Desarrollo Territorial
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Conavi
Comisión Nacional de Vivienda

# Tenencia, adquisición y financiamiento de las viviendas en rezago habitacional 2025



# Comisión Nacional de Vivienda

**Dirección General**

**Rodrigo Chávez Contreras**

**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 de Vivienda**

**Alan Joel Palacios Alcántara**

## Octubre 2026

# Contenido

Introducción....1
Tenencia, forma de adquisición y financiamiento de las viviendas del país....3
Aguascalientes....6
Baja California....9
Baja California Sur....12
Campeche....15
Coahuila de Zaragoza....18
Colima....21
Chiapas....24
Chihuahua....27
Ciudad de México....30
Durango....33
Guanajuato....36
Guerrero....39
Hidalgo....42
Jalisco....45
México....48
Michoacán de Ocampo....51
Morelos....54
Nayarit....57
Nuevo León....60
Oaxaca....63
Puebla....66
Querétaro....69
Quintana Roo....72
San Luis Potosí....75
Sinaloa....78
Sonora....81
Tabasco....84
Tamaulipas....87

Tlaxcala ..... 90
Veracruz de Ignacio de la Llave ..... 93
Yucatán ..... 96
Zacatecas ..... 99
Conclusiones ..... 102
Referencias ..... 104

# Cuadros

Cuadro 1. Viviendas por tipo de tenencia, disponibilidad de escrituras, adquisición y financiamiento 2025 ..... 4
Cuadro 2. Resumen del parque habitacional en Aguascalientes ..... 7
Cuadro 3. Resumen del parque habitacional en Baja California ..... 10
Cuadro 4. Resumen del parque habitacional en Baja California Sur ..... 13
Cuadro 5. Resumen del parque habitacional en Campeche ..... 16
Cuadro 6. Resumen del parque habitacional en Coahuila de Zaragoza ..... 19
Cuadro 7. Resumen del parque habitacional en Colima ..... 22
Cuadro 8. Resumen del parque habitacional en Chiapas ..... 25
Cuadro 9. Resumen del parque habitacional en Chihuahua ..... 28
Cuadro 10. Resumen del parque habitacional en Ciudad de México ..... 31
Cuadro 11. Resumen del parque habitacional en Durango ..... 34
Cuadro 12. Resumen del parque habitacional en Guanajuato ..... 37
Cuadro 13. Resumen del parque habitacional en Guerrero ..... 40
Cuadro 14. Resumen del parque habitacional en Hidalgo ..... 43
Cuadro 15. Resumen del parque habitacional en Jalisco ..... 46
Cuadro 16. Resumen del parque habitacional en México ..... 49
Cuadro 17. Resumen del parque habitacional en Michoacán ..... 52
Cuadro 18. Resumen del parque habitacional en Morelos ..... 55
Cuadro 19. Resumen del parque habitacional en Nayarit ..... 58
Cuadro 20. Resumen del parque habitacional en Nuevo León ..... 61
Cuadro 21. Resumen del parque habitacional en Oaxaca ..... 64
Cuadro 22. Resumen del parque habitacional en Puebla ..... 67
Cuadro 23. Resumen del parque habitacional de Querétaro ..... 70
Cuadro 24. Resumen del parque habitacional en Quintana Roo ..... 73
Cuadro 25. Resumen del parque habitacional en San Luis Potosí ..... 76
Cuadro 26. Resumen del parque habitacional en Sinaloa ..... 79
Cuadro 27. Resumen del parque habitacional en Sonora ..... 82

Cuadro 28. Resumen del parque habitacional en Tabasco ..... 85
Cuadro 29. Resumen del parque habitacional en Tamaulipas ..... 88
Cuadro 30. Resumen del parque habitacional en Tlaxcala ..... 91
Cuadro 31. Resumen del parque habitacional en Veracruz de Ignacio de la Llave ..... 94
Cuadro 32. Resumen del parque habitacional en Yucatán ..... 97
Cuadro 33. Resumen del parque habitacional en Zacatecas ..... 100

