

## 2. Morosidad hipotecaria y factores macroeconómicos en México (2014-2023)



EDHER OSVALDO RAMOS VÁZQUEZ\*  
MIGUEL ÁNGEL MARTÍNEZ GARCÍA\*\*  
JOSÉ CARLOS TREJO GARCÍA\*\*\*

DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.397.02>

### Resumen

Este capítulo examina los factores macroeconómicos que incidieron en la morosidad hipotecaria en México entre 2014 y 2023, a partir de las trayectorias del Índice de Morosidad Hipotecaria (IMOR) en la banca comercial, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste). Se empleó un modelo de regresión lineal múltiple por Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO), considerando variables como la inflación, la tasa de interés, el desempleo y el producto interno bruto (PIB). Los resultados indican que la inflación incrementa la morosidad en los tres indicadores. La tasa de interés tiene un efecto negativo en la banca, pero positivo en el INFONAVIT, mientras que el desempleo impacta principalmente en este último. El PIB sólo influye en la banca comercial, lo que evidencia una relación desigual entre crecimiento económico y estabilidad crediticia. Al no observarse un patrón uniforme, se requiere implementar estrategias diferenciadas que protejan a los acreditados frente a la inestabilidad macroeconómica.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Agradecimiento: Los autores agradecen a la SIP-IPN con número de proyecto 20252372 por el apoyo a la investigación.

\* Maestro en Ciencias Económicas. Profesor Investigador del Instituto Politécnico Nacional, México, ORCID <https://orcid.org/0009-008-3397-3235>

\*\* Doctor en Ciencias Económicas. Profesor investigador del Instituto Politécnico Nacional, México, ORCID <https://orcid.org/0000-0001-8410-2538>

\*\*\* Doctor en Ciencias Económicas. Profesor investigador del Instituto Politécnico Nacional, México, ORCID <https://orcid.org/0000-0003-0046-5310>

**Palabras clave:** *morosidad hipotecaria, inflación, crédito, instituciones financieras, riesgo macroeconómico.*

**Clasificación JEL:** E44, G21, R31, C23

## Introducción

Los factores de riesgo macroeconómico ejercen una influencia directa sobre la estabilidad del sistema financiero mexicano, particularmente en el mercado de créditos hipotecarios. Este tipo de financiamiento cumple una función estratégica: amplía el acceso a la vivienda, incentiva la acumulación patrimonial de los hogares y dinamiza sectores vinculados como la construcción, el empleo y el desarrollo urbano. En consecuencia, el crédito hipotecario constituye un instrumento financiero y, al mismo tiempo, un componente estructural del desarrollo económico y social del país.

En México el financiamiento habitacional está concentrado en tres componentes institucionales: la banca comercial, orientada a maximizar su rentabilidad con el menor riesgo posible; el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (Infonavit), que atiende asalariados y derechohabientes del sector privado bajo un enfoque de política social; y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), que canaliza recursos hacia los trabajadores del sector público. Estas instituciones comparten el objetivo de promover el acceso a la vivienda, pero difieren en sus mecanismos operativos, en sus fuentes de financiamiento y en la naturaleza de sus acreditados, lo que genera distintas reacciones ante el entorno macroeconómico volátil.

Bajo este contexto, la hipótesis de este trabajo sostiene que los factores macroeconómicos —particularmente la inflación, el desempleo, la tasa de interés y el PIB— inciden de manera diferenciada en la morosidad hipotecaria según el tipo de institución crediticia. Se plantea que la vulnerabilidad laboral y la pérdida del poder adquisitivo son los principales determinantes del incumplimiento en los organismos de carácter social (Infonavit y Fovissste), mientras que en la banca comercial predomina el efecto de las

políticas monetarias y crediticias, que inciden directamente en la rentabilidad y en la exposición al riesgo frente a la inestabilidad macroeconómica.

El objetivo consiste en estimar la relación entre las variables macroeconómicas y la morosidad hipotecaria en México durante el periodo 2014-2023, reconociendo las particularidades institucionales del sistema hipotecario. Para ello, se aplica un modelo de regresión lineal múltiple basado en datos trimestrales del Banco de México (Banxico), del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y otras fuentes oficiales, con el propósito de evaluar la sensibilidad del Índice de Morosidad Hipotecaria (IMOR) frente a las fluctuaciones económicas.

Por lo tanto, la morosidad hipotecaria funciona como un indicador financiero que refleja tanto el desempeño del mercado crediticio como las tensiones estructurales derivadas de las políticas de vivienda, la estabilidad laboral, el poder adquisitivo y la distribución del ingreso. Desde esta perspectiva, el análisis permite identificar los factores macroeconómicos con mayor incidencia sobre los índices de morosidad, ofreciendo evidencia cuantitativa que contribuya al diseño de políticas diferenciadas de gestión de riesgo crediticio. Políticas que al articular objetivos financieros y sociales resultan esenciales para reforzar la estabilidad del sistema hipotecario ante un entorno macroeconómico dinámico.

## Marco teórico

El análisis de la morosidad en el sistema hipotecario mexicano exige una visión integral que articule el comportamiento del IMOR hipotecario con el contexto macroeconómico, las condiciones del crédito y las características sociodemográficas de los acreditados. El periodo 2014-2023 resulta especialmente ilustrativo, ya que incorpora fases de expansión y contracción económica, ajustes en las tasas de interés, presiones inflacionarias, variaciones en el empleo e impactos estructurales derivados de la pandemia por COVID-19, lo cual modificó tanto la estabilidad financiera de los hogares como su capacidad de cumplimiento de obligaciones crediticias.

La crisis subprime de 2008 y sus subsecuentes desajustes mostraron la fragilidad estructural de los mercados de vivienda y sus esquemas de cré-

dito ante la liberalización financiera y el sobreendeudamiento. Ante esto, los nuevos análisis comenzaron a vincular la relación entre financiamiento, vivienda y estabilidad macroeconómica; y, tras, la emergencia sanitaria del 2019, se incorporaron nuevas dimensiones al riesgo financiero, como la informalidad laboral, la caída de los ingresos reales y el agotamiento de las políticas públicas para hacer frente a la precariedad habitacional. En este contexto, la morosidad hipotecaria se revela como un indicador de tensión entre acceso al crédito —que enmarca los desajustes en las políticas monetarias y la estabilidad económica—, especialmente en países con desigualdad estructural, como México.

Desde una visión estructuralista, el acceso desigual a la vivienda formal ha sido un factor determinante en la solvencia de los hogares. Coulomb y Schteingart (2006), sostienen que el déficit habitacional no ha sido eliminado, por lo contrario, las diferencias se han intensificado según la región, los niveles de ingreso y el grado de urbanización. Desde su enfoque, los desequilibrios estructurales han persistido en periodos de expansión, e incluso, en algunas zonas, se ha agravado. Tal situación pone en evidencia la limitada planeación urbana, la restricción a subsidios y el diseño institucional de políticas dirigidas a obtener una vivienda digna.

En sincronía con el análisis estructural, Canepa y Khaled (2018) realizan un trabajo empírico con un enfoque cuantitativo para analizar los factores que inciden en el incumplimiento, considerando tanto la oferta como la demanda de crédito. A través de modelos dinámicos en panel, demuestran que variables como la vulnerabilidad económica de los hogares, el desempleo, la inflación y la liberalización financiera influyen en el riesgo de mora. De esta forma, su metodología econométrica basada en modelos cuantílicos en panel permite identificar efectos diferenciados según el nivel de ingreso —asociado al riesgo—, aportando herramientas útiles para entender la morosidad en contextos macroeconómicos complejos y con alta exposición a *shocks* internos y globales.

