

**SEDATU**

SECRETARÍA DE  
DESARROLLO AGRARIO,  
TERRITORIAL Y URBANO



**CONAVI**

COMISIÓN NACIONAL  
DE VIVIENDA

Documentos de análisis

# **El rezago habitacional y la carencia por calidad y espacios de la vivienda: un análisis comparativo**

Julio de 2018

## **El rezago habitacional y la carencia por calidad y espacios de la vivienda: un análisis comparativo**

Álvaro Madrigal y Alejandro Morales

*“El contenido de este documento es responsabilidad exclusiva de los autores y no debe interpretarse como una posición oficial de la Comisión Nacional de Vivienda. Su difusión se enmarca en las líneas de acción previstas en el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 referentes a la promoción y realización de estudios en la materia”*

De acuerdo con el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 (PNV), el rezago habitacional es el término empleado en México para referirse a las viviendas en hacinamiento, o cuyos materiales de edificación se encuentran en deterioro, y no logran satisfacer un mínimo de bienestar para sus ocupantes. Este concepto es el punto de partida para la elaboración de políticas públicas y funge como referencia para evaluar y dar seguimiento a estrategias que buscan mitigar la problemática habitacional.

En efecto, la manera como se cuantifican las viviendas en rezago determina parte de las políticas, estrategias, plazos y recursos para atender la cuestión. No obstante, definir los atributos que hacen adecuada a una vivienda puede resultar un tanto relativo. De hecho, no existe una metodología estándar utilizada a nivel internacional para medir el rezago habitacional. En el caso de México, la medición que se ha constituido como referente en el sector —después de varias revisiones metodológicas— es la propuesta hecha por CONAVI.

Frente a esta cuantificación, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) contempla en su medición multidimensional de la pobreza el indicador de carencia por calidad y espacios de la vivienda, el cual trata de condensar las características mínimas que debe tener el lugar donde vive una persona. El indicador está contenido en la medición del rezago habitacional de CONAVI; de tal suerte que dentro de lo que se conceptualiza como rezago existe una subpoblación que también tiene carencia por calidad y espacios de su vivienda. Se entiende que el subconjunto en rezago habitacional y con carencia se encuentra en una situación más grave que el grupo en rezago por otras variables, una vez que capta las características más básicas que debiera tener una vivienda.

El rezago habitacional, entonces, constituye un cálculo más amplio y profundo de las condiciones que favorecen al bienestar de los residentes; ubicarlo en perspectiva con el indicador de carencia por calidad y espacios, permite identificar a las subpoblaciones de las que se compone. En el presente documento se construye una segmentación del rezago habitacional en función del indicador de carencia por calidad y espacios, con el fin de identificar cuál ha sido la evolución de los distintos subconjuntos.

El argumento principal subraya el que las distintas variables que definen al rezago llaman a diversas problemáticas, las cuales requieren estrategias de combate adecuadas a cada uno de sus segmentos. En el horizonte de tiempo analizado (2008-2016) se observa que, si bien una cantidad considerable de viviendas ha superado la situación de rezago por variables de carencia, éstas han transitado al rezago por otras variables diferentes a las de la carencia. Es decir, han mejorado su situación, pero sin lograr salir del extenso paraguas del rezago habitacional.

## **Apartado metodológico**

### **Fuentes de información**

Tanto el rezago habitacional como el indicador de carencia por calidad y espacios de la vivienda pueden cuantificarse a partir de dos fuentes de información: i) los Censos y Conteos de Población y Vivienda, o más recientemente, la Encuesta Intercensal 2015, y ii) los Módulos de Condiciones Socioeconómicas de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (MCS-ENIGH).<sup>1</sup> Sin embargo, el indicador de carencia originalmente se mide con información de los MCS, ya que es parte de la medición multidimensional de la pobreza, la cual considera demás componentes que se construyen estrictamente a partir de esta fuente. Teniendo en cuenta tal consideración, ambas fuentes cuentan con particularidades.

Los levantamientos intercensales tienen la bondad de obtener información a una desagregación muy detallada,<sup>2</sup> el inconveniente es que, debido a su alto costo, su periodicidad es de cada 5 años. Por su parte, una de las ventajas del proyecto de la ENIGH es su levantamiento bienal, que permite tener una actualización más oportuna de la situación en la que se encuentran las viviendas, además de que contiene mayor cantidad de información en relación al ingreso de las personas y otras temáticas, haciendo posible la caracterización de la población residente en viviendas inadecuadas. El inconveniente de estos instrumentos es que su representatividad estadística llega hasta nivel entidad federativa.

