

Actualización del

Rezago habitacional 2025



Desarrollo Territorial
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano



Conavi
Comisión Nacional de Vivienda



Directorio

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

Edna Elena Vega Rangel

Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

José Alfonso Iracheta Carroll

Subsecretario de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda

Silvia Circe Díaz Duarte

Directora General de Política de Vivienda

Daira Vanessa Puga Navarrete

Directora de Seguimiento y Evaluación de
Política de Vivienda

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA

Rodrigo Chávez Contreras

Director General de la Comisión Nacional de Vivienda

Claudia Ivonne Galaviz Sánchez

Subdirectora General de Planeación de la Comisión Nacional de Vivienda

Ernesto Jiménez Olin

Director de Análisis, Seguimiento y Fortalecimiento de Programas de Vivienda

Alan Joel Palacios Alcántara

Subdirector de Análisis Estadístico de Vivienda

Elaboración de contenido:

Silvia Circe Díaz Duarte
Alan Joel Palacios Alcántara
Juan Carlos Jiménez Nateras
Daira Vanessa Puga Navarrete
Edwin Raymundo Acosta Rojo
Oscar Araujo Moro



Resumen

El INEGI publicó los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 el 22 de septiembre de 2026. Con esta información, la SEDATU y la CONAVI estiman un parque habitacional de 39,636,594 viviendas, de las cuales 8,330,372 se encuentran en rezago habitacional y representan 21.0% del total nacional. En esas viviendas residen 29,718,984 personas, es decir, 22.8% de la población del país.

Para atender las viviendas en rezago habitacional se requieren 6,138,632 mejoramientos (73.7%), 1,367,306 sustituciones (16.4%) y 824,434 ampliaciones (9.9%). También se identificaron 22,049 viviendas para las que no fue posible determinar la ausencia o prevalencia de rezago ni, por ende, la intervención prioritaria que requieren.

Las entidades con mayor proporción de su parque habitacional en rezago son Chiapas (63.5%), Tabasco (60.2%), Oaxaca (47.6%), Guerrero (43.5%) y Veracruz de Ignacio de la Llave (43.0%); las de menor proporción son Tlaxcala (7.5%), Ciudad de México (6.9%), Sinaloa (6.9%), Nuevo León (5.2%) y Aguascalientes (3.5%). La representatividad municipal de la Encuesta Intercensal 2025 permite identificar el rezago a escala local: 30 municipios concentran 20% de las viviendas en esta condición.

Respecto a 2020, el número de viviendas en rezago disminuyó en 2.0% y la proporción del parque habitacional en esta condición pasó de 24.4% a 21.0%.



Introducción

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) presentan la actualización del cálculo del Rezago habitacional en México con información de la Encuesta Intercensal 2025 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Una vivienda es mucho más que un techo: es el espacio donde las personas duermen, preparan sus alimentos, se protegen del clima y construyen su vida cotidiana. Cuando ese espacio tiene muros de lámina o de material de desecho, piso de tierra, carece de excusado o alberga a más personas de las que sus cuartos pueden acoger, la vivienda deja de cumplir su función más elemental y expone a quienes la habitan a riesgos para su salud, su seguridad y su bienestar. El Rezago habitacional cuantifica precisamente algunas de esas situaciones: comprende las viviendas construidas con materiales precarios en pisos, techos y muros, las que carecen de excusado y aquellas cuyos residentes habitan en hacinamiento.

El número de viviendas con estas características funge como indicador de la situación habitacional del país porque permite conocer qué proporción del parque habitacional se construyó con materiales precarios o deteriorados y en cuántas viviendas sus habitantes enfrentan espacios insuficientes. Su utilidad para la política pública radica, además, en que no se limita a contar carencias, sino que las traduce en decisiones: cada componente del rezago se asocia a una intervención específica (sustitución, mejoramiento o ampliación), de modo que el indicador permite dimensionar el esfuerzo requerido, distinguir el tipo de acción que conviene en cada caso y orientar los programas y los recursos hacia los territorios y los hogares que más lo necesitan. Con el reconocimiento constitucional de la vivienda adecuada, esta medición se vuelve también un instrumento para dar seguimiento a los avances en la garantía de ese derecho.

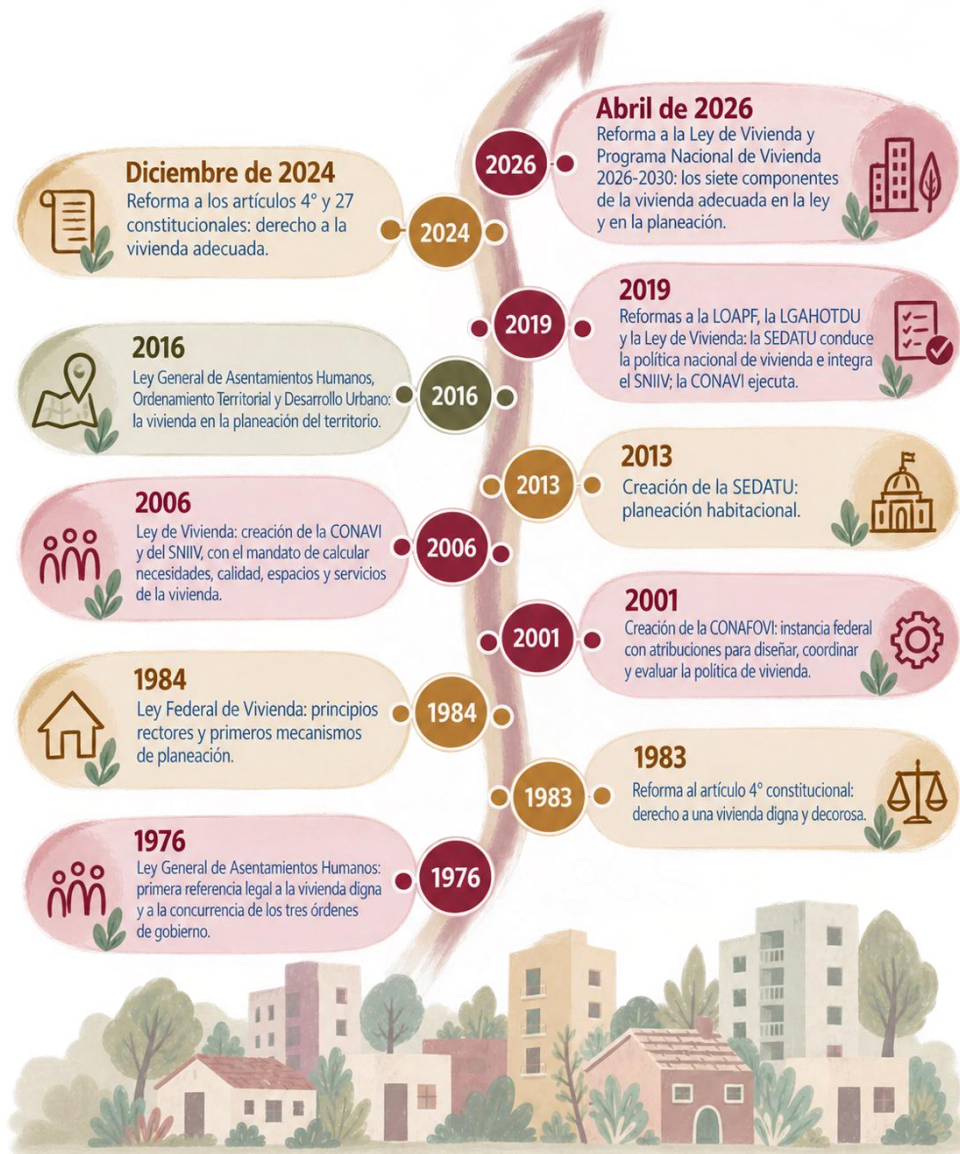
La estimación que aquí se presenta se elabora con la Encuesta Intercensal 2025 del INEGI, lo que garantiza que la información es confiable y comparable con los cálculos censales y levantamientos previos de la Encuesta Intercensal. A diferencia de las mediciones con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, la representatividad municipal de la Encuesta Intercensal amplía el alcance del ejercicio y permite conocer las necesidades de vivienda con una perspectiva territorial. El análisis del parque habitacional en rezago se complementa con la estimación del número de hogares y personas que residen en esa condición y con la cantidad de acciones necesarias para abatirlo, distinguiendo por tipo de intervención prioritaria.

