



## Introducción

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley de vivienda la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) tiene dentro de sus atribuciones: "Formular, ejecutar conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y el programa nacional en la materia, así como proponer, en su caso, las adecuaciones correspondientes de conformidad con los objetivos y prioridades que marque el Plan Nacional de Desarrollo"; fomentar y apoyar medidas que promuevan la calidad de la vivienda; coordinar la operación y funcionamiento del Sistema de Información; realizar y promover investigaciones y estudios en materia de vivienda, y difundir públicamente sus resultados.

Asimismo, el Sistema de Información contendrá los elementos que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre el rezago y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2017).

Para dar cumplimiento a las anteriores tareas marcadas por la Ley de Vivienda, este do-

cumento presenta la medición más reciente del rezago habitacional a nivel nacional y por entidad federativa, en el cual se utiliza la información disponible proveniente de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2016 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Además, se realiza un análisis histórico desde 2008 en el cual se pueden observar los avances que se han tenido en materia de la calidad de los espacios y materiales constructivos de las viviendas en el país, así como los retos que aún se tienen por delante.

Con el fin de caracterizar a la población en rezago habitacional y así definir estrategias para el abatimiento del mismo, se identificaron personas con características que podrían dificultar que salgan de esta situación, a los cuales se les denominó grupos vulnerables. Los grupos identificados fueron los siguientes:

Mujeres jefas de hogar, adultos mayores, jóvenes, indígenas, discapacitados y no afiliados. Además, se clasificó a la población según al tamaño de la localidad en donde residen, y su nivel de ingreso.

## Fuentes de información y metodología

### Fuentes de información

Existen dos fuentes principales de información que pueden utilizarse para cuantificar el rezago habitacional, una de ellas son los Censos y Conteos de Población y Vivienda, o más recientemente, la Encuesta Intercensal, estos datos tienen la bondad de ser censos o muestras grandes de las cuales se puede obtener información con una desagregación muy detallada, el inconveniente es que debido a su alto costo, su periodicidad es de cada 5 años.

La otra fuente de información que se utiliza son las ENIGH y los Módulos de Condiciones Socioeconómicas (MCS), las cuales tienen la ventaja de levantarse cada dos años lo que

permite tener una actualización más oportuna de la situación en la que se encuentran las viviendas, además que contiene mayor cantidad de información en relación al ingreso de la población. El inconveniente de estos instrumentos es que la muestra es más pequeña y su representatividad únicamente llega a nivel entidad federativa.

Lo anterior no indica que una fuente sea mejor que la otra, sino que son complementarias para dar seguimiento a la cuantificación del rezago, sin embargo, debe tenerse en cuenta que sería un error hacer comparaciones entre ellas.

Para utilizar la información más reciente y tener desagregación a nivel entidad federativa, en el presente análisis se usarán los MCS 2008 – 2014 y la ENIGH 2016. Si bien las ENIGH tienen por objetivo obtener información estadística sobre los ingresos y gastos de los hogares, así como las actividades económicas desarrolladas por los miembros de los hogares (INEGI, 2017), mientras que el MCS toma de base las ENIGH y su objetivo es obtener información estadística que permita realizar la medición de la pobreza, con lo cual el CONEVAL podrá actualizar los indicadores de interés (INEGI, 2015), ambas son fuentes de información que se consideran adecuadas para la cuantificación del rezago habitacional pues las variables necesarias para su estimación también son usadas para el cálculo de la pobreza por parte del CONEVAL.

De acuerdo con (INEGI, 2017), el tipo de viviendas que son objeto de estudio de estas encuestas son las particulares habitadas, las cuales están definidas como aquellas que han sido

destinadas, construidas o adaptadas para el alojamiento de personas que forman hogares. El otro tipo de viviendas que no son consideradas son las particulares deshabitadas, de uso temporal y las colectivas. En el presente documento se utilizará indistintamente el término viviendas y viviendas particulares habitadas.

Es importante mencionar que INEGI identificó áreas de oportunidad en el levantamiento de información del MCS, lo cual derivó en la implementación de mejoras operativas para la ENIGH 2016, por lo que se le denominó una “nueva serie”. Con el objetivo de que la nueva serie de la ENIGH 2016 mantenga comparabilidad a nivel nacional y por Entidad Federativa con la serie del MCS 2008 – 2014 el INEGI elaboró un modelo estadístico para la medición de la pobreza multidimensional (INEGI, 2017), dicho modelo es utilizado en el presente análisis debido a que se realizan comparaciones en las características de la población, vivienda e ingresos de 2008 a 2016.