En la línea de trabajos empíricos, Dawood (2024) ofrece una comparación entre economías desarrolladas y emergentes para identificar los factores que determinan la relación de corto y largo plazo entre los precios de la vivienda y el crédito bancario. Mediante un modelo de Rezagos distribuidos Autorregresivos (ARDL) en panel, encuentra que los precios

de la vivienda son el principal determinante del crédito bancario en ambos grupos, aunque con mayor intensidad en los países con economías emergentes. Asimismo, destaca el papel de las tasas de interés —locales y extranjeras—, el tipo de cambio y la aplicación efectiva de políticas financieras dirigidas a regular los precios de las viviendas.

Por último, Farias y Godoy (2025) complementan esta perspectiva al analizar el rol del ciclo crediticio global sobre la dinámica de la vivienda en economías abiertas y el diseño de políticas macroprudenciales. Su estudio comparativo muestra que las condiciones externas —tasas de interés internacional, liquidez global y créditos foráneos— influyen de forma directa sobre el crédito hipotecario y, por ende, sobre los precios de vivienda. Su investigación sugiere que, en ausencia de mecanismos efectivos de regulación interna, los países en desarrollo son más vulnerables a los *shocks* financieros globales, lo que puede aumentar la morosidad y limitar la efectividad de las políticas monetarias locales.

La integración de enfoques estructuralistas, macroeconómicos y empíricos permite una revisión integral para comprender la dinámica del mercado hipotecario en México. Bajo estas perspectivas, es posible identificar los factores determinantes de la morosidad y, además, generar estrategias de intervención más efectivas, y adaptadas a las particularidades de cada institución crediticia.

## Estado del arte

Desde la perspectiva económica, múltiples investigaciones han explorado la relación entre las crisis financieras y los índices de morosidad, con el fin de comprender cómo afectan el comportamiento de los deudores. Estas investigaciones se enfocan principalmente en dos aspectos: la gestión administrativa de cada entidad financiera y el entorno económico general del país, destacando que los cambios en las condiciones macroeconómicas amplifican los riesgos de incumplimiento cuando los hogares enfrentan presiones sobre su ingreso o empleo. En este sentido, el análisis empírico adquiere relevancia al permitir identificar patrones entre variables agregadas y el comportamiento del crédito en distintos segmentos.

Para entender cómo la morosidad e inestabilidad económica se relacionan es esencial definir qué es el riesgo macroeconómico. Clare y Thomas (1994) lo definen como “los elementos de origen externo al prestatario y a la institución financiera que pueden influir negativamente en el cumplimiento de las obligaciones financieras adquiridas” (p. 312). Desde una perspectiva de gestión, un factor de riesgo determinante es “la calidad crediticia de los prestatarios” (Hadad, 2019). De ahí la importancia de evaluaciones rigurosas y precisas. Sin embargo, estas no pueden mantenerse al margen del *score* del solicitante, sino que deben incluir un análisis contextual de las condiciones macroeconómicas, como es la inflación, el desempleo o el crecimiento del PIB, factores que inciden en la capacidad de pago y en los niveles agregados de morosidad.

Chavarín (2015), por el contrario, se centra en un análisis exhaustivo de los motivos y variables que afectan la tasa de morosidad en los pagos a nivel administrativo. Destaca la marcada influencia de la gestión bancaria y la administración eficiente del proceso crediticio. Factores como la fijación de tasas de interés, la periodicidad de los pagos, la gestión integral de la cuenta y la incorporación de sistemas automatizados y tecnológicos en el proceso de cobranza son elementos determinantes. Asimismo, hace hincapié en el papel crucial del prestamista y su participación en el mercado.

La investigación sobre la relación entre morosidad y desarrollo económico ha generado hallazgos de importancia significativa. Furstennberg (1969) investigó la conexión entre la morosidad hipotecaria y variables como préstamos individuales, tasas de interés y probabilidad de incumplimiento en contextos caracterizados por altos niveles de inflación y desempleo. En este estudio precursor, se destaca que el incumplimiento de pagos conlleva impactos económicos tangibles, como pérdidas de patrimonio, disminución del consumo, restricción de inversiones y afectación de la acumulación de riqueza personal. Concluye que los factores de riesgo que influyen en la omisión de pagos pueden ser tanto causa como consecuencia de las fluctuaciones en su tasa.

La importancia del desarrollo de políticas públicas encaminadas en promover el crédito es abordada por Sánchez (1995); en su estudio se examina la interacción entre los estímulos gubernamentales, la eliminación de barreras para las entidades financieras y la concesión de créditos hipo-

tecarios individuales, resaltando la importancia de estas dinámicas en la economía y su repercusión en la estabilidad financiera a largo plazo. Su investigación proporciona una visión integral de cómo las políticas gubernamentales y las prácticas financieras influyen en la salud económica de un país y en el bienestar de los prestatarios.

En el ensayo de Foote y Willen (2018) se establecen una serie de causas que derivaron en la crisis subprime. Argumentan que los impagos de los préstamos, las hipotecas titulizadas y el crédito subprime son los detonantes primordiales de la crisis inmobiliaria del 2007 en Estados Unidos. En sus conclusiones señalan que el incumplimiento de pago del crédito hipotecario es consecuencia del propio mercado inmobiliario y de los factores de riesgo macroeconómicos asociados, es decir, dependen en gran medida de las tasas de interés, el periodo del crédito y los precios de la vivienda; y no de las condiciones individuales del prestatario, como pueden ser, situaciones desfavorables de su vida, como la pérdida de su patrimonio o falta de trabajo.

En forma paralela, Méndez y Plaza (2016) analizan la crisis inmobiliaria en España haciendo hincapié en los problemas sociales y emocionales que experimentan las personas al quebrantar su patrimonio. La pérdida residencial es denominada desahucio e implicó una profunda inestabilidad anímica y una tensión social en todo el país ibérico. Esta dimensión amplía el análisis más allá de lo económico, evidenciando los costos humanos del impago. Como solución, Wu y Dorfman (2018) proponen mecanismos correctivos como pagos iniciales elevados y periodos de exclusión temporal del crédito para facilitar la recuperación financiera de los deudores. Bajo un contexto latinoamericano, el trabajo de Ronchaquirá y Duarte (2019) muestra, a partir del caso colombiano, que la morosidad hipotecaria es muy sensible a factores macroeconómicos, como el PIB, las tasas de interés y la inflación.

En México, el tema ha propiciado una serie de estudios como los de García, López y Cruz (2017), Mosso y López (2020) y, Vega y Medina (2020), que buscan explicar la morosidad desde diferentes perspectivas y orientados en precisar cómo las carteras de créditos hipotecarios sufren variaciones negativas por causas macroeconómicas. La mayoría de estos trabajos suponen que existe una relación inversa entre los ciclos económicos y el

IMOR hipotecario. Sus conclusiones generales señalan que, en las fases de expansión y de auge de algunas variables macroeconómicas como es pleno empleo, la tasa de morosidad disminuye; mientras que en las fases recesivas la tasa de morosidad crediticia aumenta.

Por su parte, investigaciones empíricas, como los estudios realizados por Martínez et al. (2021) y Resico (2010), abordan la inestabilidad financiera y el desempleo, respectivamente, revelando vínculos significativamente negativos entre las tasas de impago durante épocas de crisis y los niveles de desempleo en periodos de recesión. Estos estudios sugieren que estas situaciones no se autorregulan y, por ende, demandan la intervención estatal para su corrección.

En un contexto similar, Sánchez Hernández et al. (2022) demuestran que las medidas macroprudenciales adoptadas a partir del 2014 por la banca comercial mexicana para mitigar los riesgos crediticios asociados a los préstamos hipotecarios impactan la dinámica de la cartera de crédito total y los precios de la vivienda. Dichas medidas restringieron el acceso al financiamiento al establecer criterios más restrictivos y modelos rigurosos de evaluación para posibles acreditados, lo que provocó que muchos obtuvieran puntuaciones crediticias negativas y fueran rechazados. Si bien estas políticas permitieron una mejor gestión del riesgo, también redujeron las opciones de financiamiento disponibles, lo que contribuyó a un proceso inflacionario en los precios de vivienda nueva.