# Introducción

El cálculo del rezago habitacional (SEDATU y CONAVI, 2026) en México se realizó a partir de los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC) publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), considerando las viviendas particulares y sus características de tenencia, disponibilidad de escrituras, forma de adquisición y fuentes de financiamiento (INEGI, 2026). Estas variables permiten examinar la distribución entre distintos segmentos del parque habitacional, así como identificar diferencias en su incidencia según las condiciones de propiedad, los mecanismos de producción y las formas de acceso a la vivienda.

El análisis del parque habitacional se organiza en cuatro niveles de análisis, cada uno con un universo de referencia específico. Los porcentajes presentados no siempre se calculan respecto del total de viviendas particulares de la entidad, sino sobre subconjuntos definidos por las características de las viviendas. El primer nivel corresponde a la clasificación de las viviendas particulares según su condición de tenencia. Se consideran las viviendas propias, las que se están pagando, las prestadas, las rentadas, las intestadas o en litigio, así como aquellas que presentan otra condición de tenencia o cuya situación no fue especificada. Este nivel comprende la totalidad de las viviendas particulares de cada entidad federativa y constituye el universo general del análisis. Los porcentajes de distribución permiten identificar qué proporción del parque habitacional corresponde a cada modalidad de tenencia y, de manera independiente, qué proporción del total de viviendas en rezago se concentra en cada una de ellas. Por tanto, la participación de una modalidad dentro del rezago no debe confundirse con la incidencia del rezago en esa modalidad.

El segundo nivel comprende exclusivamente las viviendas propias o que se encuentran en proceso de pago. Dentro de este universo se examina, por una parte, la disponibilidad de escrituras, distinguiendo entre aquellas que están a nombre del propietario, a nombre de otra persona, las viviendas que carecen de escrituras y aquellas cuyos ocupantes desconocen su situación documental. Por otra parte, se analiza la forma en que se adquirió la vivienda, considerando las modalidades de compra, construcción por encargo, autoconstrucción, herencia, adquisición mediante apoyos gubernamentales y otras formas de adquisición. Ambas clasificaciones utilizan como denominador el total de viviendas propias o en proceso de pago, y no el conjunto de viviendas particulares de la entidad. De igual manera, los porcentajes correspondientes al rezago se calculan respecto del total de viviendas en rezago pertenecientes a ese mismo universo.

El tercer nivel se refiere a las fuentes de financiamiento utilizadas para adquirir o producir la vivienda. Este análisis se restringe a las viviendas compradas, mandadas a construir o autoconstruidas, debido a que son las modalidades para las cuales se identifica el financiamiento requerido. Se consideran los recursos provenientes del INFONAVIT, FOVISSSTE, PEMEX, FONHAPO, instituciones bancarias, otras instituciones, préstamos de familiares, amigos

o prestamistas, así como los recursos propios de los hogares. En este caso, los porcentajes se calculan respecto del total de viviendas comprendidas en las tres modalidades de adquisición señaladas. Para las viviendas en rezago, el denominador corresponde exclusivamente a las viviendas en rezago que fueron compradas, mandadas a construir o autoconstruidas.

Es importante señalar que una misma vivienda puede registrar hasta tres fuentes de financiamiento simultáneamente. Por ejemplo, una vivienda pudo haberse adquirido o construido mediante la combinación de un crédito institucional, recursos propios y un préstamo familiar. En consecuencia, las categorías de financiamiento no son mutuamente excluyentes y sus porcentajes pueden sumar más del 100%, tanto para el conjunto de viviendas como para aquellas que presentan rezago habitacional. Por ello, la participación de cada fuente debe interpretarse como la proporción de viviendas que recurrieron a ella, independientemente de que también hayan utilizado otros mecanismos de financiamiento.