## Metodología

En el Programa Nacional de Vivienda 2014–2018 se define al rezago habitacional como las viviendas en hacinamiento o cuyos materiales de edificación se encuentren en deterioro y no logren satisfacer un mínimo de bienestar de sus componentes (SEDATU, 2014), para su cuantificación se identifican a las viviendas en rezago habitacional cuando presentan al menos una de las siguientes características:

**1) Materiales deteriorados:** Construidas con paredes de material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, embarro o bajareque; también se incluyen en esta categoría viviendas construidas con techo con material de desecho, lámina de cartón, palma o paja.

**2) Materiales regulares:** Viviendas construidas con paredes de lámina metálica, de asbesto, o de madera; viviendas construidas con techo de lámina metálica o de asbesto, madera, tejamanil o teja; además de viviendas con piso de tierra.

**3) Precariedad en espacios:** Viviendas con hacinamiento, definido como aquellas viviendas en donde la relación (número de

residentes)/(número de cuartos) es mayor a 2.5; además se considera una vivienda precaria en espacios, si no cuenta con excusado (CONAVI, 2015).

El rezago habitacional no es lo mismo que la carencia por calidad y espacios de la vivienda utilizada para la medición multidimensional de la pobreza de CONEVAL, sin embargo, la segunda está contenida en la primera, es decir, el rezago habitacional es más exigente en las características que debe tener una vivienda. En la medición multidimensional de la pobreza una de las carencias sociales se refiere a la calidad y espacios de la vivienda, en donde se considera a la población con dicha carencia si residen en viviendas con al menos una de las siguientes características:

**1) Piso de tierra.**

**2) Techo de lámina de cartón o desechos.**

**3) Muros de embarro o bajareque; carrizo, bambú o palma; lámina de cartón, metálica o de asbesto; o material de desecho.**

**4) La razón de personas por cuarto (hacinamiento) es mayor que 2.5 (CONEVAL, 2014).**

Si bien es cierto que el rezago habitacional no es demanda de vivienda nueva, es posible identificar la solución habitacional requerida para solucionar el problema que presentan las viviendas en dicha condición. En este orden de ideas, de acuerdo a las características de las viviendas en rezago, se agruparon según su tipo de solución de la siguiente manera:

**a)** Reemplazo de vivienda nueva: Cuando el tipo de vivienda es un local no construido para habitación; cuando se necesita la construcción de hasta dos cuartos (por estar en hacinamiento o no contar con baño) o alguna reconstrucción por tener paredes deterioradas o regulares pero la vivienda no permite este tipo de intervenciones por ser casa dúplex o en hilera, departamento en edificio vertical, vivienda en vecindad o cuarto de azotea; cuando se necesitan construir tres o más cuartos y las paredes de los cuartos actuales no son de materiales deteriorados o regulares.

**b)** Reemplazo de vivienda autoproducción: Cuando las paredes de la vivienda son de materiales deteriorados o regulares y se puede realizar la autoproducción porque la vivienda no es un local no construido para habitación y no es casa dúplex o en hilera, departamento en edificio vertical, vivienda en vecindad o cuarto de azotea.

**c)** Ampliaciones: Cuando la vivienda no necesita remplazo (de vivienda nueva o autoproducción) y únicamente se tienen que construir uno o dos cuartos.

**d)** Mejoramientos: Cuando la vivienda no necesita remplazo (de vivienda nueva o autoproducción) y únicamente tiene techos de materiales deteriorados o regulares o piso de tierra.

**e)** Ampliaciones y mejoramientos: Cuando la vivienda no necesita remplazo (de vivienda nueva o autoproducción), pero necesita tanto mejoramientos como ampliaciones.

Por simplicidad del análisis se eligió al jefe del hogar principal de cada vivienda para cuantificar a los grupos vulnerables, los cuales se identificaron de la siguiente manera:

**a)** Adultos mayores: De acuerdo con la Ley de los derechos de las personas adultas mayores, es la población de 60 o más años cumplidos.