Finalmente, Grum (2024) realiza un análisis de factores relacionados con los entornos residenciales durante la emergencia sanitaria de COVID-19. A través de cuestionarios, evalúa la satisfacción habitacional de las personas e identifica elementos claves como la propiedad de la vivienda, el acceso a la tecnología, la existencia de espacios independientes y la posibilidad de contacto con la naturaleza. Si bien su estudio no se centra en la morosidad hipotecaria, resalta la importancia de entornos habitacionales sólidos, sustentables y resilientes frente a contingencias financieras, periodos de inestabilidad o crisis, lo cual se vincula indirectamente con la necesidad de estructuras crediticias sostenibles y adaptables a contextos de vulnerabilidad.

## Metodología

Para determinar la influencia de los factores macroeconómicos sobre la morosidad en el sector hipotecario en México, se adoptará un modelo de regresión lineal múltiple estimado con el método de Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO). Esta metodología permite relacionar el IMOR hipotecario con diversas variables macroeconómicas. El cálculo de los parámetros se realizará utilizando el paquete estadístico Stata, que nos permitirá obtener resultados confiables y realizar las validaciones del modelo.

El modelo general puede expresarse de la siguiente forma:

$$y_i = \beta_0 + \beta_1 x_{1i} + \beta_2 x_{2i} + \beta_3 x_{3i} + \beta_4 x_{4i} + \varepsilon_i \quad (1)$$

Donde:

$y_i$  Es el valor observado de la variable dependiente IMOR hipotecario (Banca comercial, Infonavit, Fovissste, IMOR agregado) en el periodo  $i$ .

$x_{1i}$ ,  $x_{2i}$ ,  $x_{3i}$ ,  $x_{4i}$ , Son los valores observados de las variables independientes tasa de desempleo, inflación, tasa de interés y PIB en el periodo  $i$ . Estas variables fueron seleccionadas a partir de una matriz de correlación que mostró asociaciones significativas con el IMOR hipotecario. Todas presentaron correlaciones estadísticamente significativas ( $p < 0.05$ ). No se detectó autocorrelación grave (Durbin-Watson  $\approx 2$ ) ni multicolinealidad severa (VIF  $< 5$ ). La prueba  $F$  indicó significancia global ( $F > F$  crítica). Además, los residuos presentaron distribución normal y las variaciones en máximos y mínimos fueron consistentes con los ciclos de la morosidad hipotecaria.

$\beta_0$  Es el intercepto del modelo, que es el valor esperado de IMOR hipotecario cuando todas las variables independientes son cero.

$\beta_1$ ,  $\beta_2$ ,  $\beta_3$ ,  $\beta_4$ , Son los coeficientes del modelo que miden la relación entre la variable dependiente y cada una de las variables independientes. Estos coeficientes indican cuánto cambia el IMOR hipotecario por cada unidad de cambio en una de las variables independientes, manteniendo constantes las demás variables.

$\varepsilon_i$  Es el término de error o residual para el periodo que representa la variación en IMOR hipotecario que no puede ser explicada por las variables independientes.

El objetivo es estimar los coeficientes del modelo que minimicen la suma de los residuos al cuadrado, tal como se indica en la siguiente expresión:

$$\sum_{i=1}^n ((y_i - \beta_0 + \beta_1 x_{1i} + \beta_2 x_{2i} + \beta_3 x_{3i} + \beta_4 x_{4i}))^2 \quad (2)$$

Al obtener estos estimadores, será posible identificar la magnitud y dirección del efecto de cada variable macroeconómica sobre el IMOR, evaluando la significancia estadística de las relaciones propuestas.

## Materiales

El diseño del modelo econométrico parte de la formulación de hipótesis específicas para cada una de las variables macroeconómicas consideradas. Estas hipótesis establecen relaciones esperadas entre el comportamiento de dichas variables y el IMOR hipotecario, sirviendo como base analítica para la estimación (tabla 2.1).

Tabla 2.1. *Hipótesis de investigación para el análisis del IMOR hipotecario*

<i>Variable</i>	<i>Hipótesis Alternativa (H<sub>a</sub>)</i>	<i>Hipótesis Nula (H<sub>0</sub>)</i>
<b>Tasa de desempleo</b>	Se plantea una incidencia positiva entre la tasa de desempleo y el IMOR hipotecario. Ante un aumento de desempleo, existe mayor probabilidad de incumplir con las cuotas periódicas del crédito.	No se presenta una relación determinante entre la tasa de desempleo y el IMOR hipotecario.
<b>Inflación</b>	Se espera una correspondencia positiva entre la inflación y el IMOR hipotecario. Al presentarse una pérdida del poder adquisitivo los depósitos de los acreditados se ven comprometidos.	No se detecta una correlación concluyente entre la inflación y el IMOR hipotecario.
<b>Tasa de interés</b>	Se establece un enlace positivo entre la tasa de interés y el IMOR hipotecario. Tasas más altas elevan el costo del crédito y el riesgo de no cumplir con los abonos pactados.	No se observa correspondencia significativa entre la tasa de interés y el IMOR hipotecario.
<b>Producto Interno Bruto</b>	Existe una relación negativa entre el crecimiento del PIB y el IMOR hipotecario. Un mejor entorno económico mejora la estabilidad del ingreso y las aportaciones puntuales.	No existe una relación relevante entre el crecimiento del PIB y el IMOR hipotecario.

Fuente: elaboración propia con información del Banco de México (Banxico, 2023 y BBVA, 2023).

Considerando estas hipótesis, es posible analizar las condiciones estructurales que determinan el acceso a la vivienda y el comportamiento del mercado hipotecario en México. Para ello, se presentan datos estadísticos que permiten identificar la evolución de la demanda residencial, las transformaciones en los patrones de la tenencia, la segmentación por el nivel del ingreso y las características de la oferta del financiamiento.

### **Descripción estadística: dinámica de la demanda habitacional y su impacto en el acceso hipotecario**

El acceso a vivienda en México depende de condiciones económicas, sociales y demográficas que influyen directamente en la posibilidad de obtener soluciones habitacionales formales. Esta necesidad de contar con un espacio residencial se enfrenta a restricciones materiales que limitan la adquisición mediante financiamiento. Factores como el ingreso, la estabilidad laboral, la etapa del ciclo de vida y la ubicación territorial afectan las decisiones de tenencia y la capacidad para generar patrimonio.

En este contexto, las fuentes estadísticas permiten identificar tendencias estructurales y patrones diferenciados de acceso a la vivienda, con disparidades entre regiones, niveles socioeconómicos y distintos grupos de edad. La Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH, 2022) aporta información fundamental para analizar cómo acceden los hogares a la vivienda, qué proporción del ingreso destinan a este rubro y cómo varía la forma de tenencia según sus características sociodemográficas. A partir de esta información se observa una expansión sostenida del parque habitacional: entre 2014 y 2022, el número de viviendas habitadas creció de 31 a 35 millones, mientras que la población total pasó de 119.5 a más de 127 millones de personas (ENIGH, 2022).

Este aumento estuvo acompañado por un crecimiento en el número de hogares, que alcanzó los 36.9 millones en 2022 (Comisión Nacional de Vivienda [Conavi], 2024), reflejo de cambios en la estructura familiar, procesos migratorios y urbanización. Sin embargo, el incremento de viviendas no ha resuelto el desfase estructural entre la demanda habitacional y la

disponibilidad efectiva. El déficit habitacional superó los 9.5 millones de unidades en 2022, reflejando una insuficiencia persistente frente al crecimiento poblacional (ENIGH, 2022). Este escenario empeora considerando los altos niveles de congestión demográfica: más del 85 % de la población mexicana está asentada en áreas urbanas y metropolitanas, aumentando los costos de construcción y desincentivando la inversión.