Lo anterior no indica que una fuente sea mejor que la otra, sino que son instrumentos complementarios para dar seguimiento a la cuantificación de las características habitacionales; sin embargo, debe tenerse en cuenta que los datos provenientes de ambas fuentes no son comparables, pues se trata de dos proyectos estadísticos distintos. Para utilizar la información más reciente, en el presente análisis de las subpoblaciones en rezago habitacional se utilizan el MCS 2008 y la ENIGH 2016.

<sup>1</sup> En el caso del Rezago habitacional, de 2008 a 2014 se utilizan los MCS; para 2016, la ENIGH.

<sup>2</sup> Se pueden producir indicadores a nivel: nacional, entidad federativa, municipio o delegación, localidad y hasta Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB).

## Metodologías

La manera como se cuantifican las viviendas en rezago habitacional y la población con carencia por calidad y espacios de la vivienda mantienen ciertas diferencias. Este trabajo no trata sobre las metodologías empleadas por lo que se repasan brevemente, para mayor detalle consultar la [“Nota de medición del rezago habitacional”](#) (CONAVI, 2018).

En primer lugar, el rezago se construye a partir de tres componentes (1. materiales deteriorados; 2. materiales regulares y, 3. precariedad en espacios), que, a su vez, dependen de ciertos elementos constructivos y espacios. La vivienda, entonces, se ubica en rezago habitacional por alguno de los componentes. A diferencia del rezago habitacional, el indicador de carencia simplemente se presenta cuando la vivienda cuenta con determinados materiales o está en hacinamiento. El motivo por el cual se cataloga al rezago en componentes es empatar un tipo de solución habitacional, focalizar el problema; mientras que el indicador de carencia únicamente se interesa por evidenciar la problemática social.

Otra de las diferencias es la unidad de análisis con la que trabajan. Aunque ambas mediciones pueden calcularse en función de la población y de sus viviendas, en principio, el indicador de carencia se ocupa por la población mientras que el rezago habitacional se interesa por el número de viviendas. En este documento se trabaja a nivel de las viviendas, estudiando las características de los jefes del hogar principal (un jefe representa una vivienda) .<sup>3</sup>

En el cuadro 1 se muestran los materiales y las condiciones que definen a las dos mediciones. Al contrastarlas se aprecia cómo la carencia por calidad y espacios es parte de una medición multidimensional de la pobreza que logra condensar las características mínimas que debe tener una vivienda, mientras que el rezago habitacional constituye un cálculo más amplio y profundo de las condiciones que intervienen en el bienestar de los residentes.

---

<sup>3</sup> En la ENIGH puede existir más de un hogar por vivienda. Es posible identificar los hogares principales en las viviendas, teniendo con estos una correspondencia uno a uno entre hogar y vivienda.

Cuadro 1. Características de las viviendas con carencia por calidad y espacios y en Rezago habitacional

variables	Categoría (material o condición)	Carencia por calidad y espacios	Rezago habitacional
paredes	materiales de desecho	✓	✓
	lámina de cartón	✓	✓
	carrizo, bambú o palma	✓	✓
	embarro o bajareque	✓	✓
	lámina de asbesto o metálica	✓	✓
	madera		✓
techo	material de desecho	✓	✓
	lámina de cartón	✓	✓
	palma o paja		✓
	lámina metálica		✓
	lámina de asbesto		✓
	madera o tejamanil		✓
	teja		✓
piso	tierra	✓	✓
hacinamiento	en promedio más de 2.5 personas/cuarto	✓	✓
excusado	sin excusado		✓

Fuente: Elaboración propia con base en la metodología multidimensional de la pobreza de CONEVAL

### Subpoblaciones

Las dos subpoblaciones con las que se trabaja y suman el universo total de las viviendas en rezago habitacional son: i) en rezago por variables de carencia y, ii) en rezago por otras variables diferentes a las de carencia. Se debe de decir que las categorías son mutuamente excluyentes, evitando la duplicidad de viviendas. En la figura 1 se muestra el diagrama de los subconjuntos.

