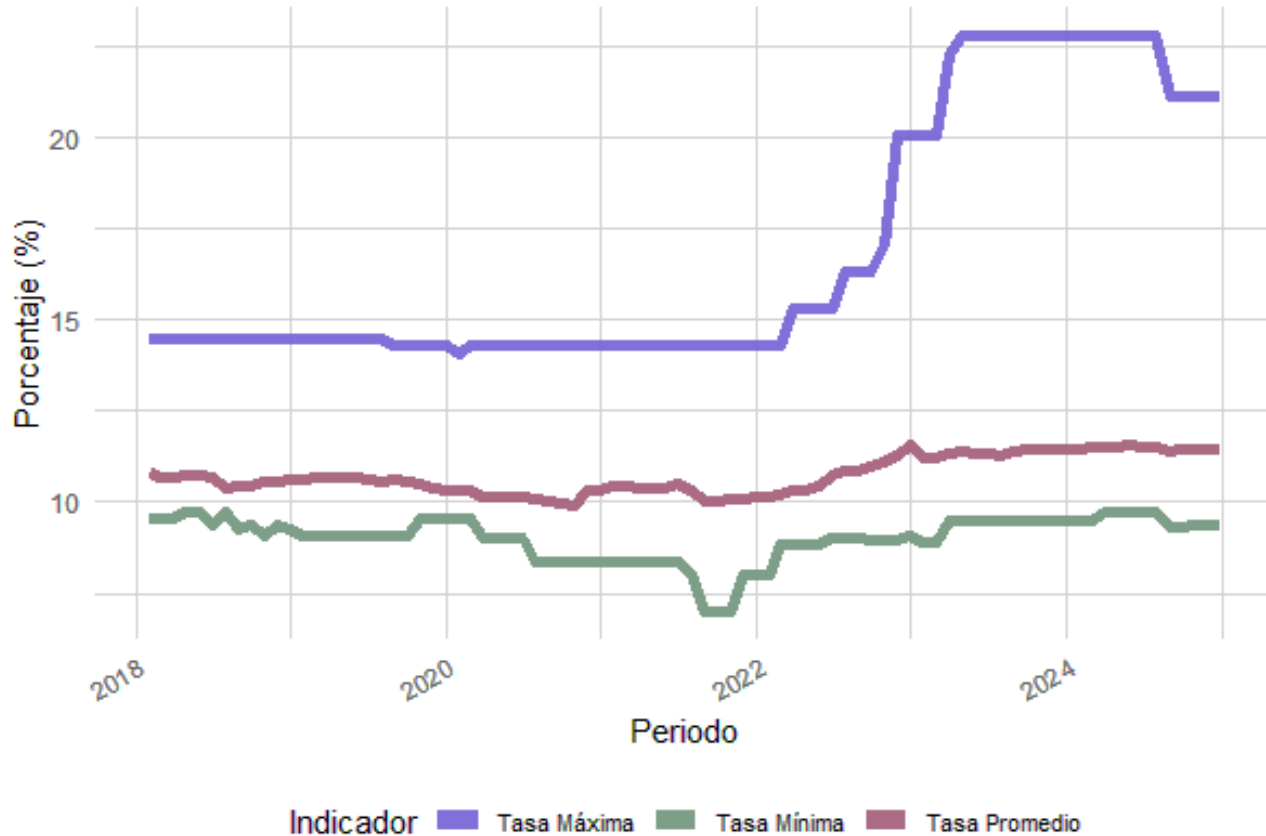
Cuando la inflación está encima del objetivo, Banxico aumenta la tasa de interés para encarecer el crédito, reducir el gasto y por ende, disminuir la presión sobre los precios.