**b)** Jóvenes: La Ley del Instituto Mexicano de la juventud los define como población entre 12 y 29 años cumplidos.

**c)** Mujeres jefas de hogar: Según el glosario de términos de la ENIGH 2016 son las mujeres reconocidas por los integrantes del hogar como jefas del mismo.

**d)** Indígenas: Personas que hablan alguna lengua indígena (CDI-PNUD, 2006).<sup>1</sup>

**e)** Discapacitados: Personas que declararon tener alguna limitación para moverse, caminar, usar sus brazos o piernas, persona ciega, sorda o muda, con retraso o deficiencia mental.<sup>2</sup>

**f)** No afiliados: Población que no tiene acceso a crédito de vivienda por Infonavit, Fovissste, ISSFAM, Banjército o Pemex, la cual se aproxima al identificar que no cuenta con IMSS, ISSSTE, Pemex, Defensa o Marina como prestación de su trabajo.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> La lengua constituye un instrumento útil para identificar la población indígena y puede ser considerada como un límite inferior del número de indígenas que viven en el país. Una alternativa de cuantificación es todos aquellos que viven en algún hogar en donde al menos el jefe, el cónyuge o algún ascendente declaró ser hablante de lengua indígena (CDI-PNUD, 2006). Para el presente análisis se optó por utilizar la primera opción pues únicamente se analizarán a los jefes del hogar principal.

<sup>2</sup> Se utilizó esta definición pues de acuerdo con la descripción de la base de datos de la ENIGH 2016 son las utilizadas para identificar discapacidades en la encuesta.

<sup>3</sup> Conavi (2015) El rezago habitacional en México. Vivienda, 32-43

# Resultados

El número de viviendas que no están en rezago habitacional se ha incrementado a lo largo del tiempo.

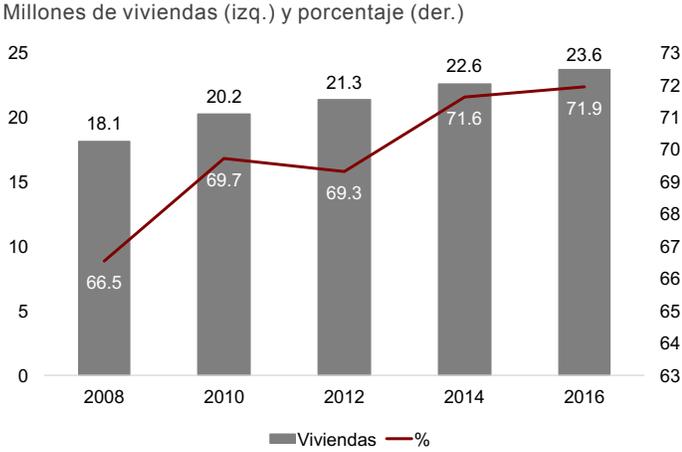
Entre 2008 y 2016 el número de viviendas sin rezago pasó de 18.1 a 23.6 millones. En términos porcentuales representaron el 66.5 y 71.9% del total de viviendas particulares.

En promedio, cada año se agregaron 701 mil nuevas viviendas en el intervalo de tiempo analizado, mientras que el incremento anual promedio de viviendas fuera del rezago habitacional fue de 688 mil, es decir, el rezago habitacional en promedio sólo aumentó en

12.5 mil viviendas por año. Por otra parte, entre 2008 y 2016 el número de viviendas en rezago habitacional pasó de 9.1 a 9.2 millones, lo cual equivale a 33.5 y 28.1% del total de viviendas particulares habitadas.