Figura 1. Diagrama de las subpoblaciones en rezago habitacional



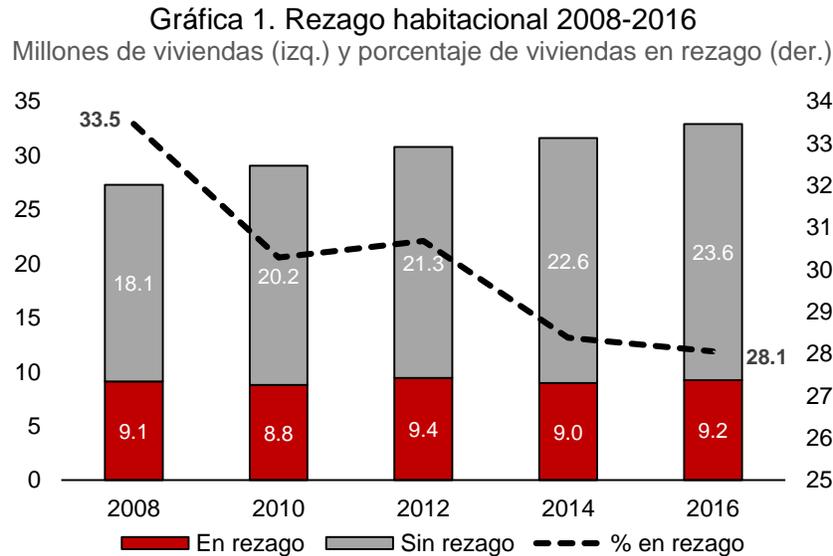
El estudio de caracterización se concentra en una serie de variables referentes al jefe del hogar (edad, escolaridad, ingresos, s. social, población indígena) y a la

vivienda (antigüedad, tipo de adquisición y tamaño de localidad). Se eligieron las variables que tenían una probabilidad mayor de estar en rezago habitacional en comparación con el promedio nacional.

### Análisis de subpoblaciones

El objetivo del ejercicio es estudiar la evolución que han tenido las subpoblaciones en rezago tanto en su magnitud como en sus características sociodemográficas. A través de estos elementos se demuestran notables diferencias entre subconjuntos y se evidencia una transición importante desde el rezago por variables de carencia hacia el otro complemento del rezago habitacional. Antes de presentar dicho análisis, se repasan las cifras del total del rezago en el tiempo.

Entre 2008 y 2016, el porcentaje de viviendas en rezago habitacional ha disminuido 5.4 puntos porcentuales, pasando de 33.5 a 28.1%. En términos absolutos, el número de viviendas fuera del rezago incrementó 5.5 millones, mientras que la cantidad de viviendas en situación de rezago se mantuvo prácticamente sin cambios, rondando los 9 millones.



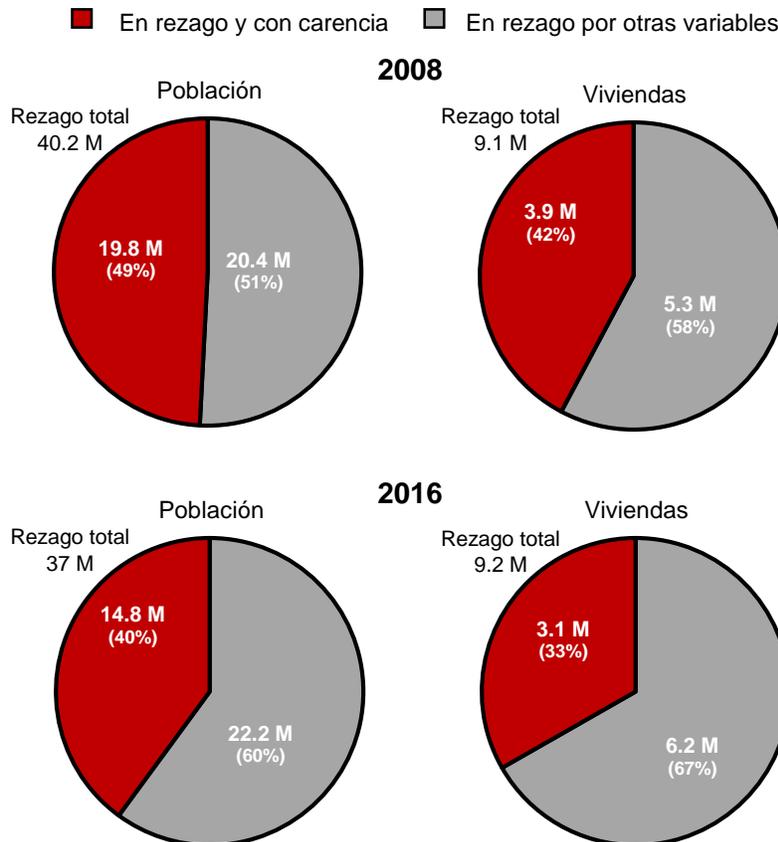
Fuente: Elaborado por CONAVI con datos de los MCS 2008-2014 y la ENIGH 2016.

