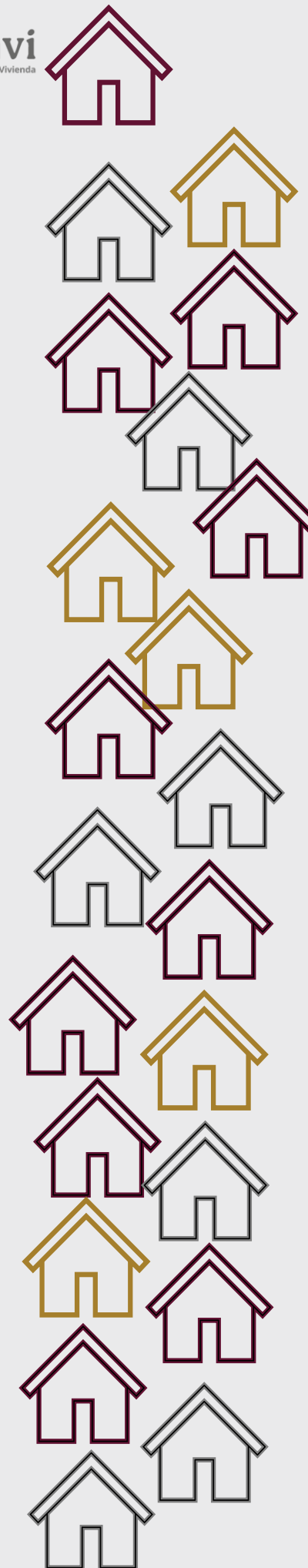




Análisis del déficit habitacional cuantitativo en México



Comisión Nacional de Vivienda

Dirección General

Rodrigo Chávez Contreras

Subdirección General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad

Adriana Virginia Ayuso Vázquez

Subdirección General de Planeación

Claudia Ivonne Galaviz Sánchez

Dirección de Análisis, Seguimiento y Fortalecimiento de Programas de Vivienda

Ernesto Jiménez Olin

Elaboración de contenido

Subdirección de Análisis Estadístico

Alan Joel Palacios Alcántara

Agosto 2026



Contenido

Introducción	1
Aproximaciones al déficit cuantitativo.....	3
Hogares en cohabitación.....	5
Hogares en condiciones no habitacionales.....	9
Hogares nuevos que necesitan vivienda	13
Hogares en viviendas no recuperables.....	16
Implicaciones del déficit cuantitativo	20
Factores determinantes.....	23
Integración a la política de vivienda.....	25
Vivienda adecuada	28
Disponibilidad de datos	30
Necesidad de vivienda	31
Conclusiones	34
Referencias	36

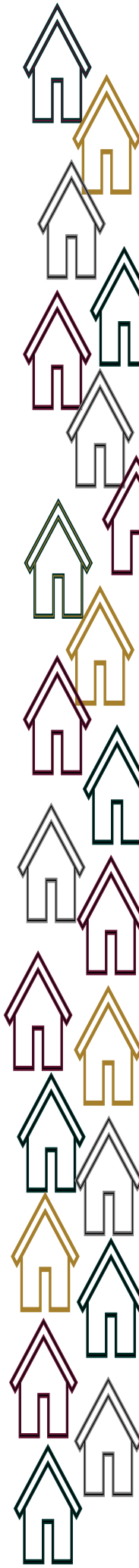


Cuadros

Cuadro 1. Subcomponentes del déficit cuantitativo de vivienda	4
Cuadro 2. Balance de hogares y viviendas en México 2024	8
Cuadro 3. Hogares en locales no construidos para habitación por entidad 2024	11
Cuadro 4. Población sin vivienda por entidad federativa 2020	12
Cuadro 5. Viviendas afectadas por eventos hidrometeorológicos por entidad 2023..	18
Cuadro 6. Evolución reciente de la relación hogares–viviendas en México.....	21
Cuadro 7. Mecanismos estructurales del déficit habitacional cuantitativo	22
Cuadro 8. Determinantes del déficit habitacional cuantitativo según dimensión analítica y tipo de intervención.....	25
Cuadro 9. Elementos de la vivienda adecuada y su relación con la operacionalización del déficit cuantitativo	29
Cuadro 10. Limitaciones de las fuentes de información y necesidades de mejora	31
Cuadro 11. Hogares que necesitan vivienda por entidad 2020	32

Ecuaciones

Ecuación 1. Déficit cuantitativo simple	4
Ecuación 2. Déficit cuantitativo ampliado	4
Ecuación 3. Determinantes de la cohabitación.....	5
Ecuación 4. Estimación de la cohabitación	7
Ecuación 5. Equivalencia operativa entre cohabitación y déficit cuantitativo simple	7
Ecuación 6. Determinantes de las condiciones no habitacionales	9
Ecuación 7. Estimación de los hogares en condiciones no habitacionales.....	11
Ecuación 8. Determinantes de la conformación de nuevos hogares	13



Ecuación 9. Hogares que requieren vivienda para nueva ocupación..... 15

Ecuación 10. Viviendas no recuperables 16

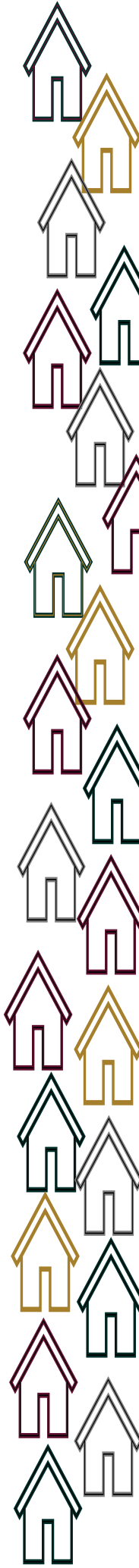
Gráficas

Gráfica 1. Acciones necesarias para atender necesidad de vivienda en México 2020-2050..... 15

Gráfica 2. Años de antigüedad de las viviendas en México 2024..... 17

Gráfica 3. Viviendas en rezago habitacional que requieren sustitución por entidad 2024 19

Gráfica 4. Diferencia entre el número de hogares y viviendas en México 2018-2024.20



Introducción

El déficit habitacional cuantitativo constituye uno de los principales desafíos estructurales para la política de vivienda en México.

Tradicionalmente, su medición se ha basado en la diferencia entre el número de hogares y la disponibilidad de viviendas, lo que ha permitido construir indicadores comparables en el tiempo y entre territorios.

Esta aproximación simplificada tiende a reducir un fenómeno complejo a una brecha contable, sin capturar plenamente los mecanismos económicos, sociodemográficos y físico-ambientales que determinan su evolución.

La evidencia reciente muestra que, a pesar de la expansión del parque habitacional, persiste un desajuste entre la demanda y la oferta de vivienda que se observa en la brecha agregada entre hogares y viviendas que confirma la continuidad del déficit habitacional cuantitativo en el país.

Esta diferencia numérica, por sí sola, resulta insuficiente para explicar la naturaleza del fenómeno, pues no distingue entre las diversas formas en que los hogares enfrentan restricciones de acceso a la vivienda ni incorpora la dinámica de transformación del parque habitacional.

Existe un vacío analítico entre la medición operativa del déficit y su comprensión como fenómeno estructural. Por un lado, las fuentes de información disponibles establecen limitaciones para capturar de manera integral componentes clave como los hogares sin vivienda y la formación de nuevos hogares. Por otro lado, los enfoques tradicionales tienden a analizar estos elementos de manera fragmentada, sin articularlos dentro de un marco conceptual que permita entender su interacción.

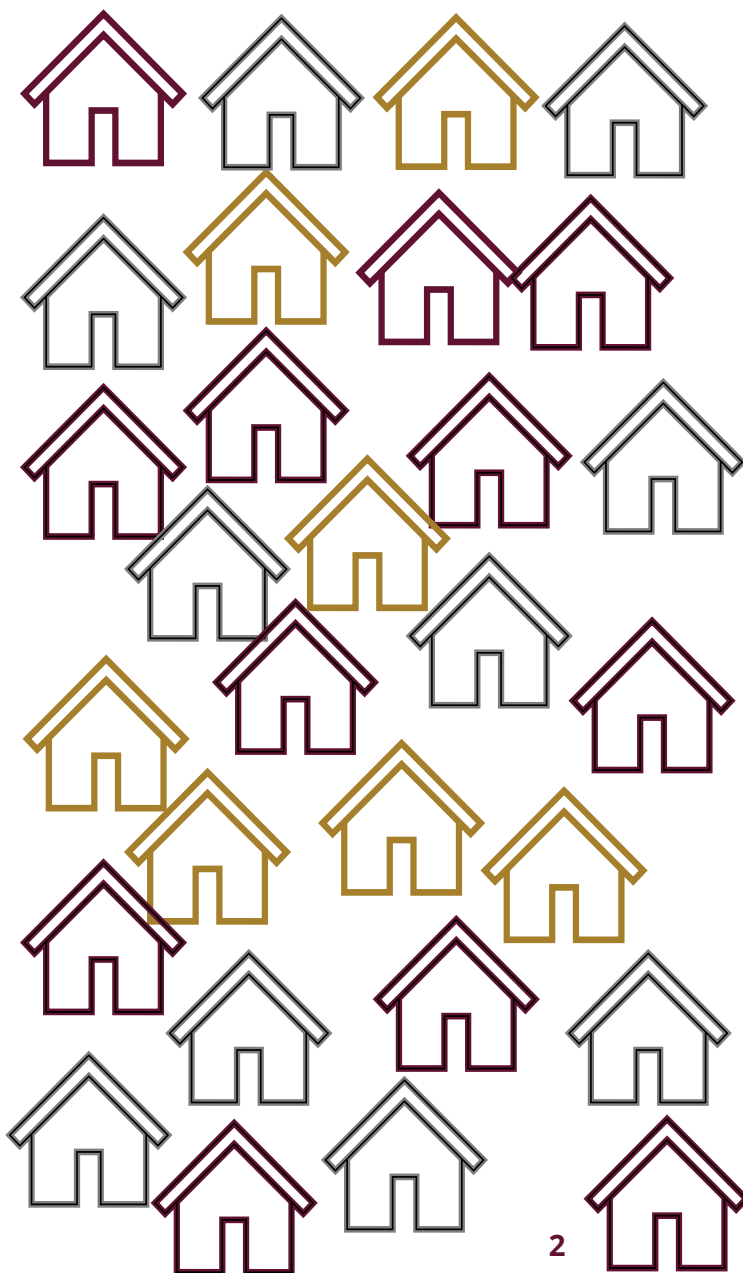
El presente documento propone abordar el déficit habitacional cuantitativo desde una perspectiva integral, en la que se concibe como la expresión agregada de múltiples mecanismos que afectan la relación

entre hogares y viviendas. Este enfoque permite pasar de interpretar el déficit como una magnitud única a entenderlo como un sistema de presiones interrelacionadas.

El objetivo del estudio es identificar los factores estructurales que influyen en la evolución del déficit habitacional cuantitativo. Para ello, se examinan las tendencias recientes en la relación entre hogares y viviendas a partir de fuentes oficiales; y se evalúan la solidez y las limitaciones de las fuentes de información actuales, con el propósito de identificar necesidades de mejora que permitan avanzar hacia una medición más precisa, oportuna y completa del fenómeno.