Gráfica de elaboración propia con cifras de Banco de México

TASA DE INTERÉS DE CRÉDITO A LA VIVIENDA

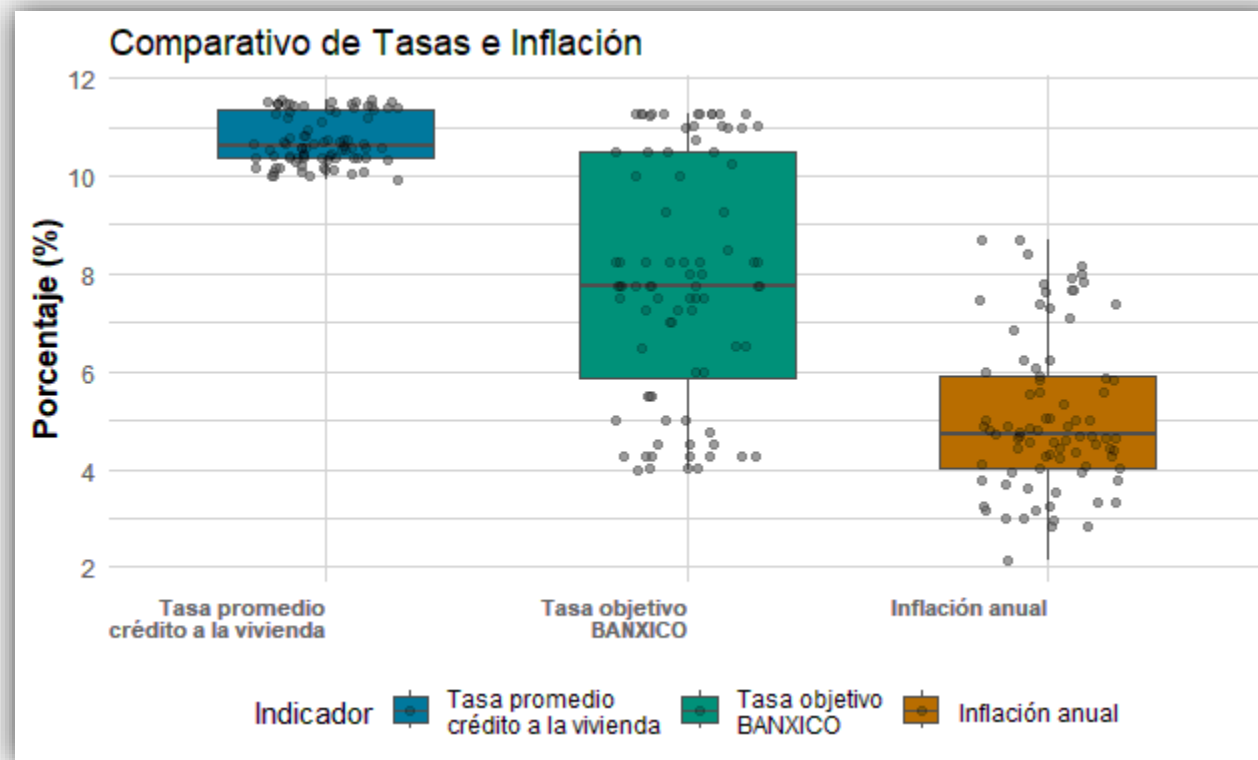
Tasas de interés créditos a la vivienda



De conformidad con Banco de México y la información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, al mes de diciembre 2024 las tasas mínima, máxima y promedio asociadas al CAT correspondientes al crédito a los hogares:

- Tasa de interés mínima se ubico en 9.36%,
- Tasa de interés máxima se ubico en 21.13% y
- Tasa de interés promedio se ubico en 11.45%