En promedio, 700 mil nuevas viviendas se sumaron anualmente al parque habitacional durante el periodo 2008-2016. Por su parte, el incremento anual promedio de viviendas sin rezago fue de 688mil, mientras que el rezago en promedio sólo aumentó en 12.5 mil viviendas por año. Estas cifras sobre el crecimiento del parque residencial señalan la prevención que existe con respecto al rezago habitacional.

En cuanto a la comparativa entre las dos subpoblaciones, para 2008 el 49% de las personas en rezago habitacional se encontraba en tal situación por alguna variable de carencia, mientras que el 51% se ubicaba en rezago por variables diferentes a las de la carencia por calidad y espacios. En términos de las viviendas -no de la población- para el mismo año las proporciones fueron del 42 y 58% respectivamente. Ocho años después, en 2016, la proporción de población en rezago por variables de carencia disminuyó 9 puntos porcentuales, unidades que cedió al rezago por variables diferentes a las de la carencia, como resultado el 40% se encontraba en rezago por alguna variable de carencia y el 60% por variables diferentes a la de la carencia. Al igual que en 2008, las proporciones cambiaron al tratarse de las viviendas, colocándose en 33 y 67% respectivamente.

Gráfica 2. Segmentación de la población y las viviendas en Rezago habitacional 2008-2016