El documento se estructura de la siguiente manera. En primer lugar, se presenta el marco conceptual del déficit habitacional cuantitativo y sus principales aproximaciones de medición. Posteriormente, se analizan sus componentes y determinantes estructurales, integrando evidencia empírica reciente. En seguida, se examinan las limitaciones de las

fuentes de información disponibles y sus implicaciones para la cuantificación del déficit. Finalmente, se discuten las implicaciones para la política de vivienda y la necesidad de avanzar hacia enfoques más integrales que incorporen tanto la dimensión cuantitativa como las condiciones de la vivienda adecuada.



Aproximaciones al déficit cuantitativo

El déficit habitacional es un concepto ampliamente utilizado en la literatura sobre política de vivienda. Usualmente se define como la situación que enfrenta un país cuando la demanda por vivienda supera la oferta (Arriagada Luco, 2003; Barenboim, 2017; Escalera Nava y Córdova Olivera, 2016; Marcos et al., 2018; ONU-Habitat, 2015).

Este déficit suele desagregarse en dos componentes: el cualitativo y el cuantitativo. El primer componente se refiere a la cantidad de viviendas en el parque habitacional actual cuyas características se consideran inadecuadas para sus residentes; es decir, las viviendas que ya se tienen, pero requieren intervenciones para su adecuación. El segundo componente usualmente se expresa como el número de hogares que necesitan una vivienda; esto es, las viviendas que aún se requieren añadir al parque habitacional existente (CONAVI, 2025b).

La medición del componente cualitativo del déficit habitacional se puede realizar con la información sobre las características de las viviendas que existen en el parque habitacional de un país capturadas mediante encuestas nacionales y censos de población. La medición del déficit cuantitativo, por su parte, es más compleja debido a la calidad de la información disponible.

La estimación tradicional del déficit habitacional cuantitativo se realiza como la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas disponibles (ONU-Habitat, 2015). Este déficit se compensa cuando se logra una relación uno a uno entre hogares y viviendas (Arriagada Luco, 2003; Escalera Nava y Córdova Olivera, 2016; Marcos et al., 2018).

La rigidez de esta definición fue compensada con el tiempo mediante la inclusión de aspectos cualitativos (Behr et al., 2021), incluyendo los hogares que comparten vivienda; hogares sin vivienda; hogares en viviendas precarias, con severas deficiencias estructurales, o que se consideran irrecuperables (Cortés-Urra et al., 2024; Olaya et al., 2017; Szalachman, 2000; Vergara Parra, 2017).

Las definiciones anteriores arrojan dos formas de estimar el déficit cuantitativo de vivienda. La primera (¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.) es el déficit cuantitativo simple que denota la diferencia numérica entre hogares y viviendas.

Ecuación 1. Déficit cuantitativo simple

$$DCS_t = HT_t - VT_t$$

El déficit cuantitativo simple en el año t (DCS_t) es igual a la diferencia numérica entre el total de hogares en el año t (HT_t) y las viviendas totales en el año t (VT_t).

La segunda forma (**Ecuación 2**) es un déficit cuantitativo ampliado que complementa la diferencia entre hogares y viviendas con los aspectos cualitativos descritos en el **Cuadro 1**.

Ecuación 2. Déficit cuantitativo ampliado

$$DCA_t = DCS_t + HCNH_t + HNP_t + VNR_t$$

Cuadro 1. Subcomponentes del déficit cuantitativo de vivienda

Componente	Descripción
Cohabitación	Dos o más hogares comparten vivienda.
Hogares en condiciones no habitacionales	Hogares en locales no construidos para habitación o que carecen de vivienda.
Hogares nuevos	Nuevos hogares constituidos por crecimiento poblacional o migración.
Viviendas no recuperables	Hogares en viviendas cuya reparación es inviable técnica o financieramente.

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda (2025b) con base en Cortés-Urra *et al.* (2024), Olaya *et al.* (2017) y Vergara Parra (2017). **Nota:** La cohabitación se refiere a la coexistencia de más de un hogar dentro de una misma vivienda y se considera un indicador de déficit habitacional cuantitativo debido a que la situación ideal es que cada vivienda albergue un único hogar.

El déficit cuantitativo ampliado en el año t (DCA_t) es igual a la adición del déficit cuantitativo simple en el año t (DCS_t), más el número de hogares en condiciones no habitacionales en el año t ($HCNH_t$), más el número de hogares nuevos que necesitan vivienda en el año t (HNP_t), más el número de viviendas no recuperables en el año t (VNR_t).

Este segundo enfoque del déficit cuantitativo no se limita a una diferencia contable, sino que constituye la expresión agregada de múltiples mecanismos estructurales que afectan la relación entre hogares y viviendas en un sistema habitacional determinado.

Los apartados que se presentan a continuación desglosan los componentes propuestos por la literatura para la estimación del déficit habitacional cuantitativo. Se explica en qué consiste cada concepto, qué factores lo determinan y cómo puede aproximarse su cálculo para el caso de México.

Hogares en cohabitación

La cohabitación se define como la coexistencia de dos o más hogares en la misma vivienda. Este fenómeno se interpreta como la insuficiencia cuantitativa del parque habitacional existente, bajo el supuesto de uno a uno que establece que cada vivienda debe albergar a un solo hogar (Arriagada Luco, 2003; Escalera Nava y Córdova Olivera, 2016; Marcos et al., 2018).

La situación óptima se alcanza cuando cada hogar dispone de una vivienda independiente, cualquier desviación de este principio se considera un indicador de presión estructural sobre la oferta habitacional.

Este escenario se puede entender como un mecanismo de ajuste ante restricciones en el acceso de vivienda independiente, que surge en contextos donde el mercado habitacional no se expande al mismo ritmo que la formación de hogares, por lo que un número determinado de hogares comparten vivienda. La cohabitación en el periodo t (**Ecuación 3**) se puede representar como una función de factores económicos, demográficos e institucionales.

Ecuación 3. Determinantes de la cohabitación

$$HC_t = f(Y_t, P_t, C_t, D_t, \mu_t)$$

Donde Y_t representa el ingreso real de los hogares en el periodo t ; P_t el precio o renta real de la vivienda en el periodo t ; C_t se refiere al acceso al crédito para vivienda en el periodo t ; D_t denota la estructura demográfica en el tiempo t ; y μ_t se refiere a factores socioculturales asociados a la convivencia intergeneracional.

- **Ingreso de los hogares (Y_t):** cuando el ingreso real es insuficiente para cubrir el costo de una vivienda independiente, aumenta la probabilidad de que hogares parcialmente autónomos compartan vivienda, aunque reciban un ingreso corriente independiente al del hogar principal (Reyes, 2020).
- **Precio o renta de la vivienda (P_t):** incrementos sostenidos en los precios de adquisición o alquiler de vivienda aumentan las barreras de entrada al mercado habitacional, en especial para hogares jóvenes o recientemente conformados (CONAVI, 2025c; Cournède y Plouin, 2022; Reyes, 2020).
- **Acceso al crédito hipotecario (C_t):** mayores restricciones crediticias, por informalidad laboral o requisitos financieros estrictos, limitan la transición a una vivienda propia y prolongan arreglos de convivencia (Maravalle et al., 2024).
- **Estructura demográfica (D_t):** un aumento en la población en edades típicas de formación de un hogar independiente aumenta la demanda por viviendas para nueva ocupación. Cuando la oferta para este sector es limitada o no se expande al mismo ritmo que la demanda, la cohabitación tiende a incrementarse (Cournède y Plouin, 2022).
- **Factores socioculturales (μ_t):** en contextos donde la convivencia intergeneracional es socialmente aceptada o preferida, la cohabitación puede mantenerse elevada incluso sin restricciones económicas severas (Winter et al., 2021). Por el contrario, en un contexto de bajos ingresos y precios elevados de vivienda, la cohabitación se asocia con un déficit estructural.

Operativamente, el indicador se construye al identificar a las viviendas con más de un hogar y contabilizando los hogares adicionales al principal en cada unidad habitacional

(**Ecuación 4**), donde V_t es el número total de viviendas particulares habitadas en el año t ; y H_{it} es el número de hogares en la vivienda i en el periodo t , por lo que $H_{it}-1$ cuantifica el número de hogares secundarios que no cuentan con una vivienda independiente.

Ecuación 4. Estimación de la cohabitación

$$HC_t = \sum_{i=1}^{V_t} (H_{it}-1) \text{ para } H_{it} > 1$$

La estimación de la cohabitación para el caso de México puede realizarse utilizando la información que ofrece la ENIGH, la cual define a los hogares como los conjuntos de una o más personas que residen en la misma vivienda y se sostienen de un gasto común (INEGI, 2025a).

La cohabitación, bajo el supuesto de que un mismo hogar no puede ocupar más de una vivienda, se interpreta conceptualmente como la diferencia entre el número total de hogares y el número total de viviendas particulares habitadas. Este supuesto se cumple en el diseño muestral la ENIGH, ya que su objeto de estudio son las viviendas particulares, lo que permite identificar los hogares adicionales que comparten vivienda (INEGI, 2025b).

La cohabitación puede expresarse mediante la siguiente identidad contable (**Ecuación 5**), equivalente al déficit cuantitativo simple. Esto se logra bajo el supuesto de correspondencia uno a uno.

Ecuación 5. Equivalencia operativa entre cohabitación y déficit cuantitativo simple

$$HC_t = DCS_t = HT_t - VT_t$$

Este procedimiento permite aproximar el componente de cohabitación del déficit cuantitativo de manera replicable y transparente, así como realizar desagregaciones por entidad federativa que contribuyan a caracterizar su naturaleza estructural.



Los datos de la ENIGH 2024 arrojan un total de 38,356,042 viviendas y 38,830,230 hogares que resulta en una diferencia numérica que se traduce en un déficit cuantitativo de 474,188 viviendas en todo el país (CONAVI, 2025b, p. 3), como se muestra en el **Cuadro 2**.

Cuadro 2. Balance de hogares y viviendas en México 2024

Entidad		Viviendas (A)	Hogares (B)	Déficit cuantitativo (B – A)
01	Aguascalientes	430,980	435,605	4,625
02	Baja California	1,188,652	1,191,736	3,084
03	Baja California Sur	275,159	279,825	4,666
04	Campeche	270,527	274,889	4,362
05	Coahuila	1,010,678	1,015,852	5,174
06	Colima	241,824	244,344	2,520
07	Chiapas	1,527,562	1,554,423	26,861
08	Chihuahua	1,216,358	1,220,326	3,968
09	Ciudad de México	3,029,724	3,082,330	52,606
10	Durango	532,752	537,125	4,373
11	Guanajuato	1,746,818	1,786,034	39,216
12	Guerrero	990,805	1,004,825	14,020
13	Hidalgo	964,225	969,927	5,702
14	Jalisco	2,622,667	2,667,971	45,304
15	México	5,039,462	5,094,157	54,695
16	Michoacán	1,407,871	1,444,388	36,517
17	Morelos	598,036	603,621	5,585
18	Nayarit	385,341	388,407	3,066
19	Nuevo León	1,843,783	1,859,166	15,383
20	Oaxaca	1,196,565	1,212,520	15,955
21	Puebla	1,865,054	1,877,930	12,876
22	Querétaro	741,325	760,271	18,946
23	Quintana Roo	590,284	594,178	3,894
24	San Luis Potosí	833,815	852,569	18,754
25	Sinaloa	939,698	944,610	4,912
26	Sonora	941,596	951,076	9,480
27	Tabasco	740,239	751,810	11,571
28	Tamaulipas	1,107,790	1,112,466	4,676
29	Tlaxcala	401,022	404,518	3,496
30	Veracruz	2,493,877	2,516,408	22,531
31	Yucatán	706,464	717,295	10,831
32	Zacatecas	475,089	479,628	4,539
Total		38,356,042	38,830,230	474,188

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda (2025b) con datos de la ENIGH 2024.