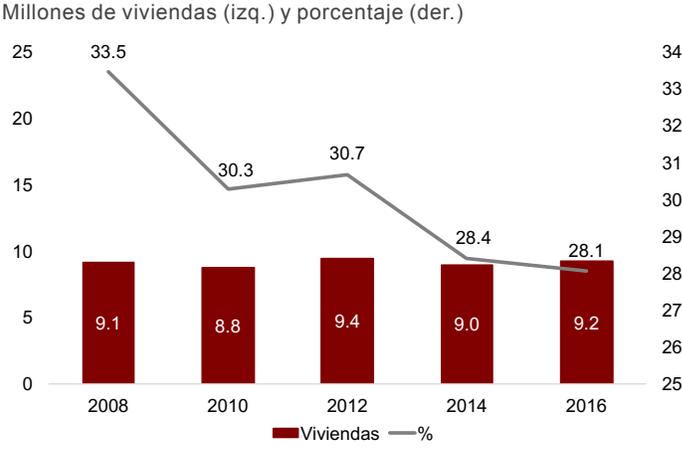
De 2008 a 2016 el reemplazo de vivienda (autoproducción y vivienda nueva) presentó una disminución de 4 puntos porcentuales, lo cual muestra que se ha priorizado la atención a este tipo de soluciones, por lo que el paso siguiente es incrementar la atención a las ampliaciones y/o mejoramientos.

**Viviendas sin rezago habitacional 2008-2016**



Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

**Viviendas en rezago habitacional 2008-2016**



Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

5

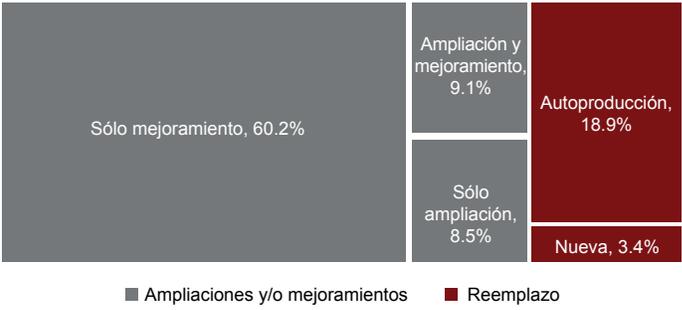
Por tipo de solución habitacional se tiene que en 2016 el 60.2% necesita algún mejoramiento, el 8.5% la ampliación de a lo más dos cuartos y 9.1% algún mejoramiento y ampliación. Finalmente, el 18.9% puede salir del rezago con una autoproducción y el 3.4% necesita una vivienda nueva.

**Rezago habitacional, por tipo de solución, 2008**  
(% de viviendas)



Fuente: Elaborado por Conavi con datos del MCS

**Rezago habitacional, por tipo de solución, 2016**  
(% de viviendas)

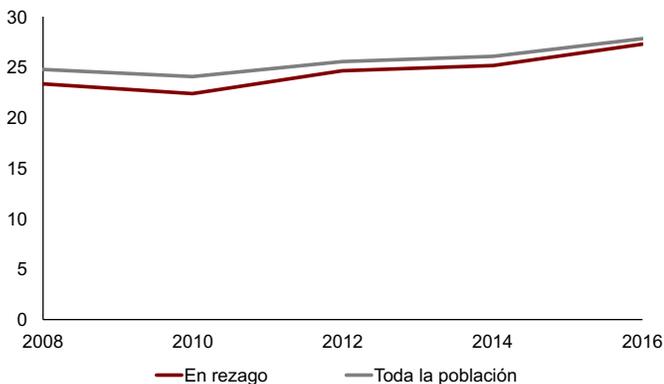


Fuente: Elaborado por Conavi con datos del MCS

Uno de los objetivos del presente análisis es identificar grupos vulnerables que estén en rezago habitacional, lo anterior para conocer las características de la población que se encuentra en esta situación y poder estructurar estrategias para su atención.

En 2016 se encontró que el 27.3% de los jefes de hogar en rezago habitacional son mujeres, proporción que se incrementó desde 2008 cuando la cifra era de 23.4%. Para el total de la población los porcentajes y la tendencia es similar, esto es, en 2016 fue de 27.8% y en 2008 de 24.8%.

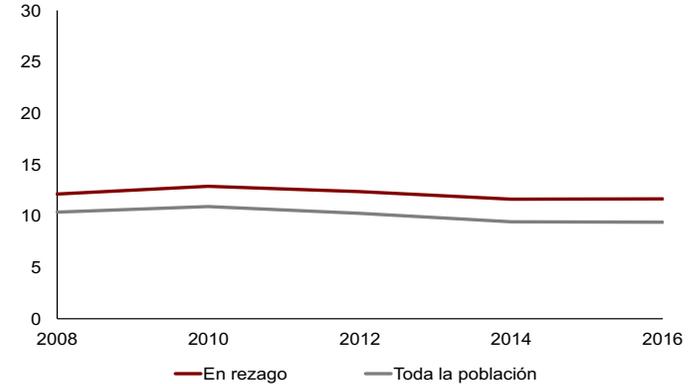
**Porcentaje jefas de hogar**



Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

De manera similar, en 2016 el 11.7% de los jefes de hogar en rezago eran jóvenes. Tanto en las viviendas en rezago habitacional como en el total de la población, la proporción de adultos mayores y de jóvenes es similar.