Millones (M) de personas y viviendas



Fuente: Elaborado por CONAVI con datos de la MCS 2008 y la ENIGH 2016

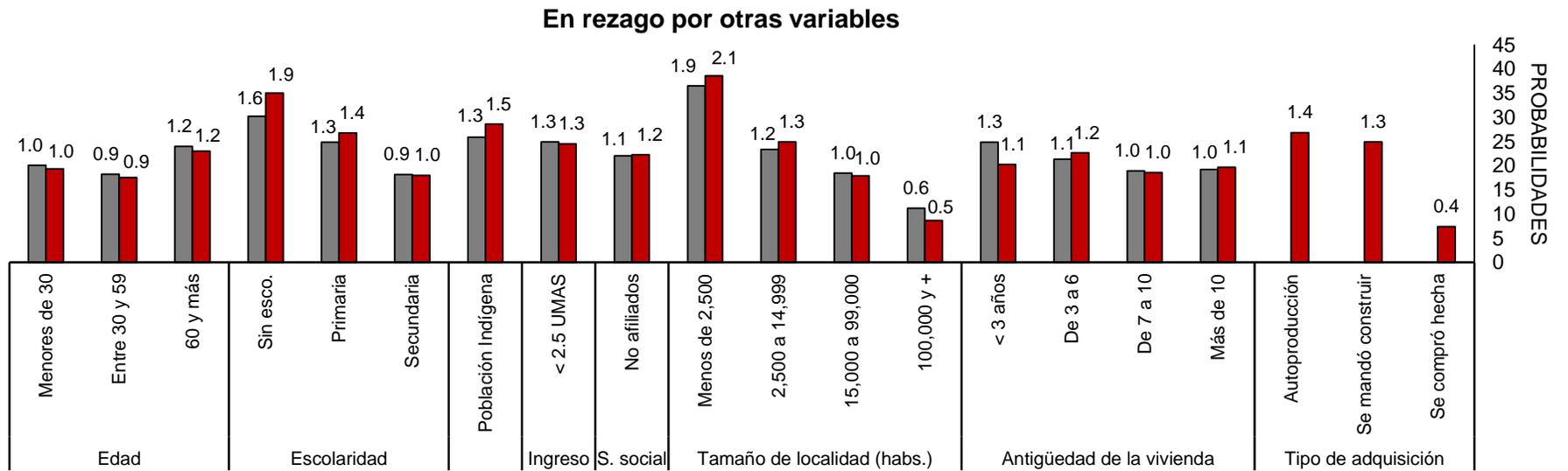
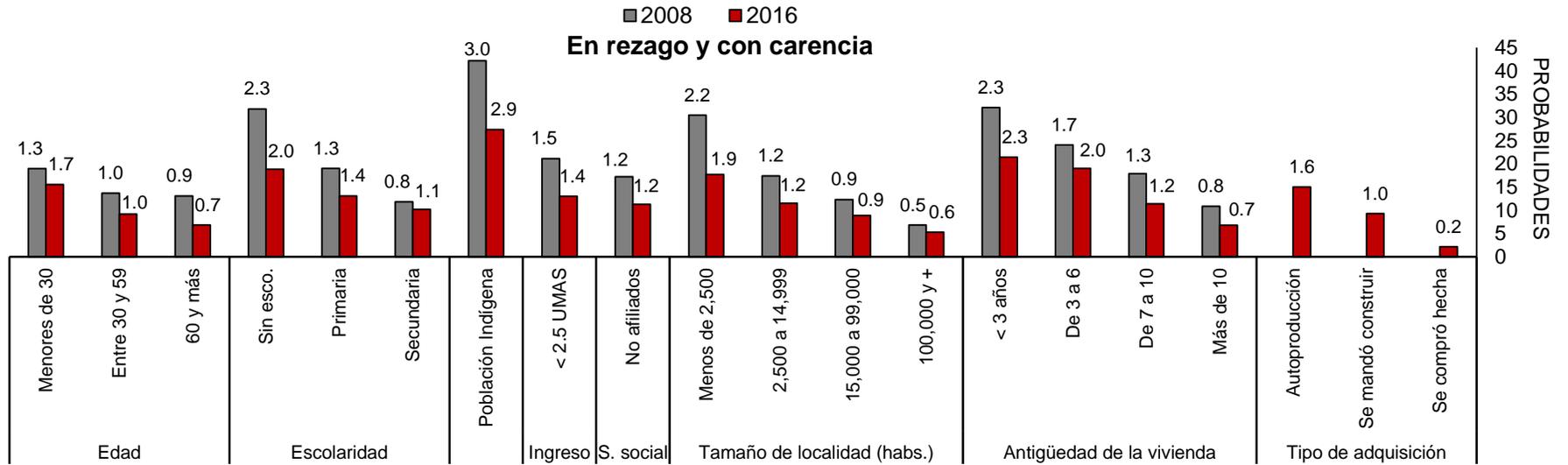
De aquí, dos temas importantes de abordar. En primer lugar, el que las proporciones sean diferentes cuando se habla de la población o de las viviendas se debe a que

el promedio de personas por vivienda (PPV) es distinto en cada subpoblación. El PPV en el rezago por variables de carencia es notablemente mayor (33%) que el de las viviendas en rezago por variables diferentes a las de la carencia, condición que se ha mantenido prácticamente sin cambios entre 2008 y 2016, disminuyendo ambas subpoblaciones igualmente su PPV, entre 6 y 7%. El PPV del subconjunto en rezago por variables de carencia pasó de 5.1 a 4.8 y el del rezago por variables diferentes a las de la carencia disminuyó de 3.9 a 3.6. Dicho fenómeno es probable que refleje una situación más precaria del subgrupo en rezago por variables de carencia, una vez que los hogares más pobres tienden, en general, a ser más extensos (Hernández, 2018).

El otro tema ineludible es la transferencia de 9 puntos porcentuales de la participación del rezago por variables de carencia en favor de la del rezago por variables diferentes a las de la carencia. En términos relativos, en 2016 las viviendas en rezago por variables de carencia se reducen en un quinto de las que eran en 2008, en tanto que las viviendas en rezago por variables diferentes a las de la carencia incrementan 17 por ciento. Anticipadamente, lo anterior demuestra que en este periodo de tiempo se ha experimentado una transición desde una situación más aguda del rezago habitacional hacia otra menos grave. El rezago habitacional total se compensa por ambos subgrupos presentando un insignificante aumento del 1% a lo largo de los ocho años. Entonces, la tendencia favorable a la baja –expuesta en párrafos anteriores- no es más que el reflejo de evitar que viviendas existentes se mantengan en rezago por variables de carencia, y de prevenir o contener el que nuevas viviendas entren al rezago habitacional en general.