La principal limitación de este indicador es que no distingue entre cohabitación voluntaria y aquella inducida por restricciones económicas; además de que puede incluir arreglos residenciales temporales asociados a dinámicas familiares transitorias. Sin embargo, se ajusta bien a la información oficial disponible y de actualización periódica.

Hogares en condiciones no habitacionales

Los hogares en condiciones no habitacionales incluyen aquellos que residen en espacios no diseñados para vivienda, locales improvisados o que carecen de vivienda particular. Este subcomponente refleja tanto una forma extrema de déficit cuantitativo, cuando los hogares no cuentan con vivienda; como una condición severa de déficit que indica la ausencia de condiciones mínimas de habitabilidad y acceso a servicios básicos (Cortés-Urra et al., 2024; Olaya et al., 2017).

Los hogares en estas condiciones en el año t ($HCNH_t$) puede conceptualizarse como una función de factores socioeconómicos, urbanos y de riesgo. Donde Pob_t se refiere a los hogares en pobreza en el año t ; Urb_t es el crecimiento urbano no planificado; Mig_t es la migración interna o externa; $Suel_t$ denota el acceso al suelo urbanizado; y Exp_t expresa la exposición a desastres naturales y contingencias (**Ecuación 6**).

Ecuación 6. Determinantes de las condiciones no habitacionales

$$HCNH_t = f(Pob_t, Urb_t, Mig_t, Suel_t, Exp_t)$$

- **Pobreza (Pob_t):** los hogares con ingresos insuficientes tienen más probabilidades de ocupar espacios inadecuados (CONAVI, 2023b; Zamudio Sánchez et al., 2020). Esta restricción económica limita sus opciones residenciales y los lleva a buscar alternativas de muy bajo costo o incluso gratuitas.
- **Crecimiento urbano no planificado (Urb_t):** en contextos donde el crecimiento urbano ocurre con poca planificación territorial o débil regulación del uso del

suelo, es común que surjan asentamientos informales y ocupaciones irregulares del espacio urbano. Cuando la expansión de la ciudad supera la capacidad de provisión de suelo urbanizado y vivienda formal, algunos hogares comienzan a ocupar edificaciones o estructuras que no fueron diseñadas para uso habitacional (Peinado, 2014).

- **Migración (Mig_t):** los hogares recién llegados suelen enfrentar barreras para acceder de inmediato a vivienda formal. Como resultado, durante las primeras etapas de asentamiento algunos migrantes recurren a arreglos habitacionales temporales o informales. En ciertos casos, estas soluciones inicialmente temporales pueden prolongarse si las condiciones económicas o de acceso a vivienda no mejoran (Westendorp, 2022).
- **Acceso a suelo urbanizado ($Suel_t$):** La disponibilidad de suelo urbanizado influye directamente en las posibilidades de desarrollo de vivienda formal o progresiva. Cuando el acceso a este tipo de suelo es limitado, costoso o altamente regulado, los hogares de menores ingresos encuentran mayores obstáculos para establecer una vivienda o acceder a soluciones habitacionales formales (Therán-Nieto et al., 2022).
- **Desastres o contingencias (Exp_t):** Los desastres naturales y otras contingencias pueden provocar la destrucción parcial o total de viviendas, lo que genera desplazamiento temporal o permanente de los hogares afectados que, en ausencia de soluciones de alojamiento adecuadas o de una rápida reconstrucción, recurren a espacios alternativos para resguardarse (IPCC, 2022; Li et al., 2025).

Formalmente, este subcomponente para el año t (**Ecuación 7**) se puede estimar como la adición de los hogares en locales no construidos para habitación ($HLNH_t$) y aquellos hogares sin vivienda (HSV_t).

Ecuación 7. Estimación de los hogares en condiciones no habitacionales

$$HCNH_t = HLNH_t + HSV_t$$

La estimación para el caso de México es compleja debido a la disponibilidad de datos. Un total de 384,798 hogares residen en locales no construidos para habitación (CONAVI, 2025b, p. 4), de los cuales, 378,508 son hogares principales. Se hace esta distinción para no duplicar los valores capturados en el componente de cohabitación, de acuerdo con los datos disponibles en la ENIGH 2024 para estimar esta situación (INEGI, 2025a). El resultado por entidad federativa se muestra en el

Cuadro 3.

Cuadro 3. Hogares en locales no construidos para habitación por entidad 2024

	Entidad	Hogares principales	Hogares secundarios	Hogares totales
01	Aguascalientes	5,213	396	5,609
02	Baja California	618	0	618
03	Baja California Sur	4,573	0	4,573
04	Campeche	816	0	816
05	Coahuila	8,624	0	8,624
06	Colima	3,001	0	3,001
07	Chiapas	5,043	0	5,043
08	Chihuahua	15,273	553	15,826
09	Ciudad de México	34,753	4,000	38,753
10	Durango	2,551	0	2,551
11	Guanajuato	12,168	0	12,168
12	Guerrero	0	0	0
13	Hidalgo	7,647	0	7,647
14	Jalisco	51,494	0	51,494
15	México	54,930	0	54,930
16	Michoacán	7,676	0	7,676
17	Morelos	2,181	0	2,181
18	Nayarit	3,950	0	3,950
19	Nuevo León	47,664	755	48,419
20	Oaxaca	1,641	0	1,641
21	Puebla	6,477	0	6,477
22	Querétaro	4,090	0	4,090
23	Quintana Roo	3,881	0	3,881
24	San Luis Potosí	7,994	0	7,994
25	Sinaloa	9,161	0	9,161
26	Sonora	29,775	0	29,775
27	Tabasco	1,371	0	1,371
28	Tamaulipas	10,796	0	10,796
29	Tlaxcala	1,347	202	1,549
30	Veracruz	23,112	0	23,112
31	Yucatán	7,996	384	8,380
32	Zacatecas	2,692	0	2,692
	Total	378,508	6,290	384,798

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de la ENIGH 2024.

La cuantificación de hogares sin vivienda es inoperante con los datos disponibles. Una alternativa es la cuantificación de las personas sin vivienda con el Censo de Población y Vivienda 2020, pero no permite analizar cómo se agrupan estas personas en hogares. Esta clasificación se asigna a las personas sin un lugar de residencia que pernoctan en lugar públicos pero sólo se capta información de edad y sexo (INEGI, 2021a).

Si se parte del supuesto que todas estas personas constituyen hogares unipersonales, la cantidad de viviendas necesarias para solventar su demanda sería de 5,778 (**Cuadro 4**). No obstante, este supuesto es muy restrictivo y la información disponible no permite realizar una estimación más robusta para este problema habitacional.

Cuadro 4. Población sin vivienda por entidad federativa 2020

	Entidad	Hombres	Mujeres	Total
01	Aguascalientes	57	7	64
02	Baja California	620	106	726
03	Baja California Sur	55	4	59
04	Campeche	57	7	64
05	Coahuila	99	10	109
06	Colima	36	5	41
07	Chiapas	179	25	204
08	Chihuahua	135	8	143
09	Ciudad de México	1,020	206	1,226
10	Durango	27	5	32
11	Guanajuato	128	20	148
12	Guerrero	74	8	82
13	Hidalgo	94	6	100
14	Jalisco	409	34	443
15	México	63	28	91
16	Michoacán	135	25	160
17	Morelos	114	8	122
18	Nayarit	72	15	87
19	Nuevo León	280	15	295
20	Oaxaca	157	18	175
21	Puebla	125	15	140
22	Querétaro	131	30	161
23	Quintana Roo	44	4	48
24	San Luis Potosí	113	8	121
25	Sinaloa	112	13	125
26	Sonora	374	41	415
27	Tabasco	23	2	25
28	Tamaulipas	63	18	81
29	Tlaxcala	33	3	36
30	Veracruz	156	21	177
31	Yucatán	56	7	63
32	Zacatecas	11	4	15
	Total	5,052	726	5,778

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos del Censo de Población y Vivienda 2020.

La principal dificultad para realizar esta estimación es la falta de estadísticas del número de hogares que resultan del conteo de personas sin vivienda. Además de la dificultad para diferenciar la temporalidad de los hogares migrantes que necesitan vivienda en el país.

Hogares nuevos que necesitan vivienda

Los hogares nuevos representan el déficit inducido por la formación de nuevos hogares, ya sea por crecimiento poblacional, emancipación juvenil o migración (Bongaarts, 2001; Buzar et al., 2005).

Este aspecto se puede conceptualizar como función de variables sociodemográficas (**Ecuación 8**), donde los hogares nuevos que requieren vivienda para nueva ocupación en el año t ($HNVN_t$) dependen de la población base (N_t), la tasa de fecundidad (Fec_t), la tasa de mortalidad ($Mort_t$) y el tamaño promedio del hogar (Tam_t).

Ecuación 8. Determinantes de la conformación de nuevos hogares

$$HNVN_t = f(N_t, Fec_t, Mort_t, Long_t, Mig_t, Tam_t)$$

- **Población (N_t):** a mayor población aumenta el número de hogares a conformarse. El crecimiento estimado de la población es de 0.9% y se espera que el tope de crecimiento se alcance en 2053 con un total de 147 millones de habitantes, año a partir del cual se prevé un descenso paulatino (CONAPO, 2023).
- **Fecundidad (Fec_t):** un mayor número de individuos adicionales genera eventualmente nuevos hogares. La tasa de fecundidad estimada para 2023 para las mujeres entre 15 y 49 años fue de 1.6 hijas e hijos, menor a las de 2.0 registrada en 2018 (INEGI, 2024).
- **Mortalidad ($Mort_t$):** tasas más altas de mortalidad reducen la formación de hogares. En México, durante 2024, se contabilizaron 819,672 defunciones, es

decir, 19,803 más que en 2023. La tasa bruta fue de 630 por cada 100 mil habitantes, mayor en 11 unidades a la de 2023 (INEGI, 2025d).

- **Longevidad ($Long_t$):** a medida que la población envejece y la esperanza de vida se extiende, aumenta la demanda potencial de unidades habitacionales independientes, incluso en contextos de desaceleración del crecimiento poblacional, debido a la transformación en la composición y el tamaño de los hogares. La esperanza de vida en el país es de 75.85 años (79.24 para mujeres y 72.74 para hombres), 15 años más que en 1970, y denota un proceso de envejecimiento acelerado que traerá consigo una estructura de población con una elevada proporción de personas mayores más longevas, con menor descendencia y necesidades diferentes de vivienda y de cuidados (Presidencia de la República, 2026b).
- **Migración neta (Mig_t):** la llegada de nuevos habitantes aumenta la demanda por vivienda para nueva ocupación. El saldo neto de la migración en México para los últimos años es negativo, con valores alrededor de 100 mil personas entre 2023 y 2025 (Naciones Unidas, 2024). Sin embargo, se estima que para 2020 en México se contabilizaban 1.2 millones de inmigrantes, provenientes principalmente de Estados Unidos (65.8) y otros países del continente americano (25.2%) entre los que destacan Guatemala, Venezuela, Colombia y Honduras. El 37.1% de estas personas inmigrantes en México se han concentrado en Baja California, Ciudad de México, Chihuahua y Jalisco (CONAPO y Fundación BBVA México A.C, 2025).
- **Tamaño promedio del hogar (Tam_t):** hogares más grandes requieren menos unidades habitacionales para alojar a la misma población. En 2024 el tamaño promedio del hogar fue de 3.4 personas (INEGI, 2025c) y las tendencias hacia 2050 apuntan a un aumento considerable de los hogares unipersonales (CONAVI, 2023c).