El cuarto nivel distingue el número de fuentes de financiamiento utilizadas por vivienda. Se identifican aquellas que recurrieron a una, dos o tres fuentes, con el propósito de conocer la frecuencia con que los hogares combinaron distintos mecanismos para financiar la adquisición o producción de su vivienda. A diferencia de la clasificación anterior, estas categorías son mutuamente excluyentes, puesto que cada vivienda se contabiliza de acuerdo con el número de fuentes utilizadas. En este caso, los porcentajes se calculan respecto del mismo universo de viviendas compradas, mandadas a construir o autoconstruidas, tanto para el total de viviendas como para aquellas en situación de rezago.

Finalmente, es necesario distinguir entre la distribución porcentual del rezago y su incidencia dentro de cada categoría. La distribución porcentual expresa qué proporción de las viviendas en rezago corresponde a una determinada modalidad de tenencia, documentación, adquisición o financiamiento. En cambio, la incidencia se obtiene al dividir el número de viviendas en rezago de una categoría entre el total de viviendas pertenecientes a esa misma categoría, multiplicando el resultado por cien (SEDATU y CONAVI, 2026). Por ejemplo, una modalidad de adquisición puede concentrar una proporción elevada del rezago debido a que representa una parte importante del parque habitacional, aun cuando su incidencia sea relativamente reducida. De manera inversa, una modalidad poco frecuente puede presentar una incidencia elevada sin concentrar una cantidad considerable de viviendas en rezago.

Esta diferenciación permite interpretar adecuadamente los resultados de las 32 entidades federativas, evitando comparaciones directas entre porcentajes calculados sobre universos distintos. Asimismo, debe considerarse que las asociaciones identificadas entre el rezago habitacional y las características de tenencia, documentación, adquisición o financiamiento tienen un carácter descriptivo y no permiten establecer, por sí mismas, relaciones de causalidad. En conjunto, la clasificación propuesta permite reconocer tanto la magnitud del rezago habitacional como su distribución entre diferentes segmentos del parque habitacional, aportando elementos para la identificación de necesidades y la orientación de la política nacional de vivienda.

# Tenencia, forma de adquisición y financiamiento de las viviendas del país

En México se estiman 39.6 millones de viviendas particulares de acuerdo con los datos de la Encuesta Intercensal (EIC) 2025, de las cuales 8.3 millones se encuentran en rezago habitacional, equivalentes a aproximadamente dos de cada diez viviendas del país (21.0%). La comparación entre la estructura del parque habitacional y la composición del rezago muestra, sin embargo, diferencias importantes según la tenencia, la forma de adquisición y los mecanismos utilizados para financiar la vivienda.

La vivienda propia constituye 62.2% del parque habitacional, pero concentra 69.7% del rezago nacional, con 5.8 millones de viviendas. En contraste, la vivienda rentada representa casi dos de cada diez viviendas del país (19.3%), pero alrededor de una de cada diez viviendas en rezago (11.7%). De los 7.6 millones de viviendas rentadas, 972 mil presentan rezago, lo que equivale a 12.7% de este segmento.

En conjunto, las viviendas propias o que se están pagando suman 26.2 millones y concentran 5.9 millones de viviendas en rezago. Dentro de este universo destaca la autoproducción. Las viviendas mandadas a construir y las autoconstruidas alcanzan conjuntamente 14.0 millones, es decir, más de la mitad (53.4%) de las viviendas propias o en pago. Entre ellas, 4.3 millones presentan rezago: aproximadamente tres de cada diez viviendas autoproducidas (31.1%). La situación contrasta especialmente con las viviendas compradas hechas: de 9.15 millones, 518,656 están en rezago, alrededor de 5.7%.

La disponibilidad de escrituras muestra también una diferencia relevante entre la estructura del parque y la del rezago. Entre las 26.2 millones de viviendas propias o que se están pagando, 79.1% cuenta con escrituras a nombre de la persona propietaria, mientras que 14.5% carece de escrituras. Sin embargo, entre las 5.9 millones de viviendas en rezago que son propias o se están pagando, la proporción con escrituras a nombre del propietario disminuye a 68.9%, mientras que las viviendas sin escrituras aumentan su participación a 22.5%.