El documento se organiza en cinco apartados: el primero expone los antecedentes del marco institucional y normativo que sustentan la medición; el segundo presenta la normatividad vigente; el tercero presenta los resultados para el país, las entidades federativas y los municipios; el cuarto define las intervenciones habitacionales asociadas al rezago; y el quinto describe los criterios metodológicos para el cálculo del indicador.

Antecedentes

El análisis de la situación habitacional del país obedece a las directrices de la política nacional de vivienda y tiene como antecedentes distintos ordenamientos que, de manera progresiva, definieron el contenido del derecho a la vivienda y asignaron a las instituciones del Estado la responsabilidad de conocer las condiciones en que habita la población (Diagrama 1).

Diagrama 1. Marco normativo e institucional del derecho a la vivienda adecuada



Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI con base en distintos ordenamientos.

La Ley General de Asentamientos Humanos de 1976 estableció por primera vez la concurrencia de la federación, las entidades y los municipios para promover obras que permitieran a la población contar con una vivienda digna, y en 1983 la reforma al artículo 4º constitucional elevó ese derecho a rango



constitucional bajo la fórmula de vivienda digna y decorosa. La Ley Federal de Vivienda de 1984 definió los principios rectores de la política y creó los primeros mecanismos de planeación, pero fue la creación de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) en 2001 la que dotó al gobierno federal de atribuciones para diseñar, coordinar y evaluar la política de vivienda, condición necesaria para contar con un diagnóstico sistemático de las condiciones del parque habitacional.

La Ley de Vivienda de 2006 dio a esa función su forma actual. Además de transformar la CONAFOVI en la CONAVI y de prever la elaboración del Programa Nacional de Vivienda, estableció el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) e incluyó entre sus contenidos los cálculos sobre las necesidades de vivienda, su calidad, sus espacios y su acceso a servicios básicos; a partir de entonces, la medición del rezago habitacional dejó de ser un ejercicio técnico y se convirtió en un mandato legal. La creación de la SEDATU en 2013, a la que correspondió la planeación habitacional, y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de 2016, que integró el acceso a la vivienda en la planeación del territorio, completaron el marco institucional.

Las reformas de 2019 a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y a la Ley de Vivienda trasladaron a la SEDATU la conducción de la política nacional de vivienda, la coordinación del Sistema Nacional de Vivienda y la integración del SNIIV, y situaron a la CONAVI como instancia ejecutora. Este cambio se reflejó en el Programa Nacional de Vivienda 2021-2024, primera estrategia alineada a los siete componentes de la vivienda adecuada, y culminó con la reforma a los artículos 4° y 27 constitucionales de diciembre de 2024, que sustituyó los términos "familia" por "persona" y "vivienda digna y decorosa" por "vivienda adecuada", entendida como aquella que reúne seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural (ONU-Hábitat, 2009). La reforma de 2026 a la Ley de Vivienda incorporó estos siete componentes al ordenamiento legal, y el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 los adoptó como marco de la Política Habitacional para el Bienestar.

Estos antecedentes sientan las bases de la presente actualización. El rezago habitacional constituye una pieza clave para evaluar si las personas ejercen su derecho a una vivienda adecuada. Al identificar las condiciones generales de habitabilidad permite determinar las condiciones de uno de los siete componentes de la vivienda adecuada en el parque habitacional ocupado.

Normatividad vigente

La medición del Rezago habitacional responde a un mandato que se articula en tres planos: el constitucional, que reconoce el derecho; el legal, que asigna las atribuciones para medirlo, y el programático, que lo convierte en compromiso de gobierno con metas verificables.

El fundamento primero es el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que "toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada" (Cámara de Diputados, 2025). Todo derecho exige un instrumento para verificar su cumplimiento y, en materia de vivienda, ese



instrumento es la medición de las condiciones de habitabilidad del parque habitacional; sin ella el Estado no puede saber cuántas personas están fuera del derecho, dónde se encuentran ni qué requieren para acceder a él.

La Ley de Vivienda traduce ese mandato en atribuciones concretas. Su artículo 44 dispone que el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), a cargo de la SEDATU, deberá contener "los elementos que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre el rezago y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia"; su artículo 19, fracción XX, faculta a la CONAVI para "realizar y promover investigaciones y estudios en materia de vivienda, y difundir públicamente sus resultados" (Presidencia de la República, 2026).

En el plano programático, el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030 establece el Objetivo 2.9, "Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial". El Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2025-2030 lo desarrolla en su Objetivo 3, "Incrementar el acceso de la población mexicana a una vivienda adecuada que contribuya con su pleno desarrollo". Además, el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 lo concreta en sus cuatro objetivos (coordinación interinstitucional, reducción del déficit habitacional, armonización normativa y ordenamiento territorial) y adopta expresamente el Rezago habitacional como instrumento de medición del déficit. En particular, el Programa Institucional de la CONAVI 2025-2030 lo asume al proponerse incrementar el acceso a una vivienda adecuada de la población en condiciones de vulnerabilidad y actualizar los documentos analíticos sobre las necesidades y la calidad de la vivienda. En esta cadena de instrumentos el Rezago habitacional es el indicador que dimensiona el problema, permite, además de la toma de decisiones en materia de política pública, evaluar los resultados, por lo que su actualización periódica es una condición para el cumplimiento de las metas comprometidas.

De este entramado deriva la corresponsabilidad de la SEDATU, que conduce la política nacional de vivienda y mantiene actualizados los cálculos sobre el rezago a través del SNIIV, y de la CONAVI, que realiza investigaciones y estudios en la materia. La presentación conjunta de esta actualización materializa la coordinación que la Ley de Vivienda confía al Sistema Nacional de Vivienda, en el que la Secretaría articula la acción de la CONAVI, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y establece un diagnóstico único y compartido a partir del cual todas las instancias planean, focalizan y dan seguimiento a la política de vivienda.