El número de hogares nuevos que requieren vivienda para nueva ocupación ($HNVN_t$) se puede obtener como la diferencia entre los hogares proyectados para el año t (HT_t^{proy}) y los hogares conformados en el periodo anterior (HT_{t-1}), como lo expresa la

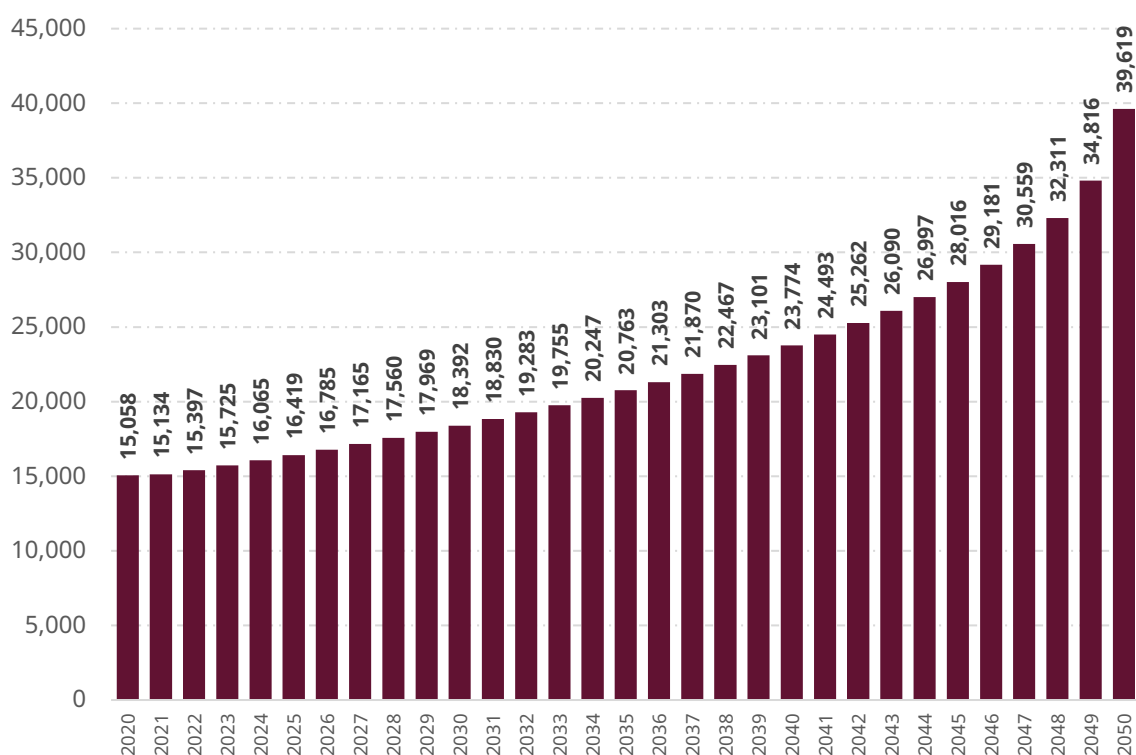
Ecuación 9.

Ecuación 9. Hogares que requieren vivienda para nueva ocupación

$$HNVN_t = HT_t^{proy} - HT_{t-1}$$

La Comisión Nacional de Vivienda (2023c) realizó una proyección hacia 2050 del número de viviendas requeridas para satisfacer la demanda para nueva ocupación producto de la conformación de nuevos hogares prevista para el país. Se estima una demanda anual de acciones de vivienda para nueva ocupación mayor a 16 mil entre 2024 y 2026 (**Gráfica 1**).

Gráfica 1. Acciones necesarias para atender necesidad de vivienda en México 2020-2050



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda (2023c).

La principal limitación para la incorporación de este subcomponente en la cuantificación del déficit cuantitativo es la ausencia de una metodología para la estimación de esta necesidad de vivienda por entidad federativa.

Hogares en viviendas no recuperables

Las viviendas no recuperables son aquellas cuya reparación es inviable técnica o financieramente (Olaya et al., 2017; ONU-Habitat, 2015; Szalachman, 2000). Se considera que pertenecen al déficit cuantitativo porque son viviendas que requieren ser sustituidas y, por tanto, ser adicionadas al parque habitacional del año ya que deben ser producidas para atender la necesidad de los hogares.

Se dice, para simplificar, que las viviendas no recuperables se restan del parque habitacional debido a que no pueden intervenir. Aunque el número de viviendas a producir no aumenta el tamaño del parque habitacional porque se consideran sustituciones, sí modifica su composición, especialmente cuando se requieren reubicaciones debido a riesgos no mitigables.

Este componente (VNR_t) depende de la antigüedad de la vivienda (Ant_t), del ingreso del hogar (Y_t) y el gasto de inversión en mantenimiento ($Mant_t$); de los materiales de su construcción (Mat_t); así como de la exposición (Exp_t) a riesgos naturales como eventos hidrometeorológicos extremos y geológicos (**Ecuación 10**).

Ecuación 10. Viviendas no recuperables

$$VNR_t = f(Ant_t, Y_t, Mant_t, Mat_t, Exp_t)$$

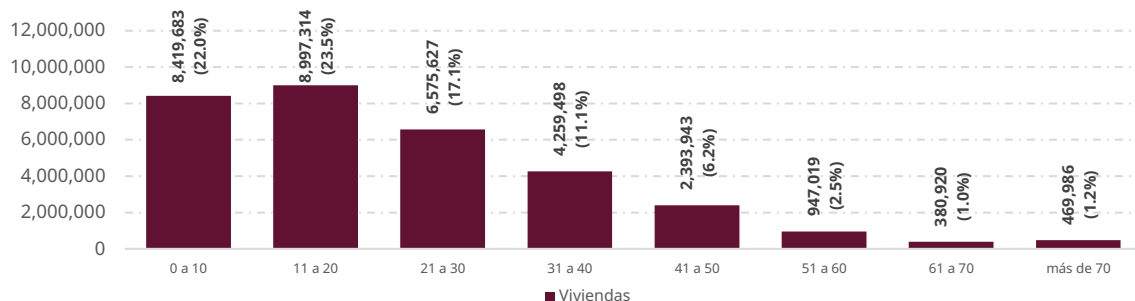
- **Antigüedad (Ant_t), ingreso (Y_t) y mantenimiento ($Mant_t$):** Las viviendas, como cualquier inmueble, pierden valor con el tiempo si no reciben mantenimiento adecuado y requieren reacondicionamiento para mantener su funcionalidad y rentabilidad (Pugliese y Forero C, 2011). La antigüedad, el ingreso del hogar y el gasto en mantenimiento determinan la probabilidad de que una vivienda se vuelva irrecuperable, porque las viviendas antiguas, con

materiales menos durables y con escaso mantenimiento por limitaciones de ingreso aumentan la necesidad de sustitución por parte de los hogares.

- **Materiales de construcción (Mat_t):** Cuando una vivienda no cumple con el estándar habitacional y no garantiza condiciones mínimas de habitabilidad y/o seguridad para sus ocupantes se considera que debe ser sustituida (ONU-Habitat, 2015). Para la CONAVI (2015, 2023a, 2025a), una vivienda necesita ser sustituida cuando las paredes de la vivienda están hechas de materiales deteriorados o regulares, de acuerdo con la clasificación del rezago habitacional.
- **Exposición a riesgos naturales (Exp_t):** Las viviendas concentran la mayor cantidad de pérdidas ocasionadas por riesgos naturales (Lyons, 2009). Los impactos de estos eventos, a su vez, son exacerbados por situaciones de vulnerabilidad acumulativas que derivan de condiciones socioeconómicas, políticas y físicas que se combinan con estrategias inadecuadas de adaptación a nivel habitacional (Tran et al., 2012). Como resultado, se incrementa el déficit cuantitativo de vivienda, ya que más hogares requieren sustituciones para garantizar seguridad, estabilidad y resiliencia frente a riesgos naturales.

El gasto promedio en vivienda y servicios es de \$4,346.0 pesos trimestrales en todo el país. Por otro lado, el 22.0% del parque habitacional de 2024 tiene una antigüedad superior a 30 años (**Gráfica 2**), para los hogares que residen en estas viviendas el gasto asociado a la vivienda asciende a \$5,484.92 pesos por trimestre.

Gráfica 2. Años de antigüedad de las viviendas en México 2024



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de la ENIGH 2024.

El número de viviendas dañadas por desastres en 2023 asciende a 313,389 (**Cuadro 5**), de las cuales, la gran mayoría fueron afectadas por eventos hidrometeorológicos extremos, principalmente por ciclones tropicales (305,375), lluvias e inundaciones (7,045), de acuerdo con los datos disponibles (CENAPRED, 2025).

Cuadro 5. Viviendas afectadas por eventos hidrometeorológicos por entidad 2023

Entidad	Lluvias e inundaciones	Ciclones tropicales	Total
01 Aguascalientes	0	0	0
02 Baja California	116	87	203
03 Baja California Sur	0	0	0
04 Campeche	8	0	8
05 Coahuila	40	0	40
06 Colima	0	1,000	1,000
07 Chiapas	166	0	166
08 Chihuahua	0	0	0
09 Ciudad de México	9	0	9
10 Durango	2	0	2
11 Guanajuato	330	0	330
12 Guerrero	27	301,076	301,103
13 Hidalgo	644	0	644
14 Jalisco	136	3,209	3,345
15 México	4	0	4
16 Michoacán	58	0	58
17 Morelos	0	0	0
18 Nayarit	0	3	3
19 Nuevo León	8	0	8
20 Oaxaca	5	0	5
21 Puebla	34	0	34
22 Querétaro	15	0	15
23 Quintana Roo	0	0	0
24 San Luis Potosí	0	0	0
25 Sinaloa	0	0	0
26 Sonora	0	0	0
27 Tabasco	98	0	98
28 Tamaulipas	0	0	0
29 Tlaxcala	0	0	0
30 Veracruz	5,345	0	5,345
31 Yucatán	0	0	0
32 Zacatecas	0	0	0
Total	7,045	305,375	312,420