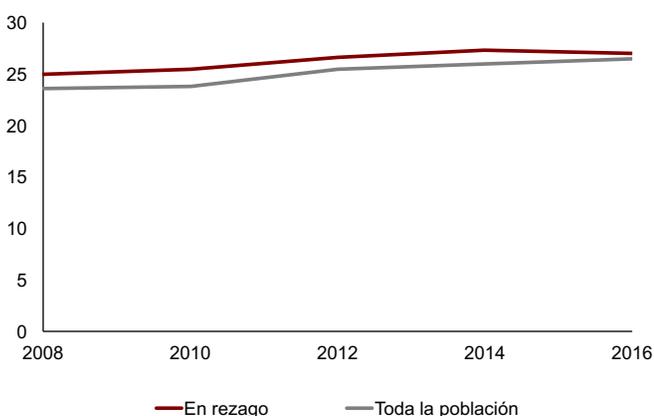
**Porcentaje de jóvenes (Jefes de hogar)**



Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

Aproximadamente uno de cada cuatro jefes de hogar que habitan en viviendas en rezago habitacional son adultos mayores, para ser exactos, el porcentaje pasó de 25.0% en 2008 a 27.0% en 2016.

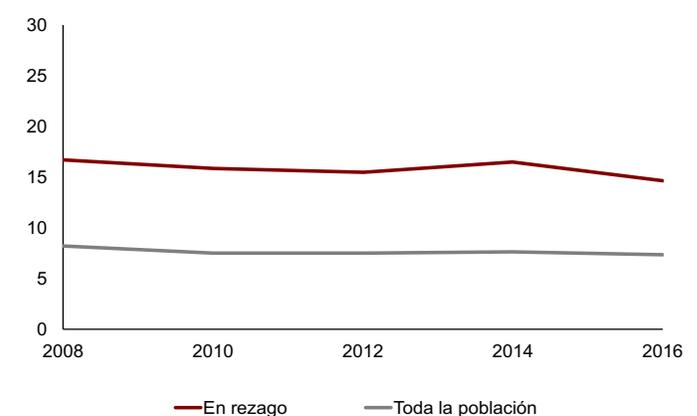
**Porcentaje de adultos mayores (Jefes de hogar)**



Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

Para el caso de jefes de hogar indígenas que residen en una vivienda en rezago, la proporción pasó de 16.7 en 2008 a 14.7% en 2016. Cabe destacar que la proporción de indígenas dentro de los están en rezago es el doble que la proporción del total de la población.

**Porcentaje de indígenas (Jefes de hogar)**

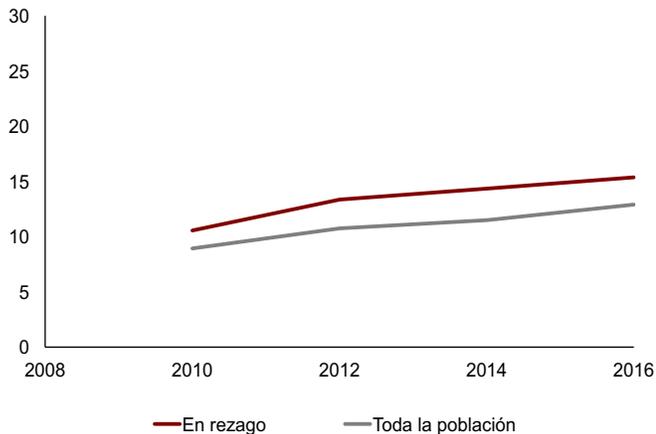


Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

En 2016 el 15.37% de los jefes en rezago habitacional tenía alguna discapacidad, mientras que en 2008 la proporción fue de 10.56%. La

diferencia de proporción de jefes de hogar con alguna discapacidad entre el total de la población y los que se encuentran en rezago no es muy grande, pero si es mayor en el segundo grupo mencionado en 2.4 puntos porcentuales en promedio.