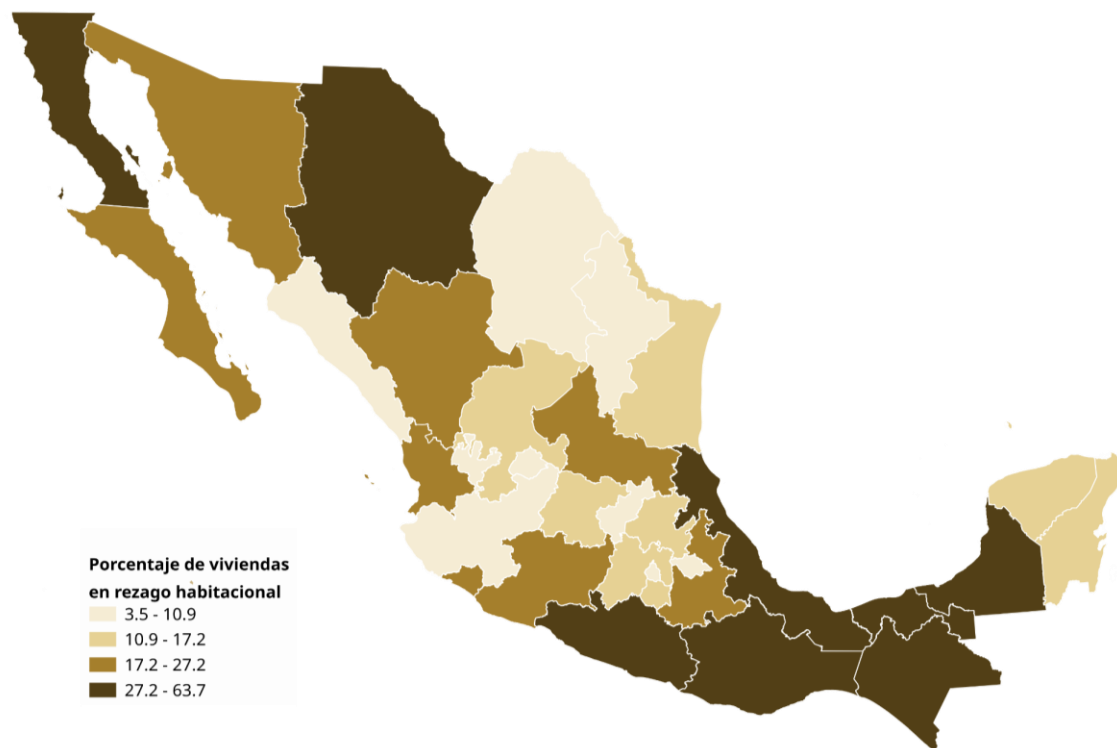
Resultados

Viviendas

En 2025, la Encuesta Intercensal 2025 estima un total de 39,636,594¹ viviendas particulares habitadas en el país, de las cuales 8,330,372 se encuentran en condiciones de Rezago habitacional, esto es, 21.0% del parque habitacional. La prevalencia es marcadamente desigual entre entidades federativas: en dos de ellas más de la mitad de las viviendas se encuentra en Rezago (Chiapas, con 63.5%, y Tabasco, con 60.2%); les siguen Oaxaca (47.6%), Guerrero (43.5%) y Veracruz de Ignacio de la Llave (43.0%) (Gráfico 1).

El Mapa 1 muestra esta concentración territorial. Las diez entidades con mayor número de viviendas en Rezago habitacional reúnen 70.2% del total nacional, mientras que las diez de menor participación suman apenas 7.8%, de modo que el fenómeno se distribuye de manera muy asimétrica entre el territorio. El patrón es predominantemente meridional: las ocho entidades del sur y sureste (Campeche, Chiapas, Guerrero, Oaxaca, Quintana Roo, Tabasco, Veracruz de Ignacio de la Llave y Yucatán) concentran 46.6% de las viviendas en Rezago del país, aun cuando reúnen 27.7% del parque habitacional nacional.

Mapa 1. Distribución de las viviendas en Rezago habitacional por entidad federativa



Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

¹ La Encuesta Intercensal cuantifica 39,699,242 viviendas en el país, cifra que comprende 62,648 locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios. Estas clases de vivienda se excluyen de la medición del Rezago habitacional, aun cuando sus ocupantes constituyen hogares censales con necesidad de vivienda.



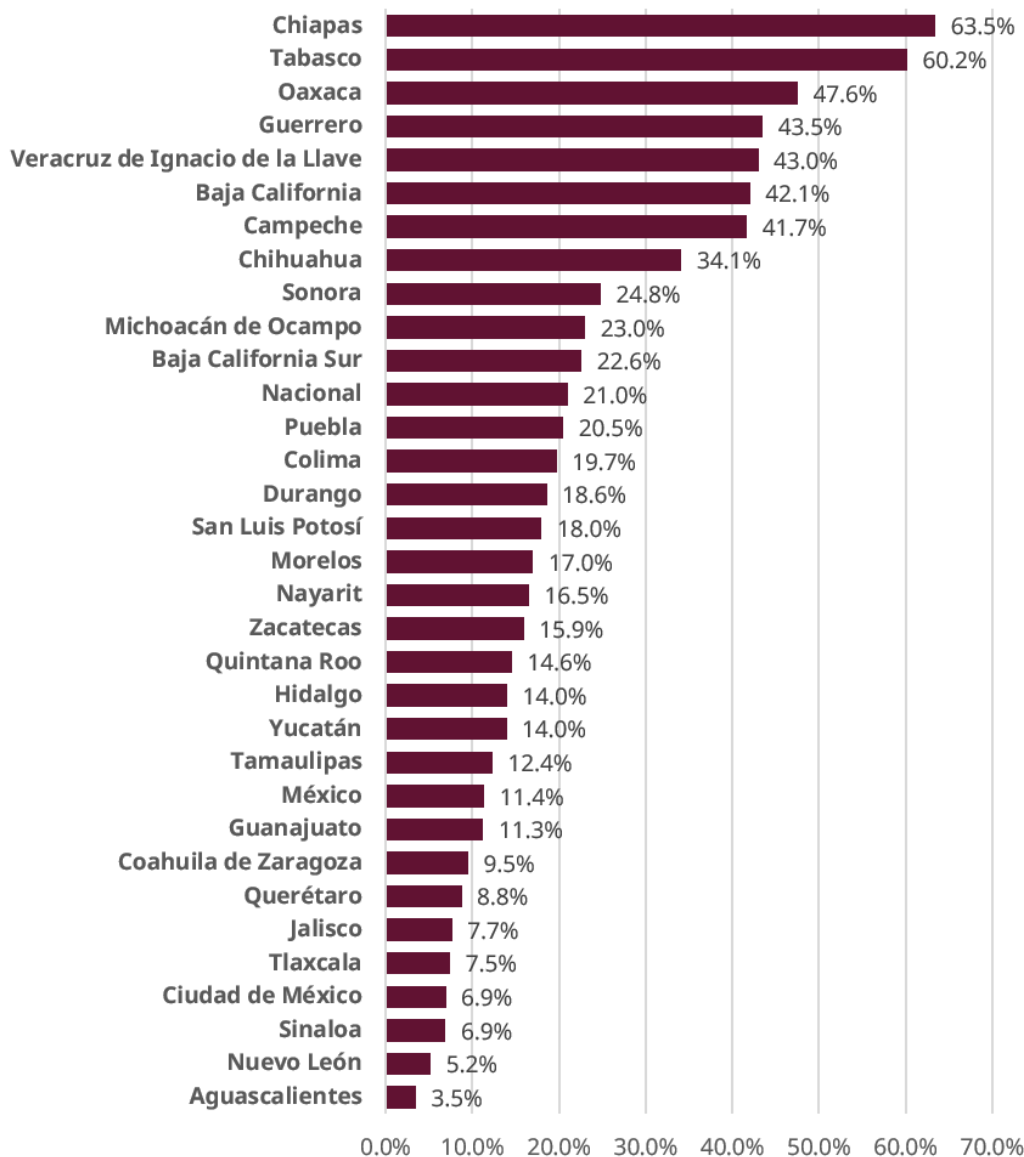
Cuadro 1. Rezago habitacional 2025 por entidad federativa

Cvegeo	Entidad	Total de viviendas	Con Rezago	Sin Rezago	% Rezago
07	Chiapas	1,527,261	969,291	554,873	63.5
27	Tabasco	771,562	464,383	307,125	60.2
20	Oaxaca	1,240,957	590,356	647,084	47.6
12	Guerrero	994,289	432,614	561,455	43.5
30	Veracruz	2,534,245	1,089,763	1,444,269	43.0
02	Baja California	1,300,171	546,909	753,166	42.1
04	Campeche	290,856	121,295	169,553	41.7
08	Chihuahua	1,256,532	429,051	825,326	34.1
26	Sonora	978,855	242,888	735,843	24.8
16	Michoacán	1,440,471	331,931	1,108,344	23.0
03	Baja California Sur	308,129	69,714	238,360	22.6
21	Puebla	1,946,475	399,295	1,546,922	20.5
06	Colima	253,142	49,928	203,184	19.7
10	Durango	564,266	104,849	459,213	18.6
24	San Luis Potosí	851,117	153,294	697,758	18.0
17	Morelos	621,174	105,799	515,313	17.0
18	Nayarit	407,046	67,343	336,364	16.5
32	Zacatecas	499,406	79,653	419,722	15.9
23	Quintana Roo	704,362	102,793	601,283	14.6
13	Hidalgo	1,000,332	140,243	855,606	14.0
31	Yucatán	774,387	108,097	666,276	14.0
28	Tamaulipas	1,155,193	142,667	1,012,407	12.4
15	México	5,225,729	595,206	4,630,018	11.4
11	Guanajuato	1,806,039	203,660	1,601,984	11.3
05	Coahuila	1,029,277	98,219	930,937	9.5
22	Querétaro	798,592	70,013	728,222	8.8
14	Jalisco	2,618,660	200,522	2,417,486	7.7
29	Tlaxcala	388,597	29,037	359,537	7.5
09	Ciudad de México	3,017,698	209,322	2,807,995	6.9
25	Sinaloa	948,744	65,646	883,078	6.9
19	Nuevo León	1,934,559	100,927	1,832,672	5.2
01	Aguascalientes	448,471	15,664	432,798	3.5
Total		39,636,594	8,330,372	31,284,173	21.0

Nota: Se omiten 22,049 viviendas con valores no especificados que no permiten determinar si la vivienda cuenta con condiciones de rezago.

Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

Gráfico 1. Porcentaje de viviendas en Rezago habitacional 2025



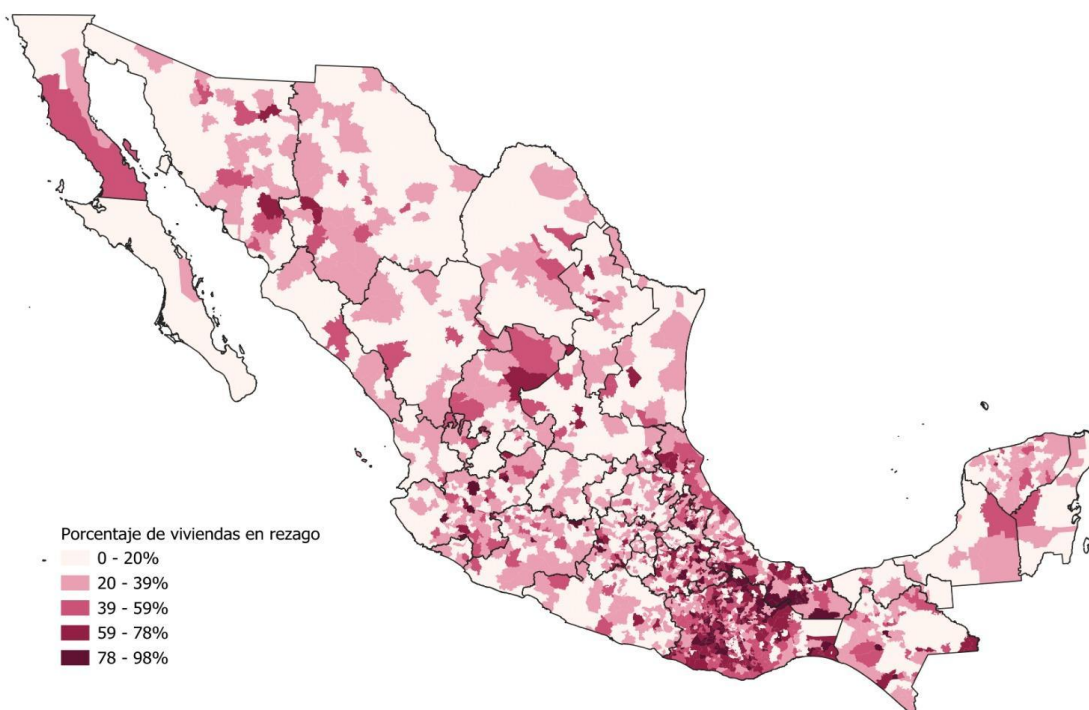
Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

En términos absolutos, la distribución del Rezago habitacional no coincide con la de su prevalencia. Veracruz de Ignacio de la Llave concentra 13.1% de las viviendas en Rezago del país y Chiapas 11.6%, seguidos por Oaxaca y México (7.1% cada uno) y Baja California (6.6%); en conjunto, estas cinco entidades agrupan 45.5% del total nacional. El caso de México ilustra la divergencia entre ambas medidas: su prevalencia (11.4%) equivale a poco más de la mitad del promedio nacional (21.0%), pero el tamaño de su parque habitacional lo sitúa entre las cinco entidades con mayor número de viviendas en Rezago.

A nivel municipal, el Rezago habitacional alcanza sus niveles más altos en Bacoachi, Sonora (99.8%); Maguarichi, Chihuahua (99.8%); Huachinera, Sonora (99.8%); San Francisco de Borja, Chihuahua (99.7%); y Batopilas de Manuel Gómez Morín, Chihuahua (99.7%), demarcaciones en las que prácticamente la

totalidad del parque habitacional se encuentra en esta condición. La intensidad del fenómeno no es aislada: en 128 municipios del país más de nueve de cada diez viviendas están en Rezago, y su distribución revela un patrón regional definido, pues 41 de ellos se localizan en Chihuahua, 28 en Sonora, 25 en Chiapas y 18 en Oaxaca (Mapa 2)².

Mapa 2. Distribución municipal del porcentaje de viviendas en Rezago habitacional



Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

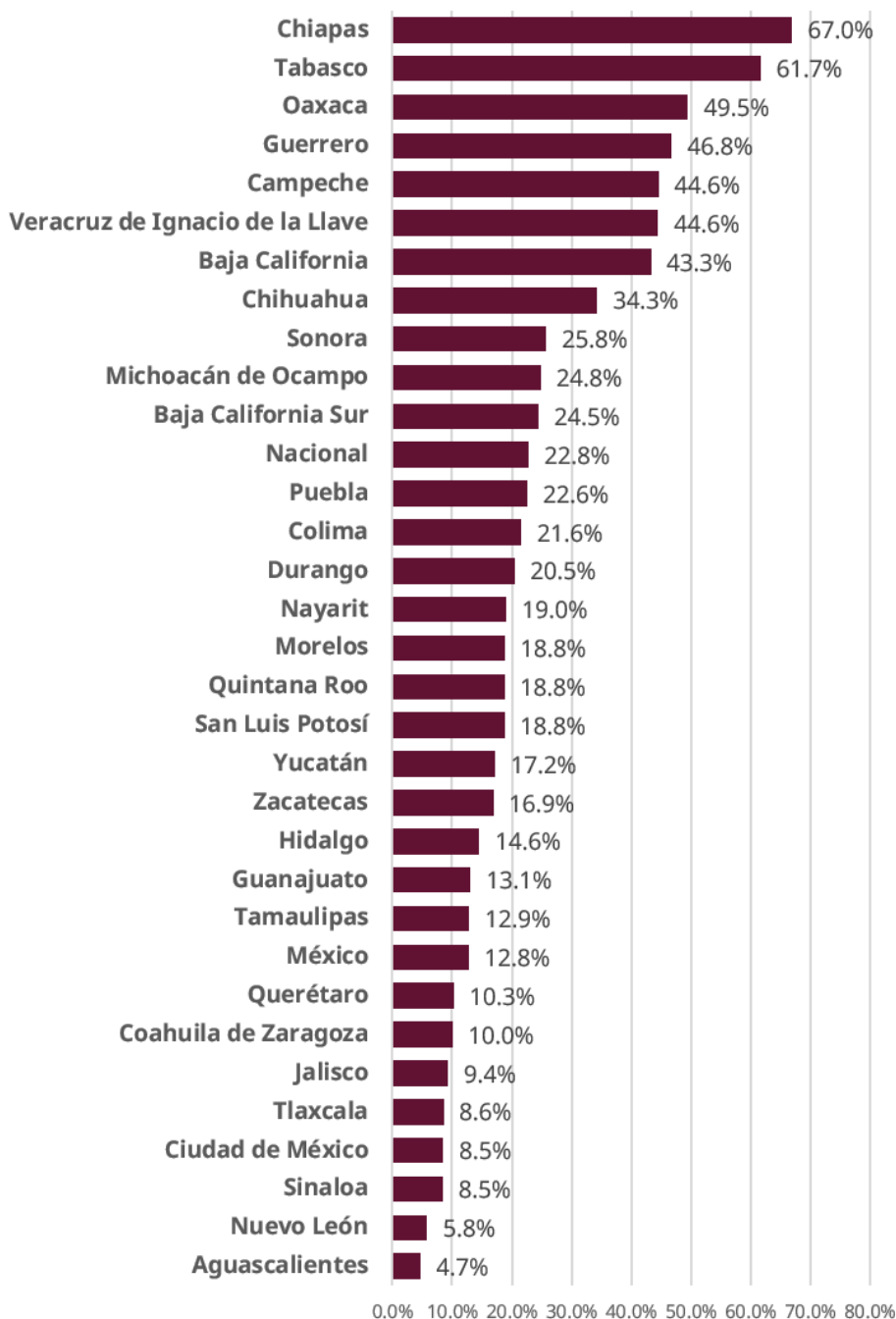
Personas

De acuerdo con la Encuesta Intercensal, 130,237,144 personas residían en viviendas particulares habitadas en 2025. Se estima que 22.8% de esta población habita en condiciones de Rezago habitacional, lo que representa 29,718,984 personas.

Las entidades federativas con mayor proporción de población en condiciones de Rezago habitacional son: Chiapas (67.0%), Tabasco (61.8%), Oaxaca (49.5%), Guerrero (46.8%) y Campeche (44.6%) (Gráfico 2). En valores absolutos, en Chiapas y Veracruz de Ignacio de la Llave se concentra 25.0% de las personas en Rezago, debido a la abundancia de población.

² En los municipios de Honduras de la Sierra, Chiapas; Coyame del Sotol y Moris, Chihuahua; Tianguistengo, Hidalgo; Huajicori, Nayarit; y San Francisco Chindúa y Santa María Chimalapa, Oaxaca, el INEGI (2026a) no completó la cobertura de la totalidad de las áreas por cuestiones climatológicas, de seguridad o problemáticas sociales. Por ello, para estos 7 municipios las estimaciones realizadas solo corresponden a las estimaciones de viviendas particulares habitadas.

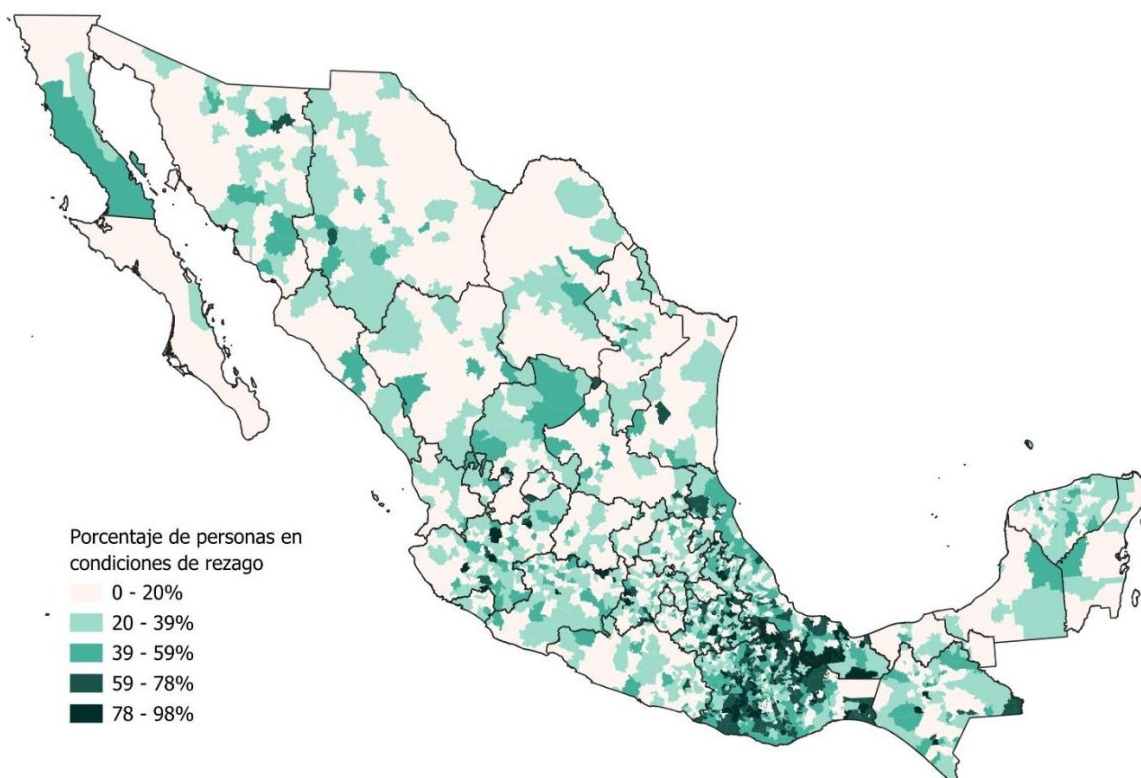
Gráfico 2. Porcentaje de personas en condiciones de Rezago habitacional 2025



Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

En 135 municipios la proporción de personas que se encuentran en Rezago habitacional es mayor a 90.0%. Destacan Carichí, Chihuahua con 99.9%; Maguarichi, Chihuahua con 99.8%; y Huachinera, Sonora con 99.8%. Además, se identifica que las entidades federativas donde hay mayor cantidad de municipios con Rezago habitacional superior a 80.0% son Oaxaca (93), Chiapas (67) y Chihuahua (48) (Mapa 3).

Mapa 3. Distribución municipal del porcentaje de personas en condiciones de Rezago habitacional



Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

Hogares

La Encuesta Intercensal 2025 (INEGI, 2026b) emplea el concepto de hogar censal, que omite la distinción de los hogares a partir del gasto común y se limita a considerar a todos los residentes de la vivienda.³ Por ende, la cantidad de hogares corresponde a la cantidad de viviendas en condiciones de Rezago habitacional.

Cuadro 2. Rezago habitacional 2025 por tipo de hogar censal

Tipo de hogar		Con Rezago	Sin Rezago	Total hogares	% de Rezago
Familiar	Nuclear	4,796,389	18,956,979	23,754,654	20.2
	Ampliado	2,144,937	6,946,044	9,091,348	23.6
	Compuesto	24,486	161,940	186,459	13.1
	No especificado	109,212	234,783	344,012	31.7
No familiar	Unipersonal	1,228,432	4,698,634	5,927,532	20.7
	Corresidente	22,321	268,348	290,716	7.7
Total		8,325,777	39,618,455	39,594,721	21.0

Nota: Se omiten 41,873 hogares censales con tipo de hogar no especificado y 22,049 viviendas donde no es posible determinar si la vivienda cuenta con condiciones de rezago.

Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

³ Este criterio es compatible con el levantamiento de 2015 y la información censal de 2010 y 2020.



Al desagregar por tipo de hogar, se identifica que 21.2% de los hogares familiares y el 20.1% de los no familiares se encontraban en Rezago durante 2025. En el ámbito familiar destacan el hogar no especificado con 31.7% y el hogar ampliado con 23.6% de viviendas en Rezago, mientras en el no familiar predomina el hogar unipersonal con 20.7% (Cuadro 2).