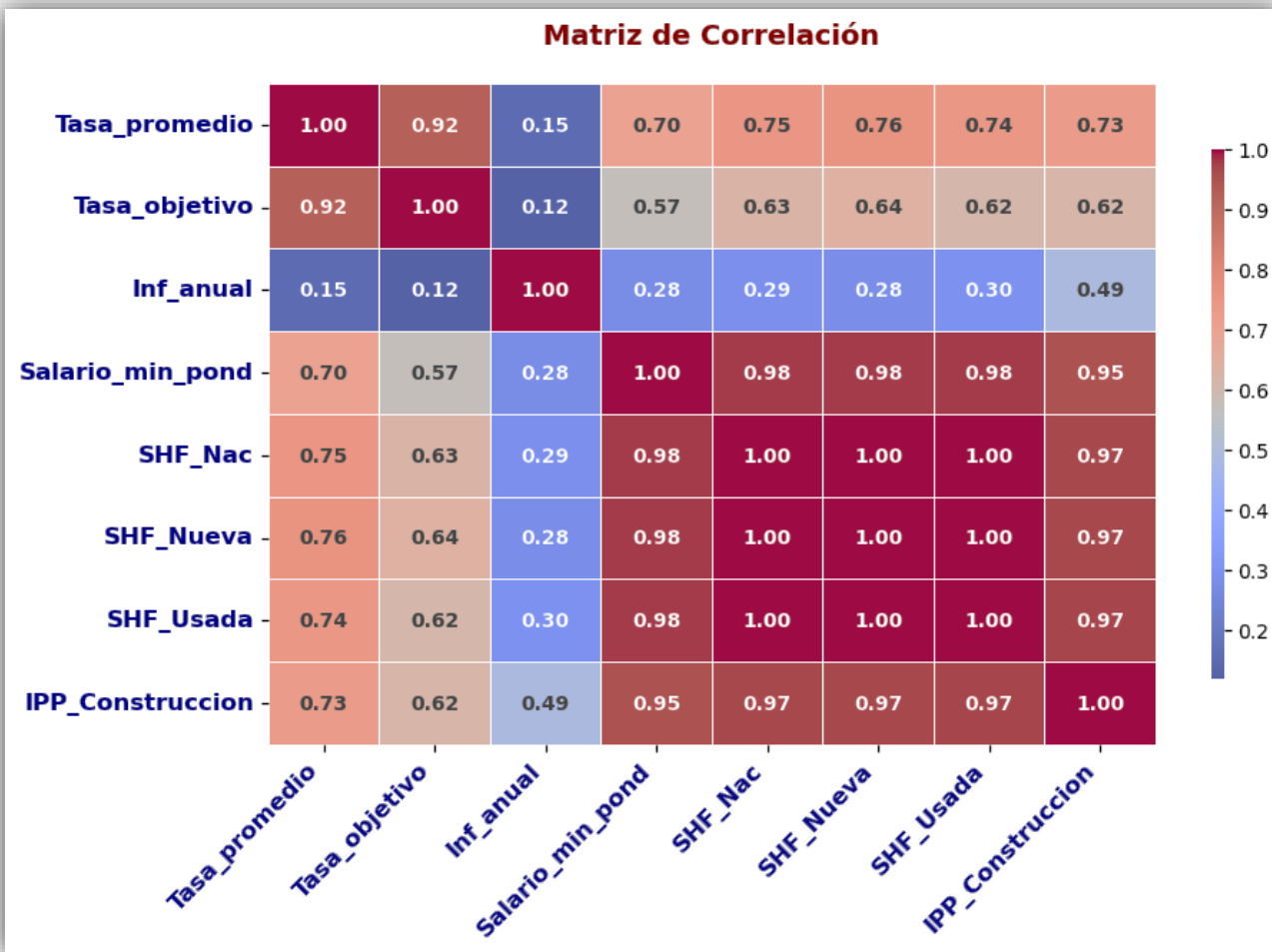
INDICADORES SELECCIONADOS



Indicador	Valor máximo	Valor mínimo	Moda	Promedio
Tasa promedio	11.57	9.93	10.35	10.74
Tasa objetivo	11.25	4.00	11.25	7.89
Inflación anual	8.70	2.15	4.55	5.11

Gráfica de elaboración propia con cifras de Banco de México
Cálculos con Tasas anuales durante el periodo enero 2018 a diciembre 2024

GRÁFICO DE MAPA DE CALOR



Gráfica de elaboración propia.

Cálculos con Tasas anuales durante el periodo enero 2018 a diciembre 2024

Un mapa de calor representa la relación entre los indicadores seleccionados, mostrando qué tan fuerte se relacionan entre sí.

- Los colores más oscuros o cálidos (como el marrón), indican que existe una relación muy fuerte entre dos indicadores. Por ejemplo, la tasa promedio de créditos a los hogares y la tasa objetivo de Banxico tienen una fuerte correlación (0.92) por lo cual, puede ser un indicador de que, si la tasa objetivo de Banxico incrementa, es muy probable que la tasa promedio de los créditos a la vivienda también se incremente.
- Los colores más claros o fríos (como el azul), indican que la relación es débil o incluso negativa, por ejemplo, la inflación anual, tiene una débil relación con los indicadores seleccionados.
- El salario mínimo general ponderado, por su parte, muestra una correlación fuerte en el índice de precios a la vivienda de SHF (indicadores a Nivel Nacional, vivienda nueva y vivienda usada) por lo cual, podría inferirse que, el incremento en los precios a la vivienda podría estar relacionado con el incremento al salario mínimo general ponderado.
- Lo anterior es congruente, debido a que, la construcción de vivienda, tiene como uno de sus componentes la mano de obra, por lo cual el Índice de Precios Productor (construcción residencial), de igual forma, tiene una correlación fuerte con estos indicadores (salario mínimo general ponderado, índice de precios a la vivienda de SHF a Nivel Nacional, vivienda nueva y vivienda usada).