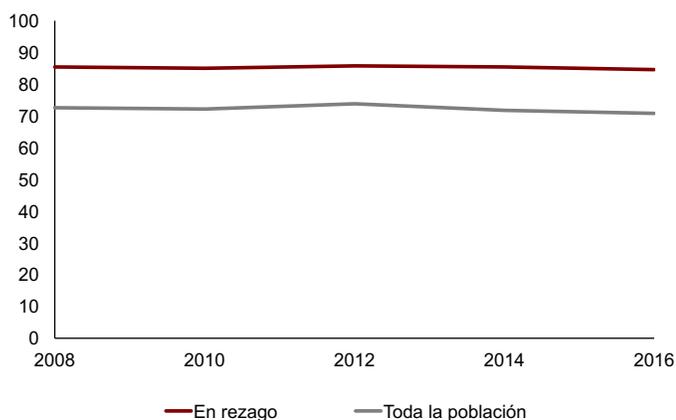
#### Porcentaje de jefes de hogar con alguna discapacidad



Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

Dos aspectos importantes para atender a la población en rezago habitacional son su afiliación y su ingreso. El primero se refiere a tener acceso a un crédito para alguna solución habitacional a través del Infonavit, Fovissste, ISSFAM, o Pemex. En 2016 tan solo el 15.4% de los jefes de hogar en rezago habitacional contaban con dicha afiliación, además que el porcentaje de no afiliados es mayor en más de 10 puntos porcentuales en la población en rezago que en el total de la población, por lo que es importante crear las condiciones para que la población no afiliada en rezago habitacional pueda ser atendida.

#### Porcentaje de jefes de hogar no afiliados

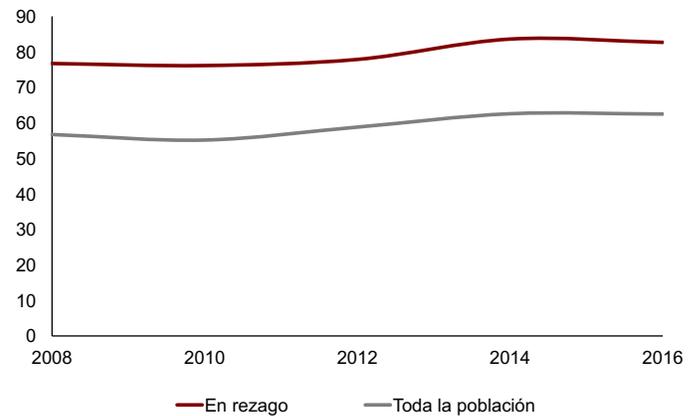


Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

El ingreso es importante al ser un factor decisivo para que una persona pueda obtener una solución habitacional adecuada a sus necesidades.

Para 2016, el 82.7% de los jefes de hogar en rezago tenían un ingreso de hasta 2.6 SMMGV, 12.7% su ingreso oscilaba entre 2.6 y 5.0 SMMGV, mientras que 4.7% su ingreso era mayor a los 5.0 SMMGV.

#### Porcentaje de jefes de hogar con ingreso entre [0 - 2.6] VSMMG

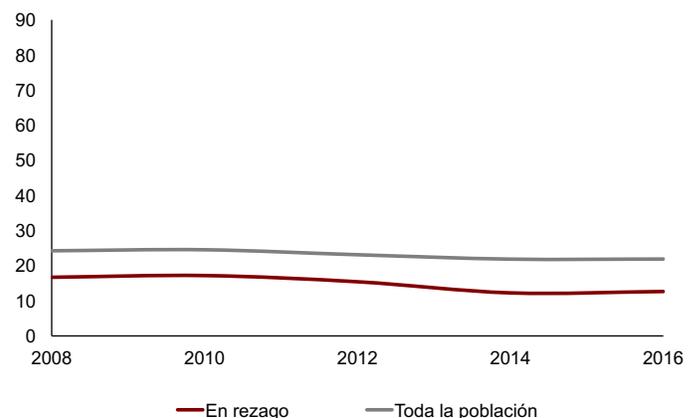


Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

Es importante señalar que desde 2008 se incrementó en 6 puntos porcentuales la proporción de jefes de hogar en rezago con ingreso de hasta 2.6 SMMGV.