De los 3.8 millones de viviendas sin escrituras, 1.3 millones se encuentran en rezago (34.7%); entre las viviendas escrituradas a nombre de su propietario, la proporción es menor, cercana a dos de cada diez (19.5%). Las viviendas propias o en pago que carecen de escrituras representan 15.9% de las 8.3 millones de viviendas en rezago del país.

Más de siete de cada diez viviendas propias o en pago que presentan rezago fueron autoproducidas (74.1%). Incluso respecto de los 8.3 millones de viviendas en rezago existentes en todo el país, independientemente de su tenencia, más la mitad (52.2%) corresponden a viviendas mandadas a construir o autoconstruidas. Aunque la autoproducción representa aproximadamente una de cada tres viviendas del parque habitacional nacional (35.3%), concentra más de la mitad del rezago del país.

El financiamiento refuerza esta lectura. Entre las 23.1 millones de viviendas compradas, mandadas a construir o autoconstruidas, 68.7% utilizó recursos propios; entre las viviendas en rezago de ese mismo universo, el autofinanciamiento alcanza 94.7%. Así, casi 19 de cada 20 viviendas en rezago para las que se identifica financiamiento utilizaron recursos propios. Además, 97.0% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento. Debido a que las fuentes pueden combinarse, estos datos no permiten afirmar que los recursos propios hayan sido necesariamente la única fuente, pero sí muestran su presencia prácticamente generalizada entre las viviendas en rezago de este subconjunto (Cuadro 1).

**Cuadro 1. Viviendas por tipo de tenencia, disponibilidad de escrituras, adquisición y financiamiento 2025**

| Clasificación | Nacional | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **39,636,594** | **100.0%** | **8,330,372** | **100.0%** |
| Propias | 24,655,709 | 62.2% | 5,804,596 | 69.7% |
| En pago | 1,569,122 | 4.0% | 63,828 | 0.8% |
| Prestadas | 4,960,014 | 12.5% | 1,271,252 | 15.3% |
| Rentadas | 7,635,835 | 19.3% | 972,236 | 11.7% |
| Intestadas o litigio | 514,232 | 1.3% | 128,674 | 1.5% |
| Otra | 283,957 | 0.7% | 89,702 | 1.1% |
| No especificado | 17,725 | 0.0% | 84 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **26,224,831** | **66.2%** | **5,868,424** | **70.4%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 20,737,234 | 79.1% | 4,043,991 | 68.9% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 1,379,596 | 5.3% | 429,708 | 7.3% |
| No tiene escrituras | 3,810,909 | 14.5% | 1,322,727 | 22.5% |
| No sabe | 296,481 | 1.1% | 71,947 | 1.2% |
| No especificado | 611 | 0.0% | 51 | 0.0% |
| Comprada | 9,145,351 | 34.9% | 518,656 | 8.8% |
| Mandada a construir | 7,823,511 | 29.8% | 2,310,889 | 39.4% |
| Autoconstruida | 6,174,669 | 23.5% | 2,037,391 | 34.7% |
| Heredada | 2,555,123 | 9.7% | 757,560 | 12.9% |
| Apoyo del gobierno | 396,918 | 1.5% | 201,846 | 3.4% |
| Otra | 128,040 | 0.5% | 41,892 | 0.7% |
| No especificado | 1,219 | 0.0% | 190 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **23,143,531** | **88.3%** | **4,866,936** | **82.9%** |
| INFONAVIT | 5,131,818 | 22.2% | 125,142 | 2.6% |
| FOVISSSTE | 609,632 | 2.6% | 10,049 | 0.2% |
| PEMEX | 41,057 | 0.2% | 629 | 0.0% |
| FONHAPO | 37,160 | 0.2% | 2,391 | 0.0% |
| BANCO | 1,310,226 | 5.7% | 55,804 | 1.1% |
| Otra institución | 546,189 | 2.4% | 66,206 | 1.4% |
| Familiar, amigo o prestamista | 519,112 | 2.2% | 147,848 | 3.0% |
| Recursos propios | 15,901,643 | 68.7% | 4,608,747 | 94.7% |
| No especificado | 6,707 | 0.0% | 702 | 0.0% |
| Una fuente | 22,213,520 | 96.0% | 4,721,578 | 97.0% |
| Dos fuentes | 886,595 | 3.8% | 138,730 | 2.9% |
| Tres fuentes | 36,709 | 0.2% | 5,926 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