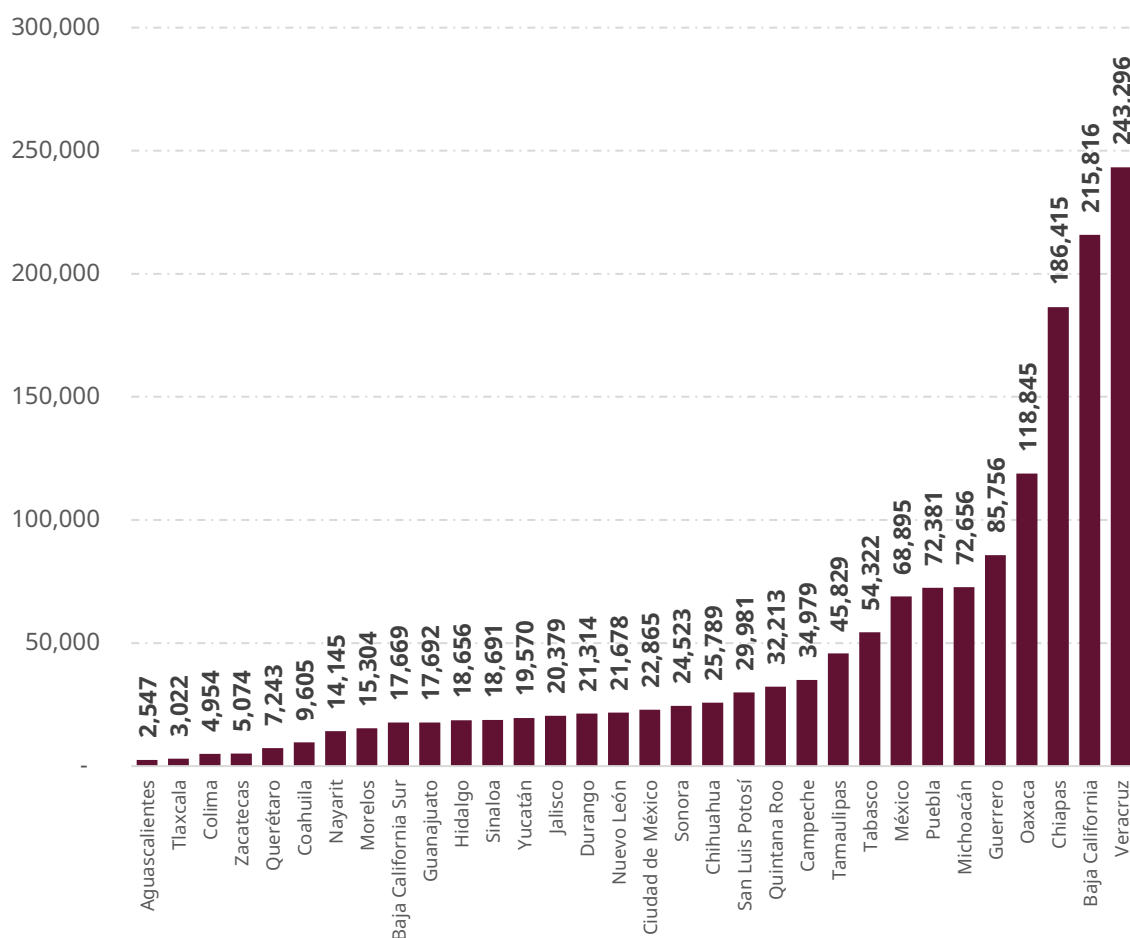
Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos del CENAPRED (2025). **Nota:** En 2023 también se identificaron afectaciones en 75 viviendas por vientos fuertes; 630 por tormenta severa; 2 por eventos geológicos; 259 por fenómenos químicos; y 3 por fenómenos socio organizativos; lo que da un total de 313,389 viviendas dañadas en el país.

Las estadísticas disponibles (CENAPRED, 2025) no permiten distinguir entre las viviendas afectadas parcial y totalmente. Por lo que no se puede construir una estimación por entidad federativa para este rubro. Además, aunque algunas viviendas no presenten daños estructurales severos después de un desastre natural, la mayor

frecuencia e intensidad de algunos eventos, como los hidrometeorológicos, vuelve inviable su reparación y hace necesario contar con un dictamen de riesgo para evaluar la necesidad de reubicación.

Las viviendas no recuperables, ante las restricciones observadas, se pueden contabilizar a partir de la medición del rezago habitacional, tomando en cuenta aquellas viviendas clasificadas con necesidad de atención para sustitución. La medición para 2024 (CONAVI, 2025a) arroja 1,552,104 viviendas en esta situación que se concentran en Veracruz (15.7%), Baja California (13.9%), Chiapas (12.0%), Oaxaca (7.7%) y Guerrero (5.5%) (CONAVI, 2025a), como se muestra en la **Gráfica 3**.

Gráfica 3. Viviendas en rezago habitacional que requieren sustitución por entidad 2024



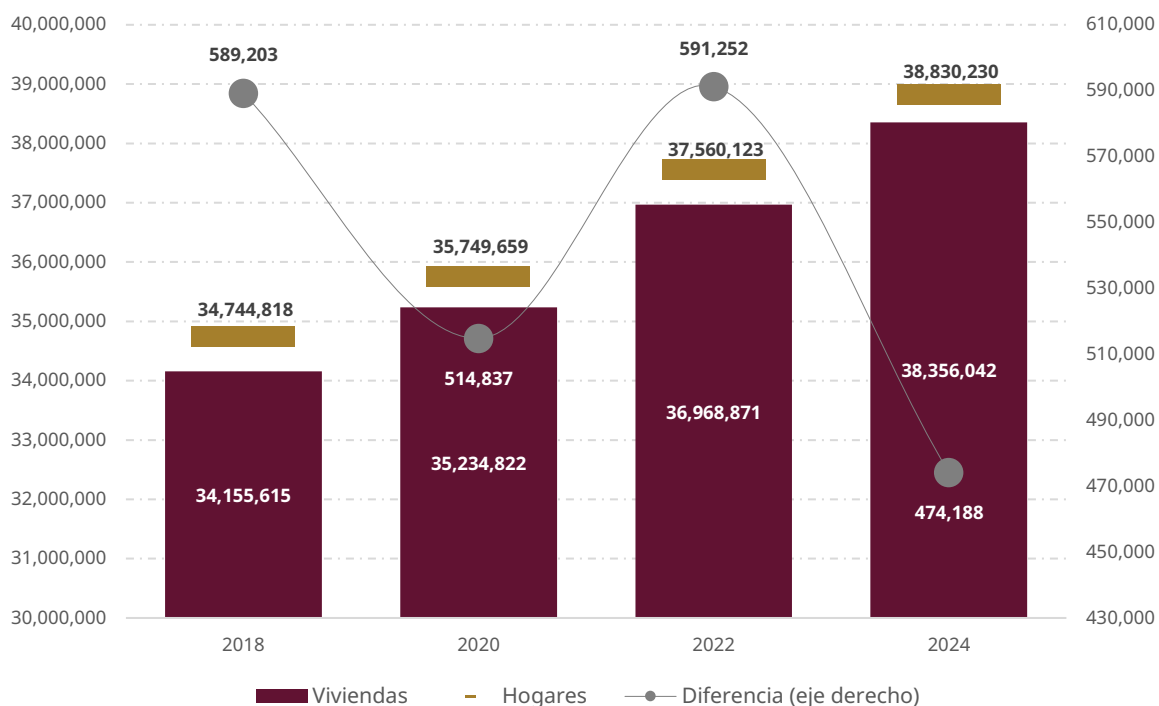
Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de la ENIGH 2024.

Implicaciones del déficit cuantitativo

La evolución reciente de la relación entre hogares y viviendas en México permite establecer el punto de partida empírico del análisis del déficit habitacional cuantitativo. A partir de la información de la ENIGH 2024, se observa una brecha agregada entre el número total de hogares y el parque de viviendas particulares habitadas, lo cual confirma la persistencia de un desajuste estructural en la correspondencia uno a uno entre ambas variables.

La diferencia entre el número de hogares y viviendas en México pasó de 589,203 en 2018 a 474,188 en 2024 (**Gráfica 4**). Este resultado no debe interpretarse como una anomalía coyuntural, sino como la expresión acumulada de presiones demográficas, económicas y territoriales que afectan la capacidad del sistema habitacional para absorber la formación de hogares.

Gráfica 4. Diferencia entre el número de hogares y viviendas en México 2018-2024



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de la ENIGH 2018, 2020, 2022 y 2024.

El **Cuadro 6** sintetiza las principales dimensiones de esta relación y permite establecer que la brecha observada no se concentra en territorios específicos, sino que se distribuye de manera generalizada a lo largo del país. Esta característica sugiere que el déficit cuantitativo no responde a un problema localizado de oferta habitacional, sino a una condición estructural del sistema de vivienda en su conjunto, lo cual justifica la necesidad de un enfoque analítico que vaya más allá de la simple diferencia contable entre hogares y viviendas.

Cuadro 6. Evolución reciente de la relación hogares-viviendas en México

Dimensión	Hallazgo principal	Interpretación para el déficit
Relación hogares-viviendas	38,830,230 hogares vs. 38,356,042 viviendas.	Brecha agregada de 474,188 unidades.
Distribución territorial	Todas las entidades federativas.	El fenómeno es estructural y no localizado.
Magnitud relativa	Diferenciada por entidad.	Indica presión sistémica.
Naturaleza del déficit	Predominio de brechas leves por entidad.	Sugiere déficit difuso y extendido.
Fuente principal	ENIGH.	Permite actualización bienal del indicador.

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de la ENIGH 2024.

La diferencia entre hogares y viviendas estimada con los datos de la ENIGH simplifica el problema del déficit habitacional cuantitativo en una diferencia aritmética. Esto, aunque tiene limitaciones operativas, facilita su cuantificación periódica y permite estudiar la evolución reciente en el patrón de conformación de hogares y su distribución territorial en el país.

El déficit habitacional cuantitativo, sin embargo, más allá de su expresión agregada como brecha entre hogares y viviendas, puede interpretarse como el resultado de múltiples mecanismos estructurales que operan simultáneamente sobre el sistema habitacional.

Estos mecanismos no son independientes entre sí, sino que interactúan a través de dinámicas económicas, demográficas, institucionales y físico-ambientales que

condicionan tanto la generación de demanda como la capacidad de respuesta del parque de vivienda.

El **Cuadro 7** sistematiza estos mecanismos en cuatro grandes dimensiones analíticas: la cohabitación como forma de ajuste del acervo existente; la exclusión residencial reflejada en los hogares en condiciones no habitacionales; la expansión de la demanda derivada de la formación de nuevos hogares; y la obsolescencia del parque habitacional asociada a las viviendas no recuperables. En conjunto, estos componentes permiten reinterpretar el déficit no como una magnitud única, sino como un sistema de presiones estructurales que explican la persistencia y reproducción de la brecha habitacional en el tiempo.

Cuadro 7. Mecanismos estructurales del déficit habitacional cuantitativo

Componente	Mecanismo	Variables estructurales	Efecto principal
Cohabitación	Ajuste del parque habitacional.	Ingreso, precios de vivienda, crédito, demografía y patrones culturales.	Uso intensivo de viviendas.
Hogares en condiciones no habitacionales	Exclusión del mercado formal de vivienda.	Pobreza, urbanización no planificada, migración, acceso a suelo y riesgos.	Carencia de vivienda adecuada.
Nuevos hogares	Expansión demográfica de la demanda.	Población, fecundidad, mortalidad, migración, tamaño y jefatura de los hogares.	Crecimiento estructural de la demanda.
Viviendas no recuperables	Obsolescencia del parque habitacional.	Antigüedad, materiales, mantenimiento y exposición a riesgos naturales.	Sustitución del parque habitacional.

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda.

La integración de estos componentes del déficit habitacional implica una retroalimentación sistemática de variables estructurales en el mercado de vivienda que afectan tanto la demanda como la oferta. El apartado siguiente expone esta interacción.

Factores determinantes

El déficit habitacional cuantitativo puede interpretarse como el resultado de un desajuste persistente entre la oferta de vivienda y la demanda efectiva de hogares, cuya dinámica no se explica por una única variable, sino por la interacción de factores económicos, sociodemográficos y físico-ambientales.