Además, se observa que la proporción habitacional en este rango de ingresos es 20 puntos porcentuales mayor que el del total de la población.

#### Porcentaje de jefes de hogar con ingreso entre [2.6 - 5.0] VSMMG

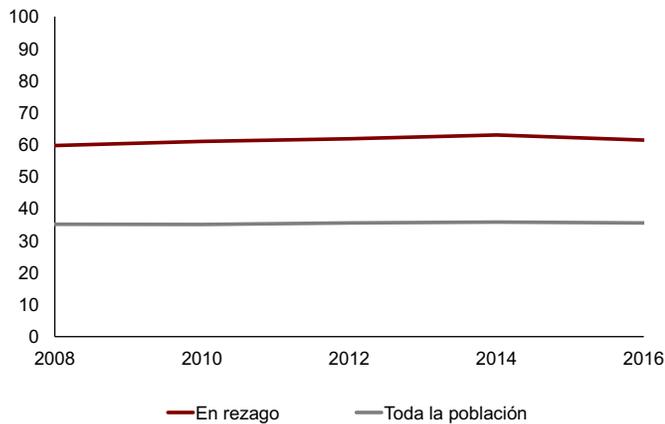


Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

Por otro lado, 6 de cada 10 jefes de hogar en rezago habitacional se encuentran ubicados en localidades de menos de 15, 000 habitantes, es decir, en localidades rurales y semiurbanas, mientras que para el total de la población son únicamente 3 de cada 10 jefes de hogar.

Estas proporciones prácticamente se ha mantenido desde 2008.

**Porcentaje de jefes de hogar en localidades menores a 15 mil habitantes**



Fuente: Elaborado por Conavi con datos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2008 - 2014 y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

8

Con los datos presentados se pueden calcular las probabilidades en 2016 de que los jefes(as) de hogar se encuentren en condición de rezago habitacional dado sus características.

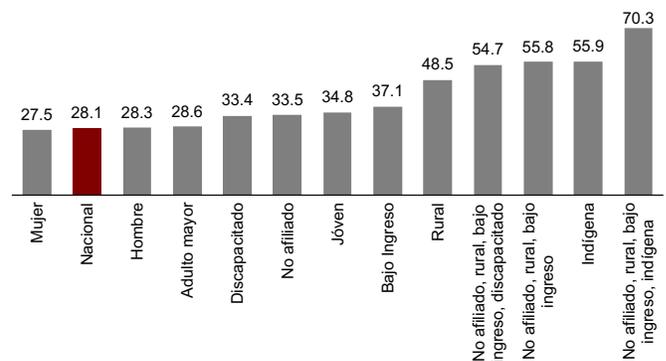
El género y ser adulto mayor no hace gran diferencia en las probabilidades de estar en rezago, teniendo una probabilidad muy parecida al nivel nacional (28.1%).

Ser discapacitado, no afiliado, joven o de bajos ingresos sí eleva la probabilidad de estar en rezago a niveles entre 33.4 y 37.1%, por lo que estos ya pueden ser considerados como grupos vulnerables.

Dos características que sin duda pone en vulnerabilidad a la población de estar en rezago es el habitar en localidades de hasta 15 mil habitantes (48.5%) y ser indígena (55.9%).

Cuando una persona pertenece a más de un grupo vulnerable su probabilidad aumenta considerablemente, por ejemplo, ser no afiliado rural y de bajos ingresos tiene una probabilidad de 55.8% de estar en rezago, mientras que, si a la condición anterior se le agrega ser indígena, la probabilidad llega al 70.3%.

**Probabilidad del jefe (a) del hogar de estar en rezago habitacional, según características específicas (2016)**



Fuente: Elaborado por Conavi con datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016

**Conclusiones**

El rezago habitacional es una metodología que permite generar indicadores para analizar el estado en el que se encuentran las viviendas en cuanto a sus materiales constructivos y espacios. En este sentido, con el presente ejercicio de estadística descriptiva se encontró que desde 2008 el número de viviendas en rezago ha tenido variaciones menores, situándose en 9.2 millones para 2016, pero las viviendas sin rezago habitacional sí han tenido variaciones destacables, pues se incrementaron de 66.5 a 71.9 millones en 8 años.