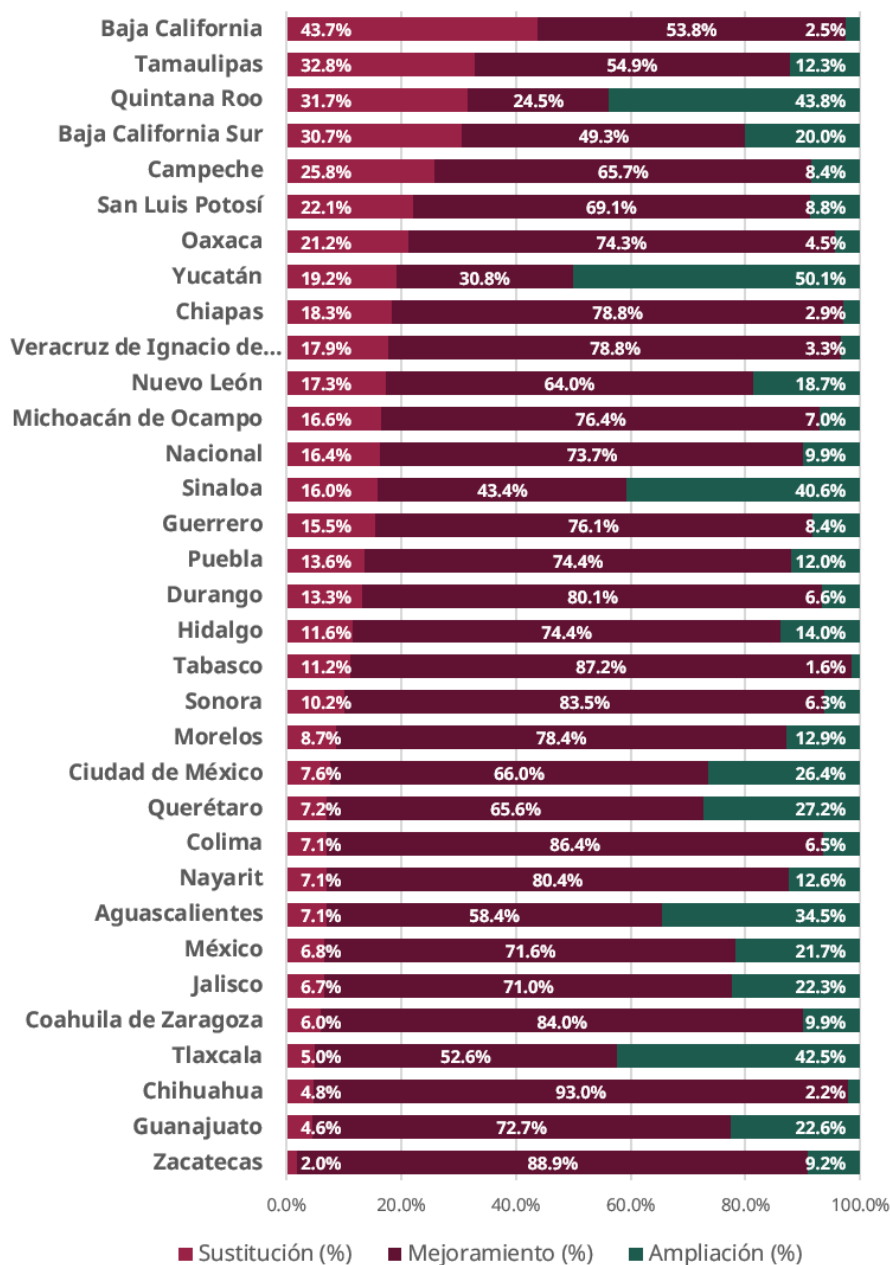
Intervenciones habitacionales

Con el propósito de orientar la política pública, se determina el tipo de intervención necesaria para salir del Rezago habitacional conforme a criterios técnicos de priorización. Con base en CONAVI (2023), se identifican los siguientes tipos de intervenciones (CONAVI, 2025, p. 11):

- **Sustitución.** Acción pertinente cuando las paredes de la vivienda están hechas de materiales deteriorados o regulares. Contempla la adquisición o renta de vivienda, así como su edificación en suelo propio.
- **Mejoramiento.** Intervención habitacional orientada a renovar o consolidar viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante acciones de reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación de techos de materiales deteriorados o regulares y pisos de tierra.
- **Ampliación o reemplazo.** Aumento de la superficie habitable de la vivienda, para mitigar el hacinamiento o proveer de un sanitario con excusado a sus ocupantes.

Las entidades federativas donde se requieren más sustituciones son Baja California (17.5%), Veracruz de Ignacio de la Llave (14.3%) y Chiapas (13.0%). Los mejoramientos son necesarios principalmente en Veracruz de Ignacio de la Llave y Chiapas, puesto que 14.0% y 12.4% de las viviendas del país que saldrían del Rezago habitacional con esta intervención se ubican en estas entidades, respectivamente. Finalmente, las ampliaciones o reemplazos destacan en México, con 15.6% de las viviendas en rezago que requieren esta intervención a nivel nacional, lo que representa 128,876 acciones (Gráfico 3).

Gráfico 3. Intervenciones necesarias por entidad federativa
(% respecto a las viviendas en Rezago habitacional)



Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

Se estima que 16.4% de las viviendas en condición de Rezago habitacional requieren ser atendidas con acciones de sustitución, lo que representa 1,367,306 viviendas completas. Además, 6,138,632 viviendas requieren mejoramientos (73.7%) y 824,434 ampliaciones o reemplazos (9.9%) (Gráfico 3).

A nivel local, el Mapa 4 muestra la distribución de municipios que requieren acciones de sustitución. Destaca que los niveles más altos se encuentran en los municipios de San Esteban Atatlahuca y Santiago Textitlán, en Oaxaca, con más de 90.0%.

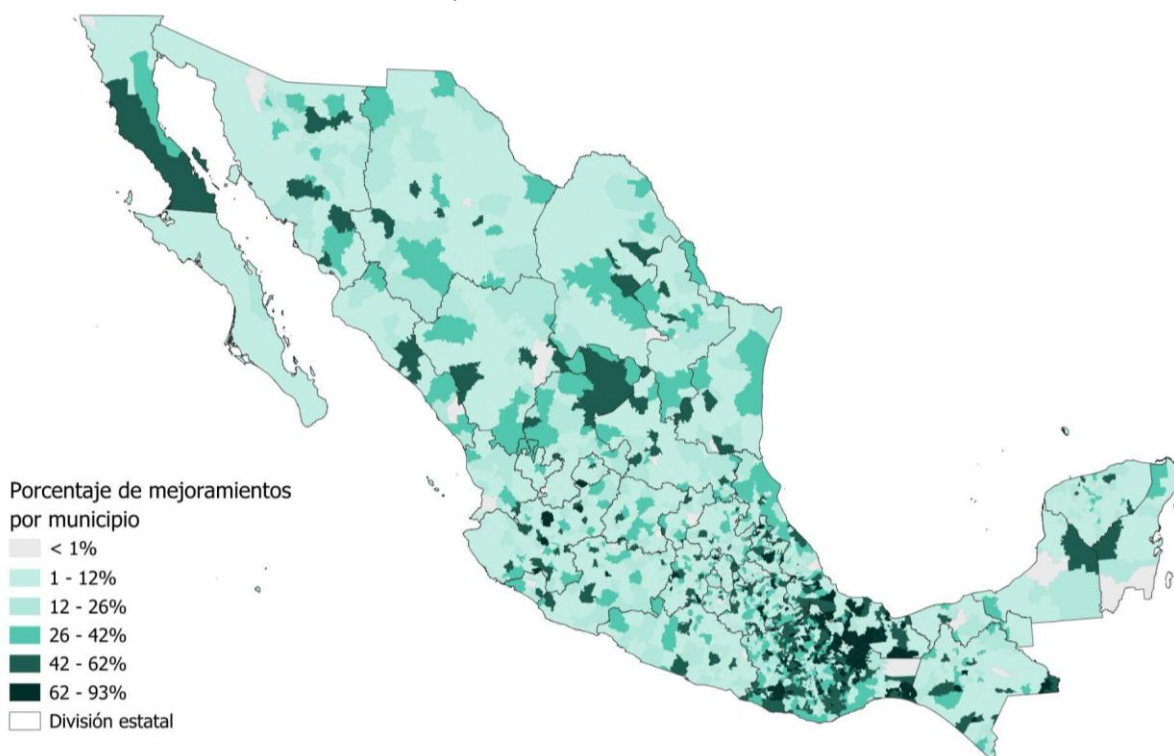
*Mapa 4. Necesidad de Sustituciones por municipio
(% respecto a las viviendas totales)*



Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

El Mapa 5 indica la concentración de mejoramientos necesarios para abatir el Rezago habitacional a nivel municipal. El mayor porcentaje de viviendas que requieren esta intervención se concentra en los municipios de Santa Magdalena Jicotlán, San Andrés Yaá, San Antonio Acutla, Santo Domingo Yodohino y La Trinidad Vista Hermosa, en Oaxaca; así como Divisaderos, San Felipe de Jesús y Tepache en Sonora.