Lo anterior demuestra que los subconjuntos han tenido un comportamiento diferenciado. En este sentido, sería importante identificar los rasgos del jefe del hogar y de las viviendas que se asocian a tener una mayor probabilidad de ubicarse en alguno de los dos segmentos (gráfica 3). Asimismo, indagar sobre si estas probabilidades cambian en el tiempo nos daría pistas sobre el perfil que ha logrado cambiar su situación residencial entre 2008 y 2016. En la gráfica 3 se presentan las características que superan la probabilidad promedio (nacional) de ubicarse en rezago habitacional, ya sea por variables de carencia o por variables diferentes a las de la carencia. Los números en lo alto de cada barra representan la razón de probabilidades, es decir, teniendo la característica en cuestión por cuantas veces supera a la probabilidad nacional promedio.

Gráfica 3. Probabilidades de estar en rezago por variables de carencia o por variables diferentes a las de la carencia según características del jefe del hogar y de la vivienda



**Edad:** Existía una mayor probabilidad de que el jefe del hogar en una vivienda en rezago por variables de carencia, sea menor de 30 años: 30% más probabilidades en 2008 y 70% en 2016. Mientras tanto en los mismos años había 20% más proclividad de que las viviendas en rezago por variables diferentes a las de la carencia tengan como jefe del hogar a un adulto mayor (60 años y más). Así, los jefes jóvenes se han mantenido como los más vulnerables, sin descartar el que algunos adultos mayores no logran exentar la situación de rezago habitacional.

**Escolaridad:** Los jefes del hogar sin estudios han disminuido la probabilidad de ubicarse en rezago por variables de carencia, sin embargo, no dejaron de tener entre 2008 y 2016 el doble de probabilidades que las del promedio de los mexicanos. Por parte del otro complemento del rezago, el de las variables diferentes a las de la carencia, la razón de probabilidades con respecto al promedio nacional aumentó en 2016, pasando de 1.6 a 1.9. Esto pudiera estar reflejando el que viviendas en las que el jefe no tiene instrucción escolar estén transitando del rezago por variables de carencia hacia el rezago por variables diferentes a las de la carencia.

**Población indígena:** La probabilidad de que una vivienda -en donde el jefe del hogar entiende una lengua indígena- se encuentre en rezago por variables de carencia se ha disminuido de 42 al 27 por ciento en ocho años. No obstante, en términos relativos sigue siendo tres veces más probable el que estos hogares se encuentren en tal situación si se compara con el promedio del país. En lo que respecta al otro complemento del rezago, sucede algo similar que con los jefes del hogar sin escolaridad: entre 2008 y 2016, aumenta la razón referente al nacional de 1.3 a 1.5. Es probable que se asocie a un mejoramiento parcial pero todavía insuficiente de las condiciones de las viviendas con población indígena.

**Ingresos y afiliación a seguridad social:** En 2008 y 2016 los hogares con un bajo nivel adquisitivo fueron entre 30 y 50 por ciento más proclives a ubicarse en rezago habitacional. En ocho años no se ha observado un cambio significativo en ninguno de los dos subgrupos del rezago de que el jefe del hogar tenga bajos ingresos. Se ha comportado en el mismo sentido la probabilidad cuando el jefe del hogar no tiene afiliación a algún sistema de seguridad social, fluctuando entre 10 y 20 por ciento la probabilidad superior a la del nacional.

**Tamaño de localidad:** Las viviendas ubicadas en localidades con menos de 2,500 habitantes tienen aproximadamente el doble de propensión de estar en rezago, ya sea en rezago por variables de carencia o por variables distintas a las de la carencia. Es importante mencionar que en el periodo 2008-2016 ocurre algo similar que en las probabilidades de la escolaridad y población indígena: la probabilidad de estar en rezago por variables de carencia disminuye algunos puntos, mientras que la propensión de que

la vivienda se ubique en el otro complemento, aumenta. Esto pasa en los dos tamaños de localidad más pequeños.