Más allá de una brecha contable entre hogares y viviendas, es un fenómeno estructural que refleja la capacidad diferenciada del sistema habitacional para absorber la formación, transformación y desplazamiento de los hogares en el tiempo.

El déficit se encuentra fuertemente condicionado por la dinámica demográfica y la estructura de los hogares desde la perspectiva de la demanda. El crecimiento poblacional, la reducción del tamaño promedio del hogar, los procesos de emancipación y la migración interna y externa incrementan la necesidad de nuevas unidades habitacionales de manera continua. En particular, la formación de nuevos hogares representa una presión estructural constante sobre el parque habitacional, mientras que la recomposición demográfica tiende a acelerar la demanda incluso en contextos de crecimiento poblacional moderado.

La dimensión demográfica se complementa con un conjunto de factores económicos que determinan la capacidad de acceso efectivo a la vivienda. El ingreso de los hogares, los niveles de precios o renta del mercado habitacional y las condiciones de acceso al crédito hipotecario configuran restricciones que pueden traducirse en distintas formas de exclusión residencial.

Los ingresos insuficientes frente al costo de la vivienda, o el acceso limitado al financiamiento llevan a los hogares a postergar la transición hacia una vivienda independiente, lo que se expresa en fenómenos como la cohabitación o la permanencia en arreglos residenciales no óptimos.

El déficit habitacional, desde el lado de la oferta, no solo depende de la capacidad de construcción de nuevas viviendas, sino también de la calidad y permanencia del stock

existente. La presencia de viviendas no recuperables, asociadas a la obsolescencia física, materiales inadecuados o falta de mantenimiento, reduce efectivamente la oferta disponible, aun cuando dichas unidades permanezcan físicamente en el inventario habitacional. La oferta habitacional debe entenderse no como un acervo estático, sino como un conjunto dinámico sujeto a depreciación, sustitución y pérdida de funcionalidad.

Los factores físico-ambientales introducen una dimensión de riesgo que afecta simultáneamente la oferta y la demanda de vivienda. La exposición a desastres naturales, como eventos hidrometeorológicos extremos y otros riesgos geológicos, puede provocar la destrucción parcial o total de viviendas, generando desplazamientos temporales o permanentes de los hogares afectados.

Estos eventos no solo incrementan el déficit a través de la pérdida directa del stock habitacional, sino que también generan presiones adicionales sobre los sistemas urbanos receptores, intensificando formas de cohabitación y ocupación de espacios no habitacionales.

Estos elementos, en conjunto, permiten entender el déficit habitacional cuantitativo como un fenómeno sistémico, en el que interactúan simultáneamente la expansión de la demanda, las restricciones económicas de acceso, la degradación del parque habitacional y las perturbaciones externas asociadas a riesgos ambientales.

Esta perspectiva, obliga a expandir el concepto del déficit cuantitativo de una simple diferencia entre hogares y viviendas a la expresión agregada de múltiples desequilibrios estructurales que operan de manera simultánea en el sistema habitacional.

Integración a la política de vivienda

La comprensión del déficit habitacional cuantitativo como un fenómeno estructural requiere distinguir entre los factores que operan del lado de la demanda y aquellos que condicionan la oferta de vivienda. Esta distinción permite identificar no solo las fuentes del desajuste entre hogares y viviendas, sino también los mecanismos a través de los cuales dicho desajuste se reproduce en el tiempo.

El déficit no puede atribuirse exclusivamente a la insuficiencia de construcción habitacional, sino que refleja simultáneamente restricciones económicas, dinámicas sociodemográficas y vulnerabilidades físico-ambientales que se resumen en el **Cuadro 8**.

Cuadro 8. Determinantes del déficit habitacional cuantitativo según dimensión analítica y tipo de intervención

Dimensión	Factores de demanda (hogares)	Factores de oferta (viviendas)	Opciones de política
Económica	Ingreso de los hogares insuficiente; restricciones de crédito; y precariedad laboral.	Altos costos de construcción; rigideces del mercado inmobiliario; y baja inversión habitacional.	Subsidios a la demanda; expansión de crédito hipotecario; políticas de asequibilidad; incentivos a la construcción de vivienda social.
Sociodemográfica	Crecimiento poblacional; formación de nuevos hogares; reducción del tamaño del hogar; migración interna y externa.	Insuficiente expansión del parque habitacional; desajuste entre planeación urbana y dinámica demográfica.	Planeación habitacional de largo plazo; proyecciones demográficas vinculadas a política de vivienda; estrategias de vivienda para jóvenes.
Físico-ambiental	Desplazamiento por desastres; y reubicación de hogares en zonas de riesgo.	Pérdida de vivienda por eventos climáticos y geológicos; obsolescencia acelerada; y localización en zonas de riesgo.	Medidas de adaptación habitacional al cambio climático; y reubicación preventiva.
Institucional y urbano	Exclusión del mercado formal e informalidad urbana.	Falta de suelo urbanizado; y rezago en planeación urbana.	Políticas de suelo urbano; regularización de asentamientos; planificación metropolitana; y gestión del suelo para vivienda social.

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda.

Los factores económicos y demográficos, que determinan la demanda, desempeñan un papel central en la configuración del déficit. Las restricciones de ingreso, el acceso limitado al crédito y la evolución de los precios de la vivienda condicionan la capacidad de los hogares para acceder a una vivienda independiente.

Estos factores interactúan con la dinámica demográfica asociada a la formación de nuevos hogares, la migración y la reducción del tamaño promedio del hogar, que incrementan estructuralmente la demanda de unidades habitacionales. Estas presiones no actúan de manera aislada, sino que se refuerzan entre sí, generando una demanda habitacional que puede superar de manera sostenida la capacidad de respuesta del sistema.

En contraste, desde el lado de la oferta, el déficit habitacional se ve afectado por la limitada expansión del parque habitacional, así como por la pérdida de unidades habitacionales debido a su obsolescencia o a su exposición a riesgos físicos y ambientales. La falta de suelo urbanizado, las restricciones regulatorias y la localización de asentamientos en zonas de riesgo contribuyen a reducir efectivamente la disponibilidad de vivienda adecuada. En este sentido, la oferta no solo depende de la producción de nuevas unidades, sino también de la conservación, calidad y localización del parque existente.

La incorporación de una dimensión físico-ambiental introduce un elemento adicional de complejidad, ya que los desastres naturales y los efectos del cambio climático pueden modificar abruptamente tanto la oferta como la demanda habitacional. La destrucción de viviendas y el desplazamiento de hogares generan presiones inmediatas sobre el sistema habitacional, mientras que la creciente exposición a riesgos naturales obliga a considerar la resiliencia del parque habitacional como un componente central de la política de vivienda.

La vinculación de estos factores con posibles líneas de política pública evidencia que el tratamiento del déficit habitacional requiere de intervenciones diferenciadas según el tipo de restricción identificada.

Mientras que los factores económicos requieren políticas de asequibilidad y acceso al financiamiento, los factores demográficos requieren planeación de largo plazo, y los factores físico-ambientales exigen estrategias de resiliencia y gestión integral del riesgo. En conjunto, esto refuerza la idea de que el déficit habitacional cuantitativo no puede abordarse desde una única dimensión de política, sino mediante un enfoque integral que articule simultáneamente oferta, demanda y entorno.

El abordaje de estas necesidades de política habitacional es complejo y requiere de especificar distintos tipos de intervenciones habitacionales. El Programa de Vivienda Social (PVS), operado por la CONAVI, integra estos aspectos de la siguiente manera (SEDATU, 2025a).

- **Dimensión económica:** El PVS orienta las acciones de vivienda a la población de bajos ingresos no derechohabiente que carece de vivienda adecuada, lo que elimina las restricciones que enfrentan para acceder al mercado formal de vivienda mediante los esquemas de operación de Subsidio 100% CONAVI, Cofinanciamiento y Vivienda para el Bienestar.
- **Dimensión Sociodemográfica:** El objetivo general del PVS es “incrementar el acceso a la vivienda adecuada de los hogares de bajos ingresos, en situación de vulnerabilidad por condiciones sociodemográficas, por riesgo, por precariedad o falta de vivienda” (SEDATU, 2025b, p. 25). Este objetivo aborda directamente la necesidad de vivienda de la población con énfasis en grupos prioritarios y contempla acciones de vivienda basadas en las necesidades de estos sectores.
- **Dimensión físico-ambiental:** El programa contempla a los hogares afectados por desastres y/o situados en zonas de riesgo como parte de su población prioritaria. También contempla la reubicación de vivienda como una de sus modalidades e incluye líneas de apoyo complementarias en materia de sustentabilidad.

La **dimensión institucional y urbana** es de carácter transversal. Por ello, la CONAVI atiende estos aspectos de la política nacional de vivienda de forma conjunta con otros

organismos nacionales de vivienda, bajo la directriz de la SEDATU y de acuerdo con lo establecido en el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 (Presidencia de la República, 2026a).

Vivienda adecuada

La operacionalización del déficit habitacional cuantitativo a partir de los siete elementos de la vivienda adecuada permite introducir una dimensión normativa que complementa la aproximación estrictamente contable basada en la relación entre hogares y viviendas.

Mientras que el enfoque tradicional se centra en la disponibilidad física de unidades habitacionales, este enfoque ampliado incorpora las condiciones cualitativas que determinan si una vivienda puede considerarse efectivamente adecuada para la reproducción social de los hogares. En este sentido, el déficit deja de ser únicamente una brecha numérica para convertirse en una expresión multidimensional de privación habitacional.

ONU-Habitat (2019) establece que una vivienda requiere cumplir con siete elementos fundamentales para considerarse adecuada: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación; y adecuación cultural.

La incorporación de estos elementos permite reconocer que una parte significativa del déficit no necesariamente se manifiesta como ausencia total de vivienda, sino como formas de inadecuación estructural que afectan la calidad del hábitat.

Factores como la asequibilidad, la habitabilidad y la disponibilidad de servicios muestran que la presión sobre el sistema habitacional no sólo proviene del crecimiento de los hogares, sino también de la incapacidad de una parte del parque existente para cumplir con estándares mínimos de bienestar. De este modo, el déficit cuantitativo se conecta directamente con condiciones que tradicionalmente han sido

asociadas al déficit cualitativo, difuminando la frontera analítica entre ambos, como se propone en el **Cuadro 9**.

Cuadro 9. Elementos de la vivienda adecuada y su relación con la operacionalización del déficit cuantitativo

Elemento	Definición operativa en el análisis	Relación con el déficit cuantitativo
Seguridad de la tenencia	Condiciones formales o informales de certeza sobre la permanencia en la vivienda.	Explica formas de exclusión no captadas por la diferencia entre hogares y viviendas.
Disponibilidad de servicios	Acceso a saneamiento, agua, electricidad y servicios básicos.	Puede transformar una vivienda existente en inadecuada o no habitable.
Asequibilidad	Relación entre ingreso del hogar y costo de la vivienda.	Determina cohabitación y retraso en formación de hogares independientes.
Habitabilidad	Condiciones físicas de la vivienda (espacio, materiales y seguridad estructural).	Vincula el déficit con viviendas no recuperables.
Accesibilidad	Posibilidad efectiva de acceso a vivienda para grupos vulnerables.	Relaciona el déficit con exclusión estructural del mercado habitacional.
Ubicación	Localización en relación con empleo, servicios y riesgos naturales.	Incorpora desigualdad territorial y exposición a riesgos.
Adecuación cultural	Compatibilidad de la vivienda con prácticas sociales y culturales.	Explica persistencia de arreglos residenciales no convencionales.