Lo anterior nos da un primer resultado de importancia: los esfuerzos por cuidar la calidad de las viviendas que se agregan al parque habitacional han tenido efectos positivos pues las viviendas nuevas en su mayoría han elevado el número de viviendas sin rezago habitacional, por lo que dichos esfuerzos deben tener continuidad para seguir con estos resultados positivos, pero es importante atender al parque habitacional existente en rezago habitacional, para lo cual es necesario hacer intervenciones principalmente de mejoramientos, ampliacio-

nes y autoproducciones, con la condición que dichas intervenciones se focalicen adecuadamente a las viviendas con este problema.

La información analizada también permite estudiar las características de la población que se encuentra en rezago habitacional, por lo que en el presente análisis se exploraron algunos grupos denominados vulnerables, para identificar algunas características que pudieran acentuar el problema de vivienda estudiado.

En este sentido, se encontró que los tres principales aspectos que caracterizan a la población en rezago son:

La mayoría de ellos son no afiliados (84.6%), de bajos ingresos (82.7% con ingresos de hasta 2.6 SMMGV) y ubicados en localidades de menos de 15 mil habitantes (61.5%).

Además, se calcularon las probabilidades de estar en rezago habitacional dadas ciertas características, encontrando que, de los grupos analizados, los que se pueden considerar vulnerables son discapacitados, no afiliados, jóvenes, de bajos ingresos, y en mayor medida, los que habitan en localidades de hasta 15 mil habitantes y los indígenas.

Ahora bien, si estas características se combinan, las probabilidades aumentan, tal es el caso de los no afiliados de bajos ingresos y que viven en localidades de menos de 15 mil habitantes (55.8%), mientras que si a la condición anterior se le agrega que sean indígenas, la probabilidad aumenta sustancialmente (70.3%).

Si bien con la cuantificación del rezago habitacional se ha podido planificar y dar seguimiento a la política de vivienda, el análisis debe profundizar más en dos sentidos; por un lado no se conoce el estado de conservación de los materiales y por otro una distinción del tipo de materiales tomando en cuenta la región del país, situaciones que no es posible controlar con la información que actualmente se dispone, por lo que para mejorar el nivel de análisis se tendrán que explorar estos temas, para lo cual se deben adecuar las encuestas que actualmente realiza el INEGI o generar una especial para el tema de vivienda.

Otros aspectos que quedan pendientes de análisis son la ubicación de las viviendas, la cual puede ser medida respecto a los centros de trabajo o respecto a las zonas de riesgos.

## Bibliografía

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (02 de abril de 2015).  
Ley del Instituto Mexicano de la Juventud. Diario Oficial de la Federación.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (22 de noviembre de 2016).  
Ley de los derechos de las personas adultas mayores. Diario Oficial de la Federación.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (23 de junio de 2017).  
Ley de Vivienda. Diario Oficial de la Federación.
- CDI-PNUD. (2006). Informe sobre Desarrollo Humano de los Pueblos Indígenas de México 2006. México D.F.:
- CONAVI. (2015). El rezago habitacional en México. Vivienda, 32 - 43.
- CONEVAL. (2014). Metodología para la medición multidimensional de la pobreza en México. México, DF:
- INEGI. (2015). Módulo de Condiciones Socioeconómicas.  
Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2014. Diseño muestral. Aguascalientes, México.
- INEGI. (2017). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016.  
ENIGH. Nueva Serie. Descripción de la base de datos. Aguascalientes, México.
- INEGI. (2017). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016.  
ENIGH. Nueva Serie. Diseño muestral. Aguascalientes, México.
- INEGI. (2017). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016.  
ENIGH. Nueva Serie. Temas, categorías y variables. Aguascalientes, México.
- INEGI. (2017). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016. Glosario. Obtenido de:  
<http://www.beta.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=ENIGH2016#letraGloJ>
- INEGI. (28 de Agosto de 2017). Modelo estadístico 2016 para la continuidad del MCS-ENIGH.  
Nota técnica 1. Aguascalientes, México.
- SEDATU. (30 de abril de 2014). Programa Nacional de Vivienda 2014 - 2018. Diario Oficial de la Federación.