Los resultados de la EIC 2025 muestran que el rezago habitacional no se distribuye proporcionalmente respecto de la estructura del parque de vivienda. La autoproducción tiene un peso considerablemente mayor en el rezago que en el parque habitacional, mientras que la vivienda comprada hecha y la vivienda rentada presentan una participación relativa menor.

La elevada presencia del financiamiento con recursos propios sugiere que una parte sustantiva de la producción habitacional descansa directamente en la capacidad financiera de los hogares. Los resultados no implican que la autoproducción o el autofinanciamiento causen por sí mismos el rezago, pero permiten identificar estos procesos como ámbitos centrales para comprender su configuración y para orientar el análisis de las necesidades de mejoramiento, ampliación, sustitución y asistencia técnica.

# Aguascalientes

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Aguascalientes se identificaron 15,664 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 3.5% de las 448,471 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 9,606 unidades (61.3%), seguidas de las prestadas, con 3,094 (19.8%), y las rentadas, con 1,943 (12.4%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago prácticamente duplica su peso en el parque habitacional estatal (10.3%). En términos de incidencia, aproximadamente una de cada quince viviendas prestadas presenta rezago habitacional (6.7%), frente al 2.2% de las rentadas y apenas el 0.8% de las que se encuentran en proceso de pago.

La disponibilidad de escrituras también muestra diferencias relevantes. Entre las 304,459 viviendas propias o en proceso de pago, el 84.7% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 64.9% entre las viviendas en rezago. En contraste, 2,286 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 23.0% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 8.5% del universo correspondiente. Esta diferencia se refleja también en la incidencia del rezago: mientras que el 2.5% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño presenta rezago, la proporción asciende al 8.8% entre aquellas que no cuentan con ellas. Estos resultados muestran una asociación entre las condiciones físicas de la vivienda y la disponibilidad de documentación sobre su propiedad, sin que ello implique necesariamente una relación causal.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los contrastes más importantes de la entidad. Aunque las viviendas compradas representan el 58.2% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 21.1% del rezago correspondiente. De las 177,265 viviendas compradas, 2,101 presentan rezago habitacional (1.2%). La situación contrasta con las viviendas autoconstruidas: de las 64,060 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 4,932 presentan rezago (7.7%), y representan prácticamente la mitad (49.6%) del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 4.2%, mientras que las heredadas alcanzan el 6.0%. Estas diferencias evidencian la importancia de distinguir las modalidades de producción y adquisición al analizar las necesidades de mejoramiento habitacional.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente más frecuente entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 8,767 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 7,077 utilizaron recursos propios (80.7%), proporción considerablemente superior al 47.3% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 34.9% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 13.5% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el financiamiento bancario, cuya participación pasa del 9.9% al 3.2%. Cabe

señalar que las fuentes de financiamiento no son necesariamente excluyentes, pues una misma vivienda puede haber recurrido a más de una.