El crecimiento urbano desmedido, la acelerada urbanización y la falta de políticas públicas adecuadas, han evidenciado la poca capacidad del Estado para generar soluciones habitacionales suficientes, adecuadas y accesibles. La tabla 2.2 muestra la trayectoria residencial y los principales indicadores poblacionales: población total, número de hogares y porcentaje de urbanización. Así, de manera general, se evidencia que el rezago ha sido una constante, incluso en periodos de crecimiento sostenido de infraestructura.

Tabla 2.2. *Evolución de indicadores de vivienda y conteos poblacionales en México (1950-2022)*

<i>Década</i>	<i>Población Total</i>	<i>Crecimiento</i>	<i>% Urbanización</i>	<i>Hogares habitados</i>	<i>Viviendas existentes</i>	<i>Déficit de vivienda</i>
1950	25 801 030	31.73 %	42.6	5 261 209	5 106 361	1 200 000
1960	35 523 132	37.62 %	50.7	6 509 095	6 427 152	3 160 130
1970	48 220 241	35.67 %	58.8	8 287 368	9 082 208	3 976 905
1980	66 945 845	38.82 %	66.5	12 075 612	12 364 657	4 678 349
1990	81 249 748	21.32 %	71.4	16 184 309	16 205 842	4 667 424
2000	97 482 416	19.98 %	74.6	21 941 538	22 267 915	4 290 665
2010	112 335 540	15.23 %	77.9	28 694 189	28 694 182	8 496 725
2022	127 502 024	12.16 %	85.6	34 516 345	36 971 250	9 512 310

Fuente: elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (ENIGH, 2022).

Además, se advierte que el aumento en la cantidad de viviendas disponibles no se ha traducido en una mejora sustancial en términos de calidad, accesibilidad y asequibilidad. Situación que es evidente al observar el periodo comprendido entre 2014 y 2022. Según cifras de la ENIGH (2022), la proporción de viviendas propias totalmente pagadas disminuyó de 61.4 % a 56.4 %. Al mismo tiempo, la tenencia mediante arrendamiento se incrementó de 15.2 % a 17.1 %, y las viviendas prestadas por familiares o insti-

tuciones aumentaron de 12.8% a 14.5%. Este cambio sugiere que un número creciente de hogares enfrenta barreras para adquirir vivienda en propiedad, por lo que se ven empujados hacia esquemas más flexibles o transitorios.

Este desplazamiento en los patrones de tenencia obedece a diversos factores estructurales, entre los que destacan la inestabilidad laboral, la pérdida de poder adquisitivo, el alza sostenida en los precios de la vivienda y cambios generacionales en las expectativas residenciales. La tabla 2.3 sintetiza esta transición, mostrando una tendencia clara hacia la diversificación de las formas de ocupación del espacio habitacional y una progresiva reducción del acceso a vivienda totalmente pagada:

Tabla 2.3. *Evolución de la tenencia de vivienda en México (2014-2022)*

<i>Forma de tenencia</i>	<i>2014 (%)</i>	<i>2016 (%)</i>	<i>2018 (%)</i>	<i>2020 (%)</i>	<i>2022 (%)</i>
Propia, totalmente pagada	61.4	59.7	58.2	57.3	56.4
Propia, pagándose	10.2	10.6	10.8	11.1	11.3
Rentada	15.2	15.9	16.5	16.8	17.1
Prestada por familiar o institución	12.8	13.0	13.5	14.1	14.5
Otra forma de tenencia	0.4	0.8	1.0	0.7	0.7

Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (ENIGH, 2014 y 2022).

Las variaciones en los patrones de tenencia reflejan diferencias por etapa del ciclo de vida y nivel de estabilidad económica. Según la ENIGH (2022), 30.7% de los hogares encabezados por personas menores de 35 años reside en condición de arrendamiento, lo que apunta a una preferencia forzada por esquemas más flexibles ante escenarios de movilidad laboral o ingresos inestables. En el grupo de 35 a 44 años se incrementa la proporción de propietarios en proceso de pago (16.7%), lo que puede interpretarse como una etapa intermedia en la consolidación patrimonial mediante el acceso al crédito. En las personas en edad de retiro predomina la propiedad plena, con una tasa tres veces mayor a la observada entre los menores de 35 años, reflejo de trayectorias laborales más estables y condiciones más favorables de financiamiento en décadas anteriores.

La tabla 2.4 muestra esta segmentación en tres bloques de ingreso. El segmento A (deciles I a IV) agrupa a 70.2% de la población, con ingresos

entre \$6 210 y \$32 138, y accede principalmente a vivienda económica o popular. El segmento B (deciles V a VIII), que representa 24.4% de los hogares, percibe entre \$39 311 y \$72 868, y se orienta hacia vivienda tradicional o media. El segmento C (deciles IX y X), con sólo 5.4% de la población, recibe entre \$98 333 y más de \$231 000, lo que permite acceder a vivienda residencial o residencial plus (Sociedad Hipotecaria Federal [SHF], 2023).

Tabla 2.4. Segmentación del mercado de vivienda por decil de ingreso

Categoría	Segmento A (Bajo)	Segmento B (Medio)	Segmento C (Alto)
Deciles	I-IV	V-VIII	IX-X
Ingreso promedio (pesos)	\$6 210-\$32 138	\$39 311-\$72 868	\$98 333-\$231 226
Tipo de vivienda	Económica/Popular	Tradicional/Media	Residencial/Residencial Plus
Costo estimado de vivienda	Hasta \$650 450	\$650 451-\$2 452 275	Más de \$2 452 276
% de población	70.2%	24.4%	5.4%

Fuente: elaboración propia con información de la Sociedad Hipotecaria Federal (2023).

## Comportamiento de la oferta de financiamiento hipotecario

Las limitaciones que enfrentan los hogares para acceder a una vivienda adecuada se relacionan directamente con el diseño y funcionamiento de la oferta de crédito hipotecario. La segmentación observada en la demanda habitacional revela un mercado profundamente desigual, en el que las opciones de financiamiento tienden a favorecer a los grupos con ingresos más altos y trayectorias laborales estables. Esta configuración plantea un reto estructural para la política habitacional, al requerir mecanismos que reconozcan la heterogeneidad de los hogares y su capacidad real de pago.

En este contexto, resulta clave analizar cómo las principales instituciones que otorgan crédito hipotecario en México —Infonavit, Fovissste y la banca comercial— han configurado sus productos, a qué grupos de población están dirigidos y en qué condiciones operan. Cada una cuenta con esquemas diferenciados en cuanto a tasas de interés, plazos, destinos del crédito y criterios de elegibilidad, lo que ha permitido atender con base en trayectorias laborales y capacidades de pago. Sin embargo, subsisten ba-

rreras estructurales en términos de cobertura y accesibilidad, particularmente para los hogares con menores ingresos o inserciones laborales más precarias, lo que limita su posibilidad de acceder a soluciones habitacionales mediante financiamiento formal.

Dentro de esta estructura, los créditos destinados a la adquisición de vivienda han mantenido una posición preponderante a lo largo del periodo 2014-2023. Como lo muestra la tabla 2.5, tan sólo en el ciclo más reciente (octubre de 2022 a septiembre de 2023), este tipo de crédito representó 80.1 % del total de financiamientos otorgados y concentró 82.6% del saldo prestado (SHE, 2023). Esta persistencia confirma su relevancia estructural como principal vía de acceso a vivienda formal, al ofrecer plazos extensos y condiciones financieras compatibles con la capacidad de pago de los hogares.

Tabla 2.5. *Créditos hipotecarios por destino*  
(octubre 2022-septiembre 2023)

<i>Uso</i>	<i>% Créditos</i>	<i>% Saldo</i>	<i>Monto promedio</i>	<i>Tasa (%)</i>
Adquisición de vivienda	80.1%	82.6%	1 341-1 968	9.2-9.6
Pago de pasivos hipotecarios	9.7%	8.6%	1 390-1 693	8-7-8.9
Autoconstrucción	3.8%	4.1%	2 047-2 454	9.4-9.6
Mejoras a la vivienda	0.6%	0.7%	1 741-2 048	8.9-9.2
Liquidez	5.8%	3.0%	1 100-1 484	10.7-11-2

Nota: montos en miles de pesos. Tasa promedio ponderada anual.