*Mapa 5. Necesidad de Mejoramientos por municipio
(% respecto a las viviendas totales)*



Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

El Mapa 6 muestra los municipios donde más se requieren las ampliaciones o reemplazos. Aunque se trata de la intervención menos frecuente a nivel nacional, representan más del 80.0% de las acciones necesarias en los municipios de Sanahcat, Hocabá, Seyé, Huhí y Timucuy, en Yucatán.

En el aspecto técnico arquitectónico, CONAVI advierte que

“una vivienda puede presentar uno o más componentes del rezago habitacional de manera simultánea y su atención requiere de un diagnóstico integral que considere sus elementos constructivos y las características de sus residentes para determinar el tipo de intervención más apropiado” (2025, p. 12).

*Mapa 6. Necesidad de Ampliaciones o reemplazos por municipio
(% respecto a las viviendas totales)*



Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

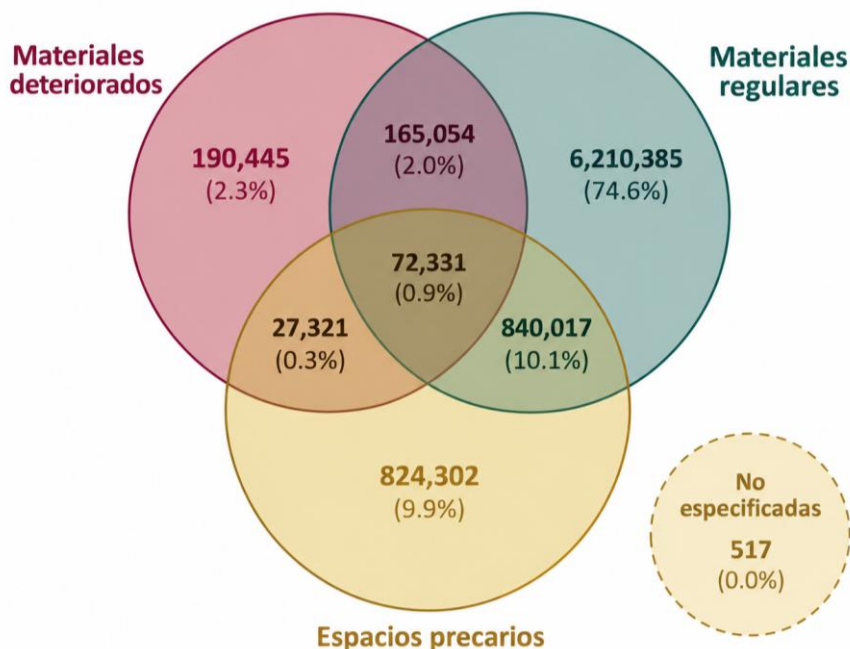
Componentes del Rezago habitacional

Los materiales en la vivienda con Rezago habitacional cuentan con distinto nivel de durabilidad y resistencia. Para clasificar los materiales y las carencias de espacios, el Rezago habitacional se integra de tres componentes:

- **Materiales deteriorados:** viviendas en las que se utilizó material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, barro o bajareque para la construcción de paredes y/o los techos son de material de desecho, lámina de cartón, palma o paja.
- **Materiales regulares:** viviendas cuyas paredes son de lámina de asbesto, metálica o madera; sus techos son de lámina metálica, asbesto, madera, tejamanil o teja; y/o cuyo piso es de tierra.
- **Precariedad de espacios:** viviendas donde se presentan condiciones de hacinamiento, es decir que el número de residentes por cuarto es mayor a 2.5, y/o carecen de excusado.

Estos componentes no son mutuamente excluyentes, por lo que una vivienda en condiciones de Rezago puede contar desde uno a tres de ellos. Los resultados de las combinaciones entre componentes se muestran en la Figura 1.

Figura 1. Componentes del Rezago habitacional



Fuente: Elaborado por la SEDATU y la CONAVI, con datos de INEGI (2026a).

Nota: La distribución excluye 517 viviendas cuya condición de rezago pudo determinarse, pero que presentan información no especificada en al menos uno de los tres componentes, por lo que no es posible asignarlas de manera unívoca a una combinación.

Criterios metodológicos para la medición del Rezago habitacional 2025

De manera análoga a la metodología de Rezago habitacional 2020 con datos del Censo de Población y Vivienda, el cálculo del Rezago habitacional 2025 solo considera a las viviendas clasificadas con las claves 01 a 06 y con clave 99 (Cuadro 3). Se omiten las viviendas clasificadas con las claves 07 a 09 debido a que representan necesidades de vivienda distintas.

Cuadro 3. Clases de viviendas en la Encuesta Intercensal (2026)

Clase de vivienda particular	Código de la EIC 2025
Casa única en el terreno	01
Casa que comparte terreno con otra(s)	02
Casa dúplex	03
Departamento en edificio	04
Vivienda en vecindad o cuartería	05
Vivienda en cuarto de azotea de un edificio	06
Local no construido para habitación	07
Vivienda móvil	08
Refugio	09
No especificado de vivienda particular	99

Para la medición del Rezago habitacional la metodología parte del cálculo de tres componentes: materiales regulares, materiales deteriorados y precariedad de espacios. La clasificación de materiales se desglosa en el Cuadro 4.

Cuadro 4. Componentes de materiales del rezago habitacional

Componentes	Variable	Código de la EIC 2025	Categoría
Materiales regulares	Paredes	3	Lámina de asbesto o metálica
		6	Madera
	Techo	03	Lámina metálica
		04	Lámina de asbesto
		07	Madera o tejamanil
		09	Teja
	Piso	1	Tierra
Materiales deteriorados	Paredes	1	Material de desecho
		2	Lámina de cartón
		4	Carrizo, bambú o palma
		5	Embarro o bajareque
	Techo	01	Material de desecho
		02	Lámina de cartón
		06	Palma o paja

Materiales deteriorados

La clasificación de las viviendas con materiales deteriorados se realiza con las variables y categorías del **Cuadro 4**. Se asigna el valor de 1 a los materiales considerados como deteriorados y el de 0 a los que no se consideran así.

$$\text{pared_det} = \begin{cases} 0 & \text{si } \text{paredes}=3 \cup \text{paredes} \geq 6 \\ 1 & \text{si } \text{paredes} \leq 2 \cup \text{paredes}=4 \cup \text{paredes}=5 \end{cases}$$

$$\text{techo_det} = \begin{cases} 0 & \text{si } (\text{techos} > 2 \cap \text{techos} < 6) \cup \text{techos} > 6 \\ 1 & \text{si } \text{techos} \leq 2 \cup \text{techos} = 6 \end{cases}$$

Cuando alguna de las variables de paredes o techos tiene valores faltantes (NA) o se clasifica con los códigos no especificados (9 o 99) se asigna un valor nulo en **pared_det** o **techo_det**. Esto se debe a que no cuenta con información suficiente para identificar si las paredes o el techo corresponden a materiales en rezago.