**Cuadro 2. Resumen del parque habitacional en Aguascalientes**

| Clasificación | Aguascalientes | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **448,471** | **100.0%** | **15,664** | **100.0%** |
| Propias | 263,661 | 58.8% | 9,606 | 61.3% |
| En pago | 40,798 | 9.1% | 333 | 2.1% |
| Prestadas | 46,358 | 10.3% | 3,094 | 19.8% |
| Rentadas | 88,964 | 19.8% | 1,943 | 12.4% |
| Intestadas o litigio | 5,937 | 1.3% | 366 | 2.3% |
| Otra | 2,753 | 0.6% | 322 | 2.1% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **304,459** | **67.9%** | **9,939** | **63.5%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 257,791 | 84.7% | 6,452 | 64.9% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 17,421 | 5.7% | 855 | 8.6% |
| No tiene escrituras | 25,920 | 8.5% | 2,286 | 23.0% |
| No sabe | 3,327 | 1.1% | 346 | 3.5% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 177,265 | 58.2% | 2,101 | 21.1% |
| Mandada a construir | 40,994 | 13.5% | 1,734 | 17.4% |
| Autoconstruida | 64,060 | 21.0% | 4,932 | 49.6% |
| Heredada | 18,383 | 6.0% | 1,104 | 11.1% |
| Apoyo del gobierno | 2,913 | 1.0% | 41 | 0.4% |
| Otra | 844 | 0.3% | 27 | 0.3% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **282,319** | **92.7%** | **8,767** | **88.2%** |
| INFONAVIT | 98,460 | 34.9% | 1,186 | 13.5% |
| FOVISSSTE | 16,414 | 5.8% | 91 | 1.0% |
| PEMEX | 154 | 0.1% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 371 | 0.1% | 9 | 0.1% |
| BANCO | 27,908 | 9.9% | 280 | 3.2% |
| Otra institución | 14,257 | 5.0% | 356 | 4.1% |
| Familiar, amigo o prestamista | 4,316 | 1.5% | 121 | 1.4% |
| Recursos propios | 133,442 | 47.3% | 7,077 | 80.7% |
| No especificado | 92 | 0.0% | - | 0.0% |
| Una fuente | 269,422 | 95.4% | 8,418 | 96.0% |
| Dos fuentes | 12,515 | 4.4% | 345 | 3.9% |
| Tres fuentes | 290 | 0.1% | 4 | 0.0% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En conjunto, los resultados de Aguascalientes muestran que el rezago habitacional presenta una mayor incidencia relativa entre las viviendas autoconstruidas, las prestadas y aquellas que carecen de escrituras, mientras que las viviendas compradas y las que se encuentran en

proceso de pago registran proporciones considerablemente menores. Estos hallazgos permiten identificar necesidades habitacionales diferenciadas y aportan elementos para orientar intervenciones que consideren tanto las características físicas de las viviendas como sus modalidades de producción, tenencia y financiamiento.

# Baja California

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Baja California se identificaron 546,909 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 42.1% de las 1,300,171 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 306,163 unidades (56.0%), seguidas de las rentadas, con 140,260 (25.6%), y las prestadas, con 82,168 (15.0%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (11.2%). En términos de incidencia, el 56.4% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, proporción superior al 46.9% de las propias y al 35.8% de las rentadas. En contraste, solamente el 8.0% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes, aunque menos pronunciadas que las observadas en otras dimensiones. Entre las 741,513 viviendas propias o en proceso de pago, el 83.6% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; esta proporción disminuye al 79.8% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 41,830 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 13.4% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 11.6% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 40.3% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 48.8% de aquellas que no cuentan con ellas. Destaca también que el 62.5% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional, lo que evidencia diferencias relevantes entre las modalidades de documentación de la propiedad.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los contrastes más importantes de Baja California. Aunque las viviendas compradas representan el 50.2% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 19.4% del rezago correspondiente. De las 372,139 viviendas compradas, 60,735 presentan rezago habitacional (16.3%). La situación contrasta especialmente con las viviendas autoconstruidas: de las 190,918 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 139,091 presentan rezago (72.9%), y representan el 44.4% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 59.0%, mientras que las heredadas alcanzan el 72.5%. También destaca que 2,813 de las 3,691 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (76.2%), aunque esta modalidad representa una proporción reducida del parque habitacional estatal. Estos resultados muestran diferencias considerables en las condiciones habitacionales según la forma de adquisición de la vivienda.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 276,571 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 248,073 utilizaron recursos propios (89.7%), frente al 56.1% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 34.0% de las viviendas del universo