Fuente: Banco de México (Banxico, 2023); Sociedad Hipotecaria Federal (2023).

Las otras opciones de financiamiento hipotecario se han mantenido al margen de los proyectos y programas; sus funciones, al ser específicas, no han sufrido variaciones extremas.

Al analizar los datos, los créditos para pagos de pasivos hipotecarios representaron la segunda opción de financiamiento; pero estos no superan 10 % del total de créditos y del saldo otorgado (9.7 y 8 %, respectivamente). Sin embargo, en los últimos años, han cobrado una notoriedad institucional porque permiten, a los acreditados mejorar las condiciones contractuales, renegociar las tasas de interés de sus préstamos, extender sus plazos de pago y mejorar sus condiciones financieras (Banxico, 2023).

Sobre esa línea, los créditos para autoconstrucción promedian anualmente 4 % (SHF, 2023), su trayectoria se ha mantenido estable los últimos 20 años y es utilizado principalmente en zonas con mayor flexibilidad en el uso del suelo o edificaciones por etapas. Por último, los créditos utilizados para mejoras de vivienda y préstamos con garantía hipotecaria para obtener liquidez han representado en conjunto, menos de 7 % del total (Banxico, 2023).

En este contexto, es importante analizar la tendencia en la originación de créditos en los principales agentes del sector, como Infonavit, Fovissste y la banca comercial, durante los últimos años. Entre 2014 y 2023, Infonavit mantuvo una participación significativa, con un aumento de 125 000 créditos en 2014 a 136 000 en 2023. Este crecimiento también se reflejó en el monto total: el financiamiento otorgado por esta institución alcanzó en 2023 los 74 500 millones de pesos (Banxico, 2023), consolidándose como la institución pública en México con mayor capacidad para canalizar recursos en el mercado hipotecario, incluso en condiciones macroeconómicas desfavorables como altas tasas de interés, periodos de alta inflación y la pandemia de COVID-19.

En cambio, Fovissste ha experimentado una tendencia a la baja, tanto en número de créditos como en montos colocados. Durante 2014 la paraestatal otorgó alrededor de 30 000 financiamientos, en tanto que en 2023 esa cifra disminuyó a 16 000, equivalente a una contracción aproximada de 47 %. Además, el monto total de crédito concedido cayó de 21 500 millones de pesos a 12 600 millones en el mismo periodo (Banxico, 2023). Esta reducción podría estar relacionada con cambios en las reglas operativas, reformas en el marco fiscal, reducción en la demanda de la base de derechohabientes o una percepción de mayor riesgo crediticio por parte de los solicitantes,

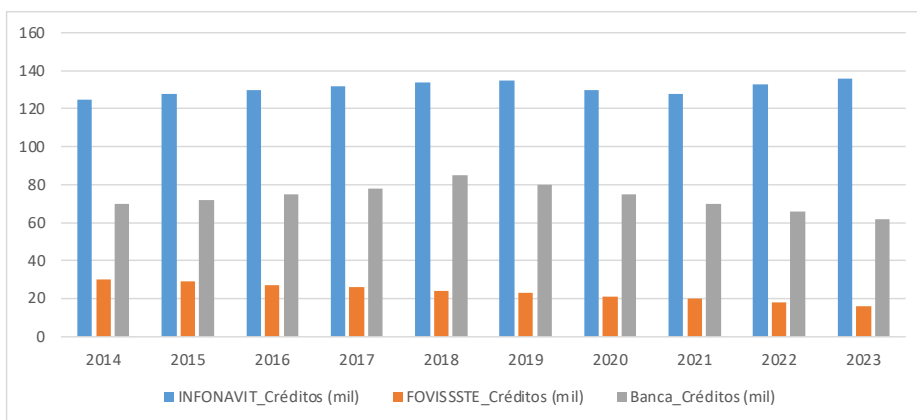
En cuanto a la banca comercial, esta mostró una evolución diferenciada a lo largo del periodo 2014-2023. Entre 2014 y 2019 se registró una fase de expansión moderada, con un crecimiento en el número de créditos de 70 000 a 85 000. Sin embargo, a partir de 2020, en un contexto marcado por la crisis sanitaria y sus repercusiones económicas, se presentó una contracción progresiva que culminó en 2023 con apenas 62 000 créditos otorgados (BBVA, 2023). Esta reducción se relaciona con un entorno de ta-

sas de interés elevadas, mayor percepción de riesgo crediticio y políticas más restrictivas de originación por parte de las instituciones bancarias.

A pesar de la reducción en el número total de créditos otorgados, el monto promedio por crédito experimentó una recuperación después de la pandemia, alcanzando 2.05 millones de pesos en 2023, con un incremento real de 5.8% respecto al año previo (Banco Bilbao Viscaya [BBVA], 2023). Así, la banca comercial ha priorizado recursos hacia segmentos menos vulnerables, lo que contribuye a profundizar la segmentación socioeconómica en el acceso al crédito.

Las gráficas 2.1 y 2.2 reflejan esta tendencia: mientras el Infonavit mantiene su volumen, la banca comercial prevalece en montos, dejando al Fovissste con menor intervención, evidenciando diferencias sustanciales en cobertura, alcance y orientación social.

Gráfica 2.1. Créditos originados por institución 2014-2023

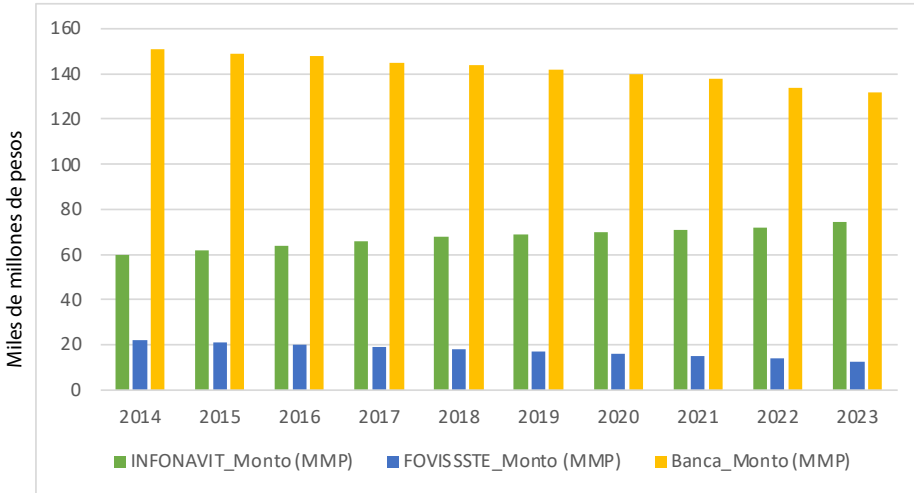


Fuente: elaboración propia con información de Banco de México (Banxico, 2023 y BBVA, 2023).

## Factores macroeconómicos e índice de morosidad hipotecaria

El desempeño del mercado hipotecario en México no puede entenderse sin analizar las condiciones macroeconómicas que afectan directamente la capacidad de pago de los hogares y, en consecuencia, la dinámica del sector inmobiliario. Factores como el desempleo, la inflación, las tasas de interés

Gráfica 2.2. Montos totales de crédito por institución 2014-2023



Fuente: elaboración propia con información de Banxico (2023) y BBVA (2023).

y las variaciones en el PIB modifican el ingreso disponible, el costo del financiamiento y la estabilidad financiera de los acreditados.

En este contexto, el IMOR funciona como un indicador clave para evaluar cómo estos elementos se traducen en un mayor o menor cumplimiento de las obligaciones crediticias, en especial entre los sectores con mayor vulnerabilidad económica. La tabla 2.6 muestra cómo estas variables han evolucionado entre 2014 y 2023, reflejando las principales variaciones del entorno macroeconómico y del índice de morosidad.