Antigüedad de la vivienda y tipo de adquisición: Los resultados muestran que conforme pasan los años las probabilidades de tener inadecuadas condiciones en la vivienda disminuyen en el subgrupo de rezago por variables de carencia, lo cual puede explicarse por la autoproducción progresiva existente en el país. Sin embargo, dicho fenómeno se acotaría a las características más elementales de la vivienda, una vez que en el subconjunto rezagado por otras variables diferentes a las de la carencia no existe un orden temporal de las probabilidades. Esto se confirma pues la autoproducción involucra una mayor probabilidad de presentar rezago habitacional. El mandar construir una vivienda, no representa un riesgo cuando se trata del rezago por variables de la carencia, pero sí cuando se habla del rezago por variables diferentes a las de la carencia. Finalmente, comprar una vivienda hecha prácticamente exime la presencia del rezago habitacional.

Los resultados de las probabilidades demuestran lo que se ha mencionado sobre la situación más delicada en la que se encuentran las viviendas en rezago por variables de carencia. Se identifica un perfil mucho más vulnerable en la subpoblación en rezago por variables de carencia. Este mismo grupo, aunque más vulnerables, ha experimentado mejoras parciales frente a los nulos avances del rezago por variables diferentes a las de la carencia. Es así como el subconjunto caracterizado por ser más vulnerable ha transferido ciertos rasgos al conjunto en rezago por variables diferentes a las de la carencia.

## **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 y espacios. Sin embargo, constituye una medición amplia y profunda de las condiciones que intervienen en el bienestar de los residentes; ubicarlo en perspectiva con el indicador de carencia por calidad y espacios, permite identificar a las subpoblaciones de las que se compone. En el ejercicio de análisis realizado se observa que los subconjuntos dentro del rezago habitacional han tenido un comportamiento diferenciado. Se identifica una transición en la cual ciertas personas mejoran su situación residencial, pero sin conseguir salir del extenso paraguas del rezago habitacional.

La caracterización de las subpoblaciones permite identificar claramente un perfil más vulnerable en el rezago por variables de carencia, grupo que ha tenido parciales mejoras frente a los nulos avances en el rezago por variables diferentes a las de la carencia. A lo largo de ocho años (2008-2016), el grupo caracterizado por ser más vulnerable transfiere

ciertos rasgos de la vivienda y del jefe del hogar al otro complemento del rezago. Es así como se infiere que la tendencia favorable a la baja del rezago habitacional total no es más que el reflejo de evitar que viviendas existentes se mantengan en rezago por variables de carencia, así como prevenir o contener el que nuevas viviendas entren a cualquiera de las dos subpoblaciones que en el texto se presentan.

El argumento principal del trabajo subraya el que las distintas variables que definen al rezago habitacional llaman a diversas problemáticas, las cuales requieren estrategias de combate adecuadas a cada uno de sus segmentos. El artículo constituye un primer ejercicio de segmentación para facilitar el abatimiento de uno de los problemas residenciales más urgentes en México. Por un lado, se muestra la prevención que ha habido de que nuevas viviendas se ubiquen en malas condiciones, y por el otro, se observa cómo un importante número de personas superan la situación más vulnerable del rezago.

## **Referencias**

- Comisión Nacional de Vivienda. (jul-sept de 2015). El rezago habitacional en México. Vivienda - Conavi, 32-39. Obtenido de [http://sniiv.conavi.gob.mx/Docs/RepTrim/Vivienda\\_Jul\\_Sep\\_2015.pdf](http://sniiv.conavi.gob.mx/Docs/RepTrim/Vivienda_Jul_Sep_2015.pdf)
- Comisión Nacional de Vivienda. (2018). Nota metodológica sobre la medición del Rezago Habitacional. Obtenido de [http://www.conavi.gob.mx/Evaluacion/Nota\\_Rezago\\_MIR.pdf](http://www.conavi.gob.mx/Evaluacion/Nota_Rezago_MIR.pdf)
- CONEVAL, C. N. (2016). Medición de la Pobreza. Obtenido de [https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza\\_2016.aspx](https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza_2016.aspx)
- Hernández, A. (2018). Los patrones de consumo alimentario de los hogares mexicanos al 2030 y su huella hídrica. Tesis de maestría. Ciudad de México: El Colegio de México.