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda.

Este enfoque, desde el punto de vista estadístico, representa un desafío significativo debido a que los insumos disponibles de información no permiten capturar de manera simultánea todas las dimensiones de la vivienda adecuada. Las encuestas de hogares y los censos suelen privilegiar variables físicas y de tenencia, mientras que dimensiones como la accesibilidad, la adecuación cultural o la calidad de la ubicación requieren aproximaciones indirectas. Esto genera una tensión metodológica entre la riqueza conceptual del enfoque y las limitaciones operativas de su medición.

Adicionalmente, la incorporación de estos elementos implica reconocer que el déficit habitacional no puede ser interpretado exclusivamente como un problema de producción de vivienda, sino como un fenómeno vinculado a la estructura del mercado formal, la desigualdad económica y la configuración territorial de las ciudades. Esto amplía el alcance del análisis hacia la política pública, en la medida en que las soluciones no se restringen a incrementar el número de viviendas, sino que requieren intervenir en los mecanismos que determinan su accesibilidad, localización y habitabilidad.

Este enfoque obliga a replantear la manera en que se diseñan, focalizan y evalúan las intervenciones públicas en materia de vivienda. Si el déficit se entiende únicamente como una brecha cuantitativa, las respuestas tienden a centrarse en la producción de unidades habitacionales. Sin embargo, al incorporar los elementos de la vivienda adecuada, se evidencia la necesidad de políticas integrales que consideren simultáneamente la calidad del parque existente, las condiciones de acceso al mercado y la vulnerabilidad socioambiental de los hogares.

Este marco de análisis refuerza la idea de que el déficit habitacional cuantitativo no es un indicador aislado, sino una síntesis de múltiples dimensiones del bienestar social y habitacional. Su medición y comprensión requieren, por tanto, un enfoque integrado que combine información estadística, interpretación normativa y análisis estructural, reconociendo las limitaciones actuales de los sistemas de datos, pero también la necesidad de avanzar hacia una medición más completa del derecho a la vivienda adecuada.

Disponibilidad de datos

La medición del déficit habitacional cuantitativo no depende únicamente de su definición conceptual, sino de la disponibilidad, consistencia y alcance de las fuentes de información utilizadas para su estimación. En este sentido, cada uno de los componentes del déficit presenta restricciones específicas derivadas de la forma en que los datos son capturados por las encuestas y registros administrativos, lo que introduce niveles diferenciados de incertidumbre en la cuantificación del fenómeno.

El **Cuadro 10** resume estas limitaciones y evidencia que los principales problemas no se reducen a la falta de información, sino a la ausencia de articulación entre fuentes, escalas de observación y unidades de análisis. Particularmente, destacan las dificultades para capturar de manera integral los hogares sin vivienda, la distinción entre arreglos residenciales voluntarios y forzados en la cohabitación, así como la falta de desagregación territorial en las proyecciones de nuevos hogares. Estas

restricciones ponen de relieve la necesidad de contar con información actualizada en materia de déficit habitacional desagregada por entidad federativa.

Cuadro 10. Limitaciones de las fuentes de información y necesidades de mejora

Componente	Limitación identificada	Impacto en la medición	Necesidad de información
Cohabitación	Supuesto de equivalencia hogar-vivienda.	Sobreestimación de presión real.	Identificación de arreglos voluntarios y forzados.
Hogares sin vivienda	Falta de información sobre hogares sin vivienda.	Fragmentación de la unidad de análisis.	Variables de composición de hogares en situación de calle.
Nuevos hogares	Falta de desagregación estatal en proyecciones.	Limitación del análisis territorial.	Proyecciones subnacionales de formación de hogares.
Viviendas no recuperables	Dependencia de criterios técnicos heterogéneos. Cobertura parcial de eventos de riesgo.	Inconsistencia en clasificación. Subregistro de daños habitacionales.	Sistema continuo de afectaciones habitacionales.

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda.

Necesidad de vivienda

La distinción entre necesidad de vivienda y déficit habitacional cuantitativo es fundamental para delimitar con precisión el alcance analítico de ambos conceptos, ya que no constituyen medidas equivalentes ni intercambiables. Mientras que la necesidad de vivienda se refiere a una dimensión normativa y declarativa de la demanda habitacional, el déficit cuantitativo corresponde a una medida estructural derivada de la brecha entre hogares y viviendas, complementada por distintos subcomponentes que reflejan restricciones objetivas del sistema habitacional.

La estimación de la necesidad de vivienda se basa en la percepción de los hogares respecto a su situación habitacional, lo que incorpora elementos de aspiración, satisfacción y evaluación subjetiva de las condiciones de vivienda. Por el contrario, el déficit habitacional cuantitativo se construye a partir de criterios operativos estandarizados que permiten identificar situaciones objetivas de insuficiencia habitacional, tales como la cohabitación, la ausencia de vivienda, la obsolescencia del parque o la formación de nuevos hogares.

La Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020 captura las intenciones de los integrantes de un hogar de rentar, comprar o construir una vivienda adicional a la que habitan (INEGI, 2021b). Esta encuesta arroja que, en 2020, 7.6 millones de hogares

requerían 8.2 millones de viviendas para nueva ocupación repartidas como se muestra en el **Cuadro 11**.

Cuadro 11. Hogares que necesitan vivienda por entidad 2020

Entidad		Hogares	Viviendas
01	Aguascalientes	61,505	64,650
02	Baja California	281,959	296,320
03	Baja California Sur	64,373	71,415
04	Campeche	67,321	71,841
05	Coahuila	163,939	168,478
06	Colima	40,317	42,772
07	Chiapas	400,920	421,687
08	Chihuahua	180,625	188,830
09	Ciudad de México	759,121	801,055
10	Durango	98,252	104,951
11	Guanajuato	329,132	365,590
12	Guerrero	303,266	330,941
13	Hidalgo	140,927	154,065
14	Jalisco	425,646	449,658
15	México	883,449	976,145
16	Michoacán	258,117	274,294
17	Morelos	109,093	116,165
18	Nayarit	81,396	85,936
19	Nuevo León	197,403	200,732
20	Oaxaca	293,325	315,222
21	Puebla	425,198	469,552
22	Querétaro	141,001	154,212
23	Quintana Roo	138,127	150,022
24	San Luis Potosí	123,674	135,370
25	Sinaloa	222,713	239,305
26	Sonora	222,551	239,822
27	Tabasco	192,553	208,096
28	Tamaulipas	166,002	174,142
29	Tlaxcala	94,156	107,294
30	Veracruz	536,212	558,055
31	Yucatán	162,218	178,292
32	Zacatecas	64,071	68,014
Total		7,628,562	8,182,923

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda con datos de la ENVI 2020.

La principal diferencia entre ambos enfoques radica en su naturaleza conceptual y metodológica. La necesidad de vivienda refleja una demanda percibida que puede variar en función de condiciones sociales, culturales y expectativas de bienestar. El déficit cuantitativo responde a una medición estructural basada en la disponibilidad efectiva de viviendas. Esta distinción implica que ambos indicadores pueden coincidir parcialmente, pero no son directamente equivalentes ni sustitutos.

La necesidad de vivienda capturada por la ENVI puede sobreestimar el déficit porque depende de distintos factores que revelan la percepción de los integrantes del hogar sobre su entorno y sus aspiraciones (INEGI, 2021b). Por su parte, el déficit cuantitativo puede subestimar las necesidades reales porque en su formulación simple no captura la informalidad y la exclusión de los mercados formales de vivienda, así como los arreglos que resultan de los nuevos hogares conformados bajo patrones no convencionales de agrupación, como el crecimiento de los hogares unipersonales.

La falta de actualización de la ENVI representa una restricción importante para el análisis integral del fenómeno habitacional en México. Su actualización permitiría incorporar de manera sistemática una dimensión de demanda percibida que complementarías las mediciones estructurales del déficit, facilitando la construcción de un sistema más robusto de información habitacional.

La integración de ambas mediciones, desde el punto de vista analítico, permitiría avanzar hacia un enfoque dual del déficit habitacional, que distinga entre la brecha estructural de vivienda y la demanda socialmente percibida. Esto contribuiría a una mejor comprensión de las discrepancias entre la oferta habitacional, las condiciones reales de acceso y las expectativas de los hogares, y enriquecería el diagnóstico del sistema habitacional en su conjunto.

La incorporación sistemática de la necesidad de vivienda autorreportada a la información de actualización periódica tendría implicaciones relevantes para la política habitacional, en la medida en que permitiría diseñar intervenciones más diferenciadas y sensibles a la heterogeneidad de las necesidades habitacionales. Sin embargo, este avance también requiere cautela metodológica, ya que esta información no sustituye a la medición integral del déficit habitacional cuantitativo debido a la distinción conceptual entre necesidad percibida y déficit estructural.

Conclusiones

El análisis del déficit habitacional cuantitativo en México permite establecer que la brecha entre el número de hogares y la disponibilidad de viviendas no constituye un fenómeno coyuntural ni localizado, sino la expresión de un desajuste estructural persistente en el sistema habitacional.

La evidencia reciente, obtenida de encuestas nacionales y censos, confirma la existencia de una diferencia agregada entre ambas variables, distribuida de manera generalizada en el territorio nacional, lo que sugiere la presencia de presiones sistémicas que exceden una explicación basada exclusivamente en la insuficiencia de oferta habitacional.

Uno de los principales aportes de este trabajo es la reinterpretación del déficit cuantitativo más allá de su expresión como diferencia contable, para expresarlo como el resultado de la interacción de múltiples mecanismos estructurales.

La cohabitación refleja formas de ajuste del parque habitacional ante restricciones de acceso; los hogares en condiciones no habitacionales evidencian procesos de exclusión del mercado formal; la formación de nuevos hogares introduce una presión constante sobre la demanda; y las viviendas no recuperables reducen efectivamente la oferta disponible. En conjunto, estos componentes configuran un sistema dinámico en el que interactúan factores económicos, sociodemográficos y físico-ambientales.

La cuantificación de estos elementos enfrenta limitaciones importantes derivadas de la disponibilidad y características de las fuentes de información. La falta de datos sobre hogares sin vivienda, la imposibilidad de distinguir entre cohabitación voluntaria e inducida, la ausencia de proyecciones desagregadas de nuevos hogares y las dificultades para identificar viviendas no recuperables con criterios homogéneos introducen márgenes de incertidumbre en la medición.

Estas restricciones exponen la necesidad de fortalecer los sistemas de información estadística y mejorar la articulación entre distintas fuentes para avanzar hacia diagnósticos más completos y oportunos.

Los resultados para la política pública sugieren que el déficit habitacional cuantitativo no puede abordarse exclusivamente mediante la expansión de la construcción de vivienda. Si bien el incremento del parque habitacional es un componente necesario, resulta insuficiente frente a la complejidad del fenómeno.

Es indispensable complementar con acciones de política orientadas a mejorar la asequibilidad, ampliar el acceso al financiamiento, fortalecer la planeación territorial, garantizar la disponibilidad de suelo urbanizado y atender la vulnerabilidad del parque habitacional frente a riesgos físicos y ambientales.