CONCLUSIONES

PRINCIPALES CONCLUSIONES

Con base en la información analizada y considerando los objetivos planteados al inicio de este informe, se destacan los siguientes puntos clave:



Condición de las viviendas:

Aproximadamente 8.9 millones de viviendas requieren algún tipo de construcción o reparación para mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias.



Acceso a financiamiento: Cerca de 3.1 millones de familias necesitan acceso a crédito para la adquisición de vivienda.



Poder adquisitivo y vivienda: A pesar de la recuperación del salario mínimo en los últimos años, sigue siendo fundamental ampliar las opciones de financiamiento accesible para que las personas trabajadoras con ingresos de hasta 18 mil pesos mensuales puedan acceder a una vivienda adecuada.



Dinamismo del mercado inmobiliario y accesibilidad:

El incremento en el índice de precios a la vivienda refleja una tendencia de apreciación del mercado inmobiliario a nivel nacional, lo que representa un factor positivo tanto para el patrimonio de las familias como para los inversionistas. Sin embargo, este crecimiento también plantea desafíos significativos en términos de accesibilidad. La brecha entre el aumento de los precios de la vivienda versus el ingreso familiar podría dificultar el acceso a una vivienda adecuada, afectando principalmente a un segmento creciente de la población.

The image features two black metal paper clips positioned on a light-colored wooden surface with a vertical grain. A dark gray rectangular box with a thin white border is centered horizontally, partially overlapping the clips. The word "ANEXOS" is written in white, bold, sans-serif capital letters within this box.

ANEXOS

ACTUALIZACIÓN

Al cierre del presente informe se actualizan las siguientes cifras:



A enero 2025: **22.3 millones** de personas trabajadoras registradas en el IMSS (73 mil más comparado a diciembre 2024).



Se registró un salario base de cotización promedio de **617.60 pesos** (enero 2025).



La tasa de inflación anual al mes de enero 2025 se ubico en **3.59%**.



La tasa de interés de créditos a los hogares mínima, máxima y promedio se mantuvieron en: 9.36%, 21.13% y 11.65% respectivamente;



La Junta de Gobierno de Banco de México decidió disminuir en 50 puntos base el objetivo para la Tasa de Interés Interbancaria a un día a un nivel de **9.50%**, con efectos a partir del 7 de febrero de 2025.

REFERENCIAS

Páginas de internet consultadas para la elaboración del presente informe:

Banco de México

- <https://www.banxico.org.mx/>

INEGI

- <https://www.inegi.org.mx/>

SNIIV

- <https://sniiv.sedatu.gob.mx/>

CNBV

- <https://www.gob.mx/cnbv>

RUV

- <https://portal.ruv.org.mx/>

IMSS

- <http://www.imss.gob.mx/>

SAT

- <https://www.sat.gob.mx/>

INFONAVIT

- <https://portalmx.infonavit.org.mx/>

STPS

- <https://www.gob.mx/stps>

SHF

- <https://www.gob.mx/shf>

CONSTRUYENDO EL FUTURO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

- Este informe ofrece un análisis exploratorio sobre la situación actual de la vivienda en México, basado en información pública disponible. Aunque se ha buscado proporcionar una visión clara y relevante, es importante considerar que el mercado inmobiliario es dinámico y está influenciado por múltiples factores.
- El acceso a vivienda adecuada sigue siendo un desafío clave, y comprender su evolución requiere un análisis continuo, apoyado en diversas fuentes y la opinión de expertos. Por ello, invito a los lectores a complementar esta información con estudios adicionales y referencias especializadas que permitan una visión más integral del sector.
- Agradezco su interés y espero que este informe sirva como un punto de partida para futuras reflexiones y decisiones informadas.

Edgar Moisés Trejo Herrera



Contacto: edgatrejoh1@gmail.com



Redes sociales: www.linkedin.com/in/edgarm-trejoh
github.com/EdgarTrejo
<https://econodatamx-v1.streamlit.app/>