Analizando el comportamiento individual de las principales instituciones de crédito hipotecario en México, se observa que el IMOR de la banca comercial se ha mantenido relativamente constante durante el periodo comprendido entre 2014 y 2023, con pequeñas variaciones que van de 2.5 a 3.5%. Esta estabilidad obedece a ajustes macroprudenciales en sus carteras de crédito, las cuales han permitido contener de mejor manera situaciones adversas como la pandemia de COVID-19, alzas inflacionarias y fluctuaciones en las tasas de interés variables. A estas medidas de contención se suma el aprovechamiento tecnológico y los ajustes en el riesgo esperado (*expected loss*) (BBVA, 2023).

Tabla 2.6. *Evolución de indicadores macroeconómicos y financieros en México (2014-2023)*

<i>Variable macroeconómica</i>	<i>2014</i>	<i>2020 (crisis COVID-19)</i>	<i>2023 (recuperación)</i>	<i>Observaciones</i>
Tasa de desempleo (%)	4.8 %	5.5 %	2.5 %	Descenso postCOVID, aunque con precariedad e informalidad laboral.
Inflación (%)	4.1 %	3.15 %	4.4 % (feb 2024)	Repuntes en 2017 y 2021-2022 por choques externos.
Tasa de interés (%)	3.5 %	4.0 %	11.25 %	Ciclo restrictivo más agresivo en la década.
PIB (billones de pesos)	7.2 %	6.4 %	8.23 %	Contracción fuerte en 2020, recuperación sostenida hasta 2023.
IMOR promedio (%)	5.4 %	6.2 %	5.78 %	Variaciones por tipo de institución, sensible al ciclo económico.

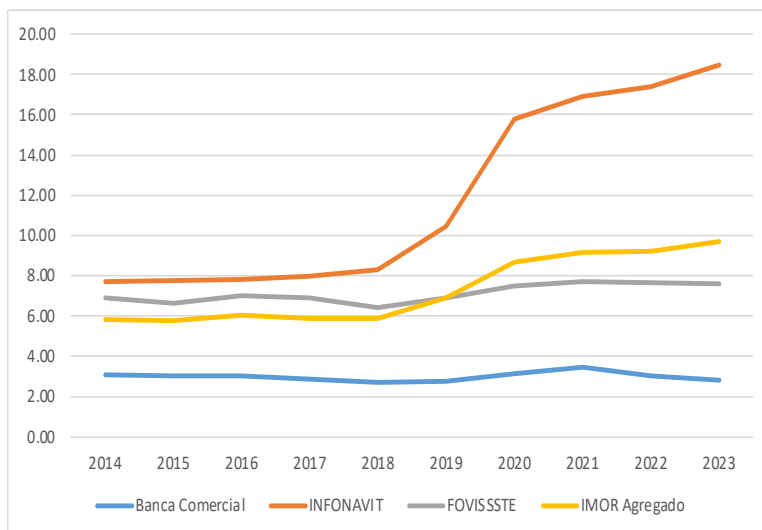
Fuente: elaboración propia con base en datos oficiales, INEGI, BANXICO y BBVA (2023).

En contraste, los organismos públicos, el Infonavit y el Fovissste presentan un mayor deterioro en sus carteras de crédito. Infonavit, con un IMOR de 18.44 % al cierre de 2023 —siete veces más que el índice bancario—, es la institución con mayores dificultades en el control de su morosidad. Este elevado porcentaje se explica, en parte, porque concentra 68.3 % de los créditos hipotecarios y atiende a la mayoría de los trabajadores asalariados en México (Conavi, 2024). Sin embargo, es importante considerar que sus acreditados enfrentan condiciones laborales adversas, como la pérdida de empleos formales, rotación laboral y sueldos poco competitivos. Por su parte, el Fovissste, con un IMOR de 7.6 % enfrenta retos relacionados con rezagos administrativos y restricciones salariales del sector público (BBVA, 2023). Estas diferencias se observan en la evolución anual que presenta la gráfica 2.3.

## Resultados

El modelo inicial de regresión aplicado a la banca comercial explicó 49.97 % de la variabilidad del IMOR, lo que indica capacidad moderada de ajuste. La inflación y la tasa de interés fueron estadísticamente significativas, mientras

Gráfica 2.3. Índice de Morosidad Hipotecaria (%) en México (2014-2023)



Fuente: elaboración propia con información de Banco de México (BANXICO, 2023) y (BBVA, 2023).

Tabla 2.7. Relación entre IMOR y banca comercial

<i>Modelo inicial explica 49.97 %</i>			
<i>Variable</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>P-Valor</i>	<i>Significancia</i>
Inflación	0.0341	0.0090	Significativo
Tasa interés	-0.0788	0.0000	Significativo
Tasa desempleo	0.0013	0.9790	No significativo
PIB	-0.00073	0.3740	No significativo
<i>Modelo logarítmico explica 50.23 %</i>			
<i>Variable</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>P-Valor</i>	<i>Significancia</i>
Inflación	0.0545	0.0006	Significativo
Tasa Interés	-0.1643	0.0000	Significativo
PIB	-0.2832	0.0021	Significativo
Tasa desempleo	-----	-----	No significativo

Fuente: elaboración propia, STATA, 2024.

que el PIB y el desempleo no alcanzaron niveles adecuados. El coeficiente positivo de la inflación demuestra que esta variable tiene un impacto desfavorable sobre la solvencia crediticia de los prestatarios, al limitar su poder adquisitivo y, por ende, su consumo. Por otro lado, la tasa de interés presentó un coeficiente negativo, lo que implica que, ante el aumento de la tasa activa y de los costos financieros, los bancos aplican criterios para otorgar créditos. Finalmente, el PIB y la tasa de desempleo no muestran valores estadísticos significativos, señal de que estas variables no ejercen un efecto directo sobre el incumplimiento en este segmento específico.

Para robustecer y mejorar las pruebas, se realizó una conversión logarítmica que aumentó la significancia estadística del modelo a un  $R^2$  de 50.23 %. Desde un enfoque económico, el modelo logarítmico ofrece una mejor lectura de elasticidades, reforzando la interpretación técnica del IMOR. Con el reajuste, el PIB se torna significativo. Su correlación, al ser negativa, confirma la hipótesis que asocia un mayor crecimiento, inversión e impulso en la economía con bajos niveles de morosidad. Bajo esta premisa, un entorno macroeconómico dinámico impulsa la generación de empleo y mejora los niveles de ingreso en la población.

La inflación mantuvo su efecto positivo, reafirmando el análisis previo de correlación directa entre la pérdida del poder adquisitivo y la morosidad. La tasa de interés continuó con signo negativo, pero con mayor magnitud tras el reajuste. Este comportamiento indica que los acreditados son sensibles a las variaciones en el costo de financiamiento, lo que refleja la relación inversa entre carga financiera y probabilidad de incumplimiento. Finalmente, la tasa de desempleo no presentó relevancia estadística. En conjunto, los hallazgos indican que la morosidad responde más a condiciones de liquidez y costo del crédito que a factores agregados como el desempleo o el crecimiento general.

El modelo inicial aplicado al IMOR del Infonavit explicó 38.44 % de la variabilidad de la morosidad, un nivel moderado que sugiere que factores adicionales, fuera del modelo, inciden en su comportamiento. La inflación y la tasa de interés resultaron estadísticamente significativas en ambas con coeficientes positivos. Esto refleja que, en contextos de alta inflación y encarecimiento del crédito, los acreditados enfrentan mayores dificultades para cumplir sus compromisos financieros. La inflación erosiona el ingre-

Tabla 2.8. *Relación entre IMOR e Infonavit*

<i>Modelo inicial explica 38.44 %</i>			
<i>Variable</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>P-Valor</i>	<i>Significancia</i>
Inflación	1.1010	0.0000	Significativo
Tasa interés	1.0007	0.0000	Significativo
Tasa de desempleo	1.808	0.0620	No significativo
PIB	-000064	0.6670	No significativo
<i>Modelo Ajustado explica 38.44 %</i>			
<i>Variable</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>P-Valor</i>	<i>Significancia</i>
Inflación	1.1003	0.0000	Significativo
Tasa de interés	0.9990	0.0000	Significativo
Tasa de desempleo	1.8281	0.0018	Significativo
PIB	-----	-----	No significativo

Fuente: elaboración propia con STATA, (2024).

so real, y el aumento de tasas implica mayor carga por servicio de deuda, especialmente en esquemas con actualizaciones. En contraste, la tasa de desempleo y el PIB no mostraron significancia en esta especificación, lo que limita su relevancia dentro del modelo lineal.