La incorporación del enfoque de vivienda adecuada permite ampliar la interpretación del déficit, al reconocer que la problemática habitacional no se limita a la disponibilidad de unidades, sino que involucra condiciones de habitabilidad, accesibilidad, ubicación y seguridad en la tenencia. Este enfoque refuerza la necesidad de diseñar una política habitacional integral que atienda simultáneamente la cantidad y la calidad de la vivienda, así como las condiciones estructurales que determinan su acceso.

Finalmente, el estudio subraya la importancia de avanzar hacia una agenda de investigación y de generación de información que permita integrar de manera más sistemática la medición del déficit habitacional cuantitativo con la necesidad de vivienda percibida por los hogares.

La articulación de ambas dimensiones contribuiría a una comprensión más completa del sistema habitacional y facilitaría el diseño de intervenciones más precisas y focalizadas. En este sentido, el fortalecimiento de las fuentes de información y el desarrollo de metodologías integrales constituyen elementos clave para mejorar el diagnóstico y la atención del déficit habitacional en México.

Referencias

- Arriagada Luco, C. (2003). América Latina: Información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional. CEPAL. <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/a23f7d2e-3c0b-4ad9-84c7-3aeab0559a3a/content#:~:text=El%20d%C3%A9ficit%20cualitativo%20se%20refiere,y%20densidad%20de%20los%20recintos>
- Barenboim, C. A. (2017). La problemática de la vivienda y la persistencia del déficit habitacional: El caso de la ciudad de Rosario, Argentina. Papeles de Coyuntura, (43), Article 43. https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/75963/CONICET_Digital_Nro.4aae4c51-289b-484f-9111-2c915ad27e6c_B.pdf?sequence=5&isAllowed=y
- Behr, D. M., Chen, L., Haider, K. T., Singh, S., y Zaman, A. (2021). Introducing the Adequate Housing Index (AHI): A New Approach to Estimate the Adequate Housing Deficit within and across Emerging Economies. Policy Research Working Paper, (9832). <https://documentos.bancomundial.org/es/publication/documents-reports/documentdetail/370141635794493951>
- Bongaarts, J. (2001). Household size and composition in the developing world. Poverty, Gender, and Youth. <https://doi.org/10.31899/pgy6.1045>
- Buzar, S., Ogden, P. E., y Hall, R. (2005). Households matter: The quiet demography of urban transformation. Progress in Human Geography, 29(4), 413-436. <https://doi.org/10.1191/0309132505ph558oa>
- CENAPRED. (2025). Impacto socioeconómico de los principales desastres ocurridos en México 2023. Centro Nacional de Prevención de Desastres. https://www.cenapred.gob.mx/es/Publicaciones/archivos/517-IMPACTO_SOCIOECONOMICO_2023.PDF
- CONAPO. (2023, julio 11). Día Mundial de la Población. Las Proyecciones de la Población de México para los próximos 50 años: 2020-2070. Consejo Nacional de Población. <https://www.gob.mx/conapo/prensa/dia-mundial-de-la-poblacion-las-proyecciones-de-la-poblacion-de-mexico-para-los-proximos-50-anos-2020-2070>
- CONAPO, y Fundación BBVA México A.C. (2025). Anuario de Migración y Remesas México 2025 / Yearbook of Migration and Remittances Mexico 2025. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1058383/Anuario_Migracion_y_Remesas_2025.pdf
- CONAVI. (2015). El rezago habitacional en México. VIVIENDA. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2015/Vivienda_Jul_Sep_2015.pdf
- CONAVI. (2023a). Actualización del Cálculo del Rezago Habitacional 2022. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2023/Rezago_Habitacional_2022.pdf
- CONAVI. (2023b). Factores que inciden en el incumplimiento del ejercicio del derecho a una vivienda adecuada. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2023/Factores_incidencia.pdf
- CONAVI. (2023c). Necesidad de viviendas en México: Una proyección del parque habitacional de 2020 a 2050. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2023/Proyeccion_hogares.pdf
- CONAVI. (2025a). Actualización del cálculo del Rezago Habitacional 2024. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Rezago_Habitacional_2024.pdf
- CONAVI. (2025b). Estimación del déficit cualitativo de vivienda en México 2024. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Estimaci%C3%B3n_del_d%C3%A9ficit_cualitativo_de_vivienda_en_M%C3%A9xico_2024.pdf
- CONAVI. (2025c). Situación habitacional de las personas jóvenes en México. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Vivienda_jovenes.pdf
- Cortés-Urra, V., Czuschke, D., y Gruis, V. (2024). Addressing housing deficits from a multi-dimensional perspective: A review of Chilean housing policy. International Journal of Housing Policy, 24(3), Article 3. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2159123>
- Cournède, B. y Plouin. (2022). No home for the young? Stylised facts and policy challenges. OECD. <https://www.oecd.org/housing/no-home-for-the-young.pdf>
- Escalera Nava, N., y Córdova Olivera, P. (2016). Déficit habitacional cualitativo: Una aproximación para el caso boliviano. Investigación & Desarrollo, 2(16), Article 16. <https://www1.upb.edu/revista-investigacion-desarrollo/index.php/id/article/view/147>



- INEGI. (2021a). Censo de Población y Vivienda 2020: Marco conceptual. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825197520.pdf
- INEGI. (2021b). Encuesta Nacional de Vivienda 2020. ENVI. Diseño conceptual. 2021. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_diseno_conceptual.pdf
- INEGI. (2024, abril 22). Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica (ENADID) 2023. Comunicado de Prensa Núm. 305/24, 48. <https://en.www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/ENADID/ENADID2023.pdf>
- INEGI. (2025a). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024 ENIGH Nueva serie Diseño conceptual. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2024/doc/889463924487.pdf>
- INEGI. (2025b). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024. ENIGH. Nueva serie. Diseño muestral. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2024/doc/889463924517.pdf>
- INEGI. (2025c, julio 30). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH). Reporte de resultados 23/25, 27. https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/enigh/ENIGH2024_RR.pdf
- INEGI. (2025d, noviembre 10). Estadísticas de Defunciones Registradas (EDR). Reporte de resultados 44/25, 49. https://pub.indetec.gob.mx/delivery?srv=0&sl=2&cat=8&path=/boletin_financiero/eefpn/153/EDR2024-def_RR.pdf
- IPCC. (2022). Climate Change 2022 – Impacts, Adaptation and Vulnerability: Working Group II Contribution to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/9781009325844>
- Li, A., Toll, M., Chapman, R., Howden-Chapman, P., Hernández, D., Samuelson, H., Woodward, A., y Bentley, R. (2025). Housing at the intersection of health and climate change. The Lancet. Public Health, 10(10), e865-e873. [https://doi.org/10.1016/S2468-2667\(25\)00141-0](https://doi.org/10.1016/S2468-2667(25)00141-0)
- Lyons, M. (2009). Building Back Better: The Large-Scale Impact of Small-Scale Approaches to Reconstruction. World Development, 37(2), 385-398. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2008.01.006>
- Maravalle, A., Caldera Sánchez, A., y González Pandiella. (2024). Improving housing and urban development policies in Mexico. Economics Department Working Papers, ECO/WKP(2024)13, 13(1801), Article 1801. https://www.oecd.org/en/publications/improving-housing-and-urban-development-policies-in-mexico_c2229c19-en.html
- Marcos, M., Di Virgilio, M. M., y Mera, G. (2018). El déficit habitacional en Argentina. Una propuesta de medición para establecer magnitudes, tipos y urgencias de intervención intra-urbana. Revista Latinoamericana de Metodología de las Ciencias Sociales, 8(1), Article 1. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/176835>
- Naciones Unidas. (2024). World Population Prospects: The 2024 Revision. United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. <https://population.un.org/wpp/>
- Olaya, Y., Vásquez, F., y Müller, D. B. (2017). Dwelling stock dynamics for addressing housing deficit. Resources, Conservation and Recycling, 123, 187-199. <https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2016.09.028>
- ONU-Habitat. (2015). Déficit Habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat (Programa de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos). <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>
- ONU-Habitat. (2019, abril). Elementos de una vivienda adecuada. ONU-Habitat por un futuro mejor. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- Peinado, M. P. (2014). Asentamientos espontáneos, tácticas en los márgenes de la ciudad de Sevilla, los Perdigones. Revista INVI, 29(82), 91-131. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62604>
- Presidencia de la República. (2026a, abril 14). PROGRAMA Nacional de Vivienda 2026-2030. DOF 14/04/2026. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5784740&fecha=14/04/2026#gsc.tab=0
- Presidencia de la República. (2026b, mayo 18). PROGRAMA Nacional de Población 2026-2030. DOF 18/05/2026. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5787678&fecha=18/05/2026#gsc.tab=0

- Pugliese, G., y Forero C, G. A. (2011). Costos de mantenimiento de vivienda y tiempo de expansión de la ciudad como determinantes de movilidad urbana y pobreza. *Revista de Economía del Caribe*, (7), 213-230. <http://rcientificas.uninorte.edu.co/index.php/economia/article/viewFile/2043/2195>
- Reyes, A. M. (2020). Mitigating Poverty through the Formation of Extended Family Households: Race and Ethnic Differences. *Social Problems*, 67(4), 782-799. <https://doi.org/10.1093/socpro/spz046>
- SEDATU. (2025a, diciembre 31). ACUERDO por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Vivienda Social para el ejercicio fiscal 2026. DOF 31/12/2025. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5777677&fecha=31/12/2025#gsc.tab=0
- SEDATU. (2025b, diciembre 31). Anexo del Acuerdo por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Vivienda Social para el ejercicio fiscal 2026. DOF 31/12/2025, 1-83. https://dof.gob.mx/2026/SEDATU/Anexo_del_Acuerdo_del_Programa_de_Vivienda_Social.pdf
- Szalachman, R. (2000). Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa. https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/5080/S00080715_es.pdf
- Therán-Nieto, K., Pérez-Arévalo, R., y García-Estrada, D. (2022). Asentamientos informales en la periferia urbana de áreas metropolitanas. El caso de Soledad, Colombia. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 14, 1-17. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210275>
- Tran, T. A., Tran, P., Tuan, T. H., y Hawley, K. (2012). Review of housing vulnerability: Implications for climate resilient houses. *The Sheltering Series No. 1: Sheltering from a Gathering Storm*. <https://cdkn.org/sites/default/files/files/Sheltering-from-a-gathering-storm-Discussion-Paper-Series-Review-of-Housing-Vulnerability.pdf>
- Vergara Parra, A. B. (2017). El problema habitacional y su evolución reciente en la Región Metropolitana Buenos Aires: Avances y retrocesos entre 2001 y 2010. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/39498>
- Westendorp, I. (2022). A Right to Adequate Shelter for Asylum Seekers in the European Union. *Nordic Journal of Human Rights*, 40(2), 328-345. <https://doi.org/10.1080/18918131.2022.2085007>
- Winter, B., Joseph, H., Martin, S., y Li, J. (2021). Assessments of Shared Housing in the United States. *Insights into housing and community development policy | HUD Office of Policy Development and Research*, June 2021. <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/Insights-of-Housing.pdf>
- Zamudio Sánchez, F. J., Andrade Barrera, M. A., y Becerril González, G. (2020). Un sistema integral de indicadores de vivienda para México. *Realidad, datos y espacio Revista Internacional de Estadística y Geografía*, 11(2), Article 2. <https://hdl.handle.net/20.500.14330/CLA01000499764>



Conavi

Comisión Nacional de Vivienda