La variable que indica materiales deteriorados (**mat_det**) toma el valor de 1 cuando se registran valores iguales a 1 en las variables **pared_det** y/o **techo_det**. Esta notación implica que, si ambas variables tienen valores nulos, o bien, un nulo y un cero, se asigna un valor nulo en **mat_det**.

$$\text{mat_det} = \begin{cases} 0 & \text{si } \text{pared_det} = 0 \cap \text{techo_det} = 0 \\ 1 & \text{si } \text{pared_det} = 1 \cup \text{techo_det} = 1 \end{cases}$$

Materiales regulares

Las viviendas con materiales regulares se identifican conforme a los criterios del **Cuadro 4** para las variables de paredes regulares (**pared_reg**), techos regulares (**techo_reg**) y piso regular (**piso_reg**), a las que se les asigna el valor de 1 cuando se identifica algún material de este componente.

$$\text{techo_reg} = \begin{cases} 0 & \text{si } \text{techos} \neq 3 \cap \text{techos} \neq 4 \cap \text{techos} \neq 7 \cap \text{techos} \neq 9 \\ 1 & \text{si } \text{techos} = 3 \cup \text{techos} = 4 \cup \text{techos} = 7 \cup \text{techos} = 9 \end{cases}$$

$$\text{pared_reg} = \begin{cases} 0 & \text{si } \text{paredes} \neq 3 \cap \text{paredes} \neq 6 \\ 1 & \text{si } \text{paredes} = 3 \cup \text{paredes} = 6 \end{cases}$$

$$\text{piso_reg} = \begin{cases} 0 & \text{si } \text{pisos} > 1 \\ 1 & \text{si } \text{pisos} = 1 \end{cases}$$

El tratamiento de los valores nulos o no especificados es el mismo que para los materiales deteriorados. Cuando alguna de las variables tiene valores faltantes o se clasifica como no especificado, se asigna un valor nulo en **pared_reg**, **techo_reg** o **piso_reg**.

La variable que indica la presencia de materiales regulares (**mat_reg**) recibe el valor de 1 cuando **pared_reg**, **techo_reg** y/o **piso_reg** tienen valores de 1. Si las variables tienen valores nulos (ambos nulos o un nulo y un cero) se asigna un valor nulo en **mat_reg**.

$$\text{mat_reg} = \begin{cases} 0 & \text{si pared_reg} = 0 \wedge \text{techo_reg} = 0 \wedge \text{piso_reg} = 0 \\ 1 & \text{si pared_reg} = 1 \vee \text{techo_reg} = 1 \vee \text{piso_reg} = 1 \end{cases}$$

Precariedad de espacios

El componente de precariedad de espacios considera la presencia de hacinamiento y la ausencia de sanitario, de acuerdo con los valores de las variables enlistadas en el **Cuadro 4**. Para la primera característica se construye la variable **res_cuarto** que expresa el cociente del número de residentes totales (**numpers**) entre el número de cuartos en la vivienda (**totcuarto**). Si **numpers** o **totcuarto** cuenta con valores faltantes o no especificados, se asigna un valor nulo en **res_cuarto**.

$$\text{res_cuarto} = \frac{\text{numpers}}{\text{totcuarto}}$$

Se considera que en la vivienda se presentan condiciones de hacinamiento cuando el número de residentes por cuarto es superior a 2.5 (CONAVI, 2015) en cuyo caso, la variable de hacinamiento (**hacin**) toma el valor de 1. Si el valor de la variable **res_cuarto** es igual o inferior a 2.5 se dice que en la vivienda no se identifica hacinamiento y la variable correspondiente toma el valor de 0.

$$\text{hacin} = \begin{cases} 0 & \text{si res_cuarto} \leq 2.5 \\ 1 & \text{si res_cuarto} > 2.5 \end{cases}$$

El segundo elemento de este componente se examina con la variable de carencia de sanitario (**excu**) que asigna un valor de 1 a las variables que no cuentan con excusado y de 0 a las que sí disponen de uno. Cuando **sersan** tiene un valor faltante o no especificado, en la variable **excu** se registra como nulo.

$$\text{excu} = \begin{cases} 0 & \text{si sersan} = 1 \vee \text{sersan} = 2 \\ 1 & \text{si sersan} = 3 \end{cases}$$

Las viviendas que presentan condiciones de hacinamiento y/o no disponen de un excusado se clasifican con precariedad de espacios (**prec_esp**). Esta clasificación implica que cuando hay valores nulos se conservan como tal en **prec_esp**, a menos que alguno tenga el código 1.

$$\text{prec_esp} = \begin{cases} 0 & \text{si hacin} = 0 \wedge \text{excu} = 0 \\ 1 & \text{si hacin} = 1 \vee \text{excu} = 1 \end{cases}$$

Rezago habitacional

Una vivienda se encuentra en rezago habitacional si fue construida con materiales deteriorados y/o regulares, y/o si presenta precariedad de espacios. En dicho caso se asigna el valor de 1 a la variable rezago.

Cuando no se identifica ninguna de estas características, la vivienda no está en rezago habitacional y se asigna un valor de 0 a esta variable.

$$\text{rezago} = \begin{cases} 0 & \text{si } \text{mat_det} = 0 \cap \text{mat_reg} = 0 \cap \text{prec_esp} = 0 \\ 1 & \text{si } \text{mat_det} = 1 \cup \text{mat_reg} = 1 \cup \text{prec_esp} = 1 \end{cases}$$

En los casos en que mat_det, mat_reg y prec_esp cuenten con valores nulos o combinaciones de nulos y ceros, se asigna un valor nulo en rezago. Este criterio se utiliza puesto que no es posible asegurar la existencia o ausencia de elementos de rezago en la vivienda.

Codificación de Rezago por intervenciones

Siguiendo a CONAVI (2023), la priorización de intervenciones por características estructurales de la vivienda obedece a los criterios del Cuadro 5.

Cuadro 5. Criterios para determinar el tipo de intervención requerida en la vivienda

Orden de priorización	Componente	Variable	Categoría	Tipo de intervención
1	Materiales deteriorados	Paredes	- Material de desecho - Lámina de cartón - Carrizo, bambú o palma - Embarro o bajareque	Sustitución
2	Materiales regulares	Paredes	- Lámina de asbesto o metálica - Madera	
3	Materiales deteriorados	Techo	- Material de desecho - Lámina de cartón - Palma o paja	Mejoramiento
4	Materiales regulares	Techo	- Lámina metálica - Lámina de asbesto - Madera o tejamanil - Teja	
5		Piso	Tierra	
6	Precariedad de espacios	Hacinamiento	Habitan más de 2.5 personas por cuarto	Ampliación o reemplazo
7		Servicio sanitario	No cuenta con excusado, taza de baño ni letrina	

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda (2023).



Referencias

Cámara de Diputados. (2025, abril 15). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Texto Vigente. Última reforma publicada. DOF 15-04-2025. *Diario Oficial de la Federación*. DOF 15/04/2025. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

CONAVI. (2015). El Rezago Habitacional en México. VIVIENDA. https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/K9iqX3wmS7CsDtd057ORHg/content/Vivienda_Jul_Sep_2015.pdf

CONAVI. (2023). Actualización del Cálculo del Rezago Habitacional 2022. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2023/Rezago_Habitacional_2022.pdf

CONAVI. (2025). Actualización del cálculo del Rezago Habitacional 2024. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Rezago_Habitacional_2024.pdf

INEGI. (2026a). Encuesta Intercensal 2025: EIC: diseño de la muestra. https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/889463931140.pdf

INEGI. (2026b). Encuesta Intercensal 2025: EIC: marco conceptual. https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/889463931126.pdf

ONU – Hábitat, Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos . (2009). Folleto informativo No. 21 (Rev. 1): El derecho humano a una vivienda adecuada. Naciones Unidas. https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

Presidencia de la República. (2026, abril 29). Ley de Vivienda. Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006. Texto vigente. Última reforma publicada. DOF 29-04-2026. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>



Desarrollo Territorial
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano



Conavi
Comisión Nacional de Vivienda