Al aplicar una segunda especificación con ajuste de variables, se mantuvo el mismo nivel de explicación (38.44%), pero la tasa de desempleo mejoró en significancia, mostrando coeficiente positivo y significativo ( $p = 0.0018$ ). Esto indica que en el Infonavit un mayor desempleo está asociado a mayor morosidad, coherente con su perfil de acreditados que enfrentan empleos precarios o informalidad. La inflación y la tasa de interés se mantuvieron altamente significativas, reafirmando su rol central. El PIB fue excluido por su escaso poder explicativo. Que el  $R^2$  no mejore con el ajuste sugiere que el modelo tiene estructura estable, aunque con limitaciones para captar otras dimensiones del riesgo.

Desde el punto de vista económico, el IMOR en Infonavit está condicionado por precios y tasas que afectan el poder de compra y el costo del financiamiento. La significancia del desempleo, ausente en banca comercial, revela mayor sensibilidad de su cartera al mercado laboral, especialmente en segmentos vulnerables. La ausencia de significancia del PIB apunta a una desconexión con el ciclo económico, posiblemente por el carácter social

del crédito dirigido a trabajadores con ingresos bajos y medios. En conjunto, el análisis sugiere que el Infonavit enfrenta un perfil de riesgo ligado a choques directos sobre ingreso y estabilidad laboral más que a efectos generales del crecimiento económico.

Tabla 2.9. Relación entre IMOR y Fovissste

<i>Modelo inicial explica 12.89%</i>			
<i>Variable</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>P-Valor</i>	<i>Significancia</i>
Inflación	0.0815	0.0003	Significativo
Tasa de interés	0.0449	0.0694	No significativo
Tasa de desempleo	0.1509	0.1740	No significativo
PIB	-0.00043	0.8140	No significativo
<i>Modelo Ajustado explica 10.52%</i>			
<i>Variable</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>P-Valor</i>	<i>Significancia</i>
Inflación	0.0873	0.0000	Significativo
Tasa de interés	-----	-----	No significativo
Tasa de desempleo	-----	-----	No significativo
PIB	-----	-----	No significativo

Fuente: elaboración propia con STATA (2024).

En el caso del Fovissste, el modelo inicial presenta una capacidad explicativa limitada, con un  $R^2$  de apenas 12.89%. Este bajo nivel indica que la mayoría de la variabilidad del IMOR no se explica por las variables macroeconómicas consideradas. De las cuatro variables, sólo la inflación resultó estadísticamente significativa con coeficiente positivo. Esto sugiere que el aumento sostenido en los precios afecta negativamente la capacidad de pago, al deteriorar el ingreso real y aumentar el esfuerzo financiero para cumplir obligaciones hipotecarias. Por el contrario, tasa de interés, desempleo y PIB no alcanzaron niveles aceptables, posiblemente por la rigidez institucional y el vínculo directo con trabajadores públicos.

En un segundo modelo ajustado, que excluye variables no significativas, se confirmó la relevancia estadística de la inflación, con coeficiente positivo y mayor magnitud. Sin embargo, la capacidad explicativa disminuyó ligeramente a 10.52%, reforzando la idea de que los factores macroeconómicos tradicionales no bastan para explicar la morosidad en esta institución. La exclusión de tasa de interés, desempleo y PIB se justifica por

su nula contribución estadística, y podría reflejar otros determinantes específicos, como políticas internas, esquemas de retención salarial o particularidades del empleo público.

Desde un enfoque económico, la alta dependencia del IMOR respecto a la inflación indica que incluso esquemas con retención directa, como el Fovissste, no están exentos de presiones inflacionarias. La pérdida de poder adquisitivo reduce la liquidez para otros gastos, generando tensiones financieras que se reflejan en atrasos, especialmente en créditos complementarios o reestructurados. La débil sensibilidad del IMOR frente a desempleo y PIB es consistente con un mercado de acreditados con estabilidad laboral formal, pero sugiere que factores microeconómicos, como sobreendeudamiento o cambios contractuales, tienen mayor peso en la morosidad. De ahí que, el IMOR en FOVISSSTE parece menos expuesto al ciclo económico y más condicionado por la inflación y factores institucionales internos.

## Conclusiones

Los resultados del modelado estadístico muestran claras diferencias entre instituciones, lo que evidencia una clara divergencia entre sus objetivos, criterios operativos y estructuras de financiamiento. En consecuencia, El IMOR hipotecario de cada organismo responde de manera diferenciada ante las variables macroeconómicas analizadas. Además, el marco teórico permite comprender que la morosidad hipotecaria también es resultado de problemas estructurales en la oferta y demanda, en las políticas de *origina-ción* de créditos, en la escasez de hogares y en la limitación de los programas residenciales, que progresivamente han dejado de lado la vivienda de interés social, así como del entorno macroeconómico adverso que ha erosionado el poder adquisitivo, incluso en etapas de crecimiento económico, con estabilidad financiera y laboral.

Al analizar la regresión, la inflación es la variable con mayor peso sobre el IMOR. Su significancia estadística se presenta en los tres organismos de crédito —banca comercial, Infonavit y Fovissste—, lo que, traducido a términos económicos, indica que la reducción del poder adquisitivo de los hogares, así como la incertidumbre económica, son factores clave que im-

pulsan el incumplimiento de pago. En este contexto, los sectores de la población que destinan una mayor proporción de sus ingresos a cubrir sus hipotecas son especialmente vulnerables frente a escenarios de inestabilidad financiera.

La tasa de interés, por otra parte, se comporta de forma irregular. En el caso del índice bancario, presenta una relación negativa, asociada a restricciones crediticias, políticas conservadoras de riesgo y mecanismos de exclusión por nivel de ingresos, lo que limita el acceso al crédito para perfiles con bajos ingresos o considerados de alto riesgo. Esta gestión restrictiva refleja un sesgo de selección institucional que preserva la estabilidad financiera a costa de restringir el acceso a personas sin historial crediticio sólido.

Enfocarse en prestatarios con ingresos elevados, explica en gran medida por qué los bancos han mantenido bajos niveles de morosidad y altos ingresos en su cartera hipotecaria. El Infonavit, por el contrario, al ser una institución gubernamental orientada al interés social, mantiene una relación positiva con la tasa de interés, lo que se traduce en una administración sin restricciones de ingreso, y en participación estatal para mantener tasas bajas. Sin embargo, en el modelo, su interacción con la inflación provoca desajustes entre los ingresos reales y los pagos mensuales, generando un entorno que contribuye a tasas efectivas elevadas y altos niveles de morosidad.

En cuanto al desempleo, su mayor efecto se observa en el Infonavit. La sensibilidad de este organismo frente a dicha variable confirma que la mayoría de sus acreditados dependen de un salario permanente, y de mecanismos de protección adecuados frente a la pérdida de empleo o la informalidad. Esta condición limita el acceso al crédito para gran parte de la población económicamente activa, marcada los últimos años por la incertidumbre, bajos salarios, rotaciones y una débil protección social.

El hecho de que esta variable no tenga significancia estadística en el modelo aplicado al índice bancario se explica, en buena medida, por el diseño de programas más restrictivos y orientados a minimizar el riesgo crediticio. En estos esquemas, los créditos suelen estar dirigidos a perfiles con ingresos estables y menor vulnerabilidad ante este tipo de contingencias. Por su parte, el Fovissste tampoco presenta relación con el desempleo, lo cual se entiende si se considera que sus acreditados son, en su mayoría, trabajadores del sector público, con mayores niveles de estabilidad y protección laboral.

Finalmente, el PIB sólo tuvo efecto sobre el IMOR en la banca comercial. Este comportamiento sugiere que las variaciones del ciclo económico no necesariamente se traducen en cambios proporcionales en la morosidad. Además, el hecho de presentar injerencia solamente sobre el índice bancario podría estar indicando que, incluso en fases expansivas, amplios sectores de la población permanecen fuera de los beneficios de ese crecimiento, y que únicamente aquellos ajustados a los planes y programas financieros diseñados por la banca resultan beneficiados. Esta desconexión entre el desempeño agregado de la economía y las condiciones materiales de vida de los acreditados pone en entredicho la efectividad redistributiva del sistema hipotecario, el cual tiende a brindar mayores oportunidades a quienes cuentan con un mayor poder adquisitivo.

Bajo esta lógica, la dinámica del mercado hipotecario refleja modelos de financiamiento que, lejos de garantizar el derecho a la vivienda, mantienen el acceso sujeto a condiciones económicas volátiles y a decisiones institucionales que no incorporan las desigualdades estructurales del país. Mientras el crédito hipotecario funcione con base en indicadores financieros, sin adaptarse a las trayectorias laborales y realidades socioeconómicas de quienes buscan una vivienda, el sistema seguirá reproduciendo la exclusión habitacional.

De esta forma, la gestión de la morosidad requiere políticas diferenciadas, mecanismos de evaluación que tomen en cuenta ingresos inestables o informales, y estructuras que resistan los ciclos adversos. Persisten limitantes importantes en la forma en que se diseña, administra y regula el financiamiento hipotecario, lo que plantea la necesidad de revisar el papel del crédito como política pública. El problema no reside únicamente en el comportamiento de las variables macroeconómicas, sino en la manera en que las instituciones responden a ellas y en cómo definen los márgenes de inclusión y exclusión dentro del mercado de viviendas.

Bajo este panorama, es recomendable que las instituciones financieras, el gobierno y los acreditados adopten medidas generales y específicas de protección frente a las variaciones inflacionarias y de desempleo. Los organismos públicos, como el Infonavit y el Fovissste, deben reconsiderar si sus esquemas de crédito son adecuados y valorar la inclusión de mecanismos de contención, como fondo de pagos o seguros de desempleo. Asi-

mismo, es fundamental, que la banca amplíe sus criterios de adjudicación de financiamiento sobreponiendo enfoques sociales por encima del interés económico.

## Referencias

- Banco de México (BANXICO). (2023). Indicadores básicos de créditos a la vivienda. BANXICO. <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/rib-creditos-a-la-vivienda/%7B488F693A-FFD6-56B0-D898-E1C0D218163A%7D.pdf>
- BBVA. (2023). Situación Inmobiliaria México. Segundo semestre 2023. <https://www.bbva.com/publicaciones/situacion-inmobiliaria-mexico-segundo-semestre-2023/>
- Canepa, A. y Khaled, F. (2018). Housing, housing finance and credit risk. *International Journal of Financial Studies*, 6(2), 50. <https://doi.org/10.3390/ijfs6020050>
- Chavarín, R. (2015). Morosidad en el pago de créditos y rentabilidad de la banca comercial en México. *Revista Mexicana de Economía y Finanzas*, 10(1), 73-85.
- Clare, A. D. y Thomas, S. H. (1994). Macroeconomic Factors, the APT and the UK Stockmarket. *Journal of Business Finance & Accounting*, 21(3), 309-330.
- Coulomb, R. y Scheingart, M. (Coord.). (2006). *Entre el Estado y el mercado: La vivienda en el México de hoy*. UAM-A / Miguel Ángel Porrúa. <https://doi.org/10.13140/2.1.3428.4808>
- Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2024). *Política nacional de vivienda 2021-2024*. CONAVI. <https://www.gob.mx/conavi/documentos/politica-nacional-de-vivienda-2021-2024>
- Dawood, T. C. (2024). The short- and long-run relationship between house prices and bank credit in developed and emerging market economies: A comparative study. *Panoeconomicus*, 71(2), 163-190. <https://doi.org/10.2298/PAN181004012D>
- Farias, M. E. y Godoy, D. R. (2025). More or less openness? The credit cycle, housing, and policy. *Economies*, 13(7), 207. <https://doi.org/10.3390/economies13070207>
- Foote, C. L. y Willen, P. S. (2018). Mortgage-default research and the recent foreclosure crisis. *Annual Review of Financial Economics*, 10, 59-100. 10.1146/annurev-financial-110217-022541.
- García, R. S., López, F. y Cruz, S. (2017). Determinantes del crédito y la morosidad en México. *Estocástica: Finanzas y Riesgo*, 8(1), 85-104.
- Grum, B. (2024). The impact of real estate "COVID" factors on expressed satisfaction of residents during COVID-19 pandemic. *Sustainability*, 16(2), 739. <https://doi.org/10.3390/su16020739>
- Hadad, I. (2019). La construcción social y técnica de la deuda morosa. *Revista Mexicana de Sociología*, 81(1), 1-27.
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT]. (2023).

- Reporte anual de vivienda 2023*. INFONAVIT. [https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/2fa030a0-8cc2-4dc7-89eb-43a745061e13/2023\\_09\\_22\\_B06E\\_ReporteAnualdeVivienda2023.pdf](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/2fa030a0-8cc2-4dc7-89eb-43a745061e13/2023_09_22_B06E_ReporteAnualdeVivienda2023.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2014). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH)*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2014/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2019). *Encuesta Nacional sobre las Finanzas de los Hogares (ENFIH) 2019*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/enfih/2019/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2020). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH)*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2020/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2023). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) 2023*. INEGI. [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2023/enoent/enoent2023\\_11.p](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2023/enoent/enoent2023_11.p)
- Martínez, D., Bucio, C. y Ortiz, E. (2021). Cópulas dinámicas en el índice de morosidad del crédito al consumo en México. *Lúmina*, 22(1), 1-21.
- Méndez, R. y Plaza, J. (2016). Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 71.
- Mosso, M. y López, F. (2020). Causas económicas de morosidad en la cartera hipotecaria titulizada en México. *Análisis Económico*, 35(89), 215-238.
- Resico, M. (2010). *Introducción a la Economía Social de Mercado* (vol. I). Konrad Adenauer Stiftung.
- Ronchaquira, K. y Duarte, J. (2019). *Determinantes macroeconómicos de la morosidad en crédito hipotecario de vivienda en Colombia para el período 2006-2017* (102-240). Bogotá.
- Sánchez, A. (1995). *Esquemas de reestructuración de pasivos ante diversos escenarios de tasas de interés y de inflación*. (Serie Documentos de Investigación, n°. 9503). Banco de México.
- Sánchez Hernández, R. B., Moreno Treviño, J. O. y Luna Domínguez, E. M. (2022). Regulación macroprudencial en México: evidencia de cambios estructurales en la cartera de crédito y precios para la vivienda. *Revista de Economía*, 39(98), 107-140. <https://doi.org/10.33937/reveco.2022.251>
- Sociedad Hipotecaria Federal [SHF]. (2023). *Índice SHF de precios de la vivienda en México, Primer Trimestre de 2023*. <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primer-trimestre-de-2023-333210>
- Vega, J. I. y Medina, J. C. (2020). *Determinantes de la estabilidad bancaria en México, para el período 2001-2019*. [Tesis maestría, Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, Ciudad Juárez]. <http://hdl.handle.net/20.500.11961/5916>
- Wu, Y. y Dorfman, J. H. (2018). Reducing residential mortgage default: Should policy act before or after home purchases? *PLOS-ONE*, 13(7), e0200476. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0200476>