estatal, pero solamente del 6.3% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el financiamiento bancario, cuya participación disminuye del 6.9% al 1.5%. Asimismo, el 97.5% de las viviendas en rezago utilizó una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.4% recurrió a dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

**Cuadro 3. Resumen del parque habitacional en Baja California**

| Clasificación | Baja California | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,300,171** | **100.0%** | **546,909** | **100.0%** |
| Propias | 653,324 | 50.2% | 306,163 | 56.0% |
| En pago | 88,189 | 6.8% | 7,065 | 1.3% |
| Prestadas | 145,660 | 11.2% | 82,168 | 15.0% |
| Rentadas | 391,362 | 30.1% | 140,260 | 25.6% |
| Intestadas o litigio | 10,695 | 0.8% | 6,013 | 1.1% |
| Otra | 10,941 | 0.8% | 5,240 | 1.0% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **741,513** | **57.0%** | **313,228** | **57.3%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 620,206 | 83.6% | 249,962 | 79.8% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 28,373 | 3.8% | 17,742 | 5.7% |
| No tiene escrituras | 85,792 | 11.6% | 41,830 | 13.4% |
| No sabe | 7,129 | 1.0% | 3,694 | 1.2% |
| No especificado | 13 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 372,139 | 50.2% | 60,735 | 19.4% |
| Mandada a construir | 130,109 | 17.5% | 76,745 | 24.5% |
| Autoconstruida | 190,918 | 25.7% | 139,091 | 44.4% |
| Heredada | 35,585 | 4.8% | 25,804 | 8.2% |
| Apoyo del gobierno | 3,691 | 0.5% | 2,813 | 0.9% |
| Otra | 9,047 | 1.2% | 8,040 | 2.6% |
| No especificado | 24 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **693,166** | **93.5%** | **276,571** | **88.3%** |
| INFONAVIT | 235,864 | 34.0% | 17,327 | 6.3% |
| FOVISSSTE | 17,106 | 2.5% | 1,029 | 0.4% |
| PEMEX | 300 | 0.0% | 16 | 0.0% |
| FONHAPO | 365 | 0.1% | 95 | 0.0% |
| BANCO | 47,684 | 6.9% | 4,211 | 1.5% |
| Otra institución | 11,600 | 1.7% | 4,449 | 1.6% |
| Familiar, amigo o prestamista | 13,409 | 1.9% | 8,447 | 3.1% |
| Recursos propios | 388,575 | 56.1% | 248,073 | 89.7% |
| No especificado | 238 | 0.0% | 53 | 0.0% |
| Una fuente | 672,271 | 97.0% | 269,581 | 97.5% |
| Dos fuentes | 19,339 | 2.8% | 6,745 | 2.4% |
| Tres fuentes | 1,318 | 0.2% | 192 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En conjunto, los resultados de Baja California muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia elevada y diferencias particularmente marcadas según las modalidades de adquisición y financiamiento de la vivienda. Destacan las viviendas autoconstruidas, heredadas y mandadas a construir, así como aquellas financiadas mediante recursos propios. La magnitud del fenómeno y su presencia en distintas modalidades de tenencia ponen de manifiesto la importancia de considerar soluciones habitacionales diferenciadas, tanto para las viviendas ocupadas por sus propietarios como para aquellas prestadas o rentadas, reconociendo las características específicas de su producción y acceso.

# Baja California Sur

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Baja California Sur se identificaron 69,714 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 22.6% de las 308,129 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 36,321 unidades (52.1%), seguidas de las rentadas, con 16,069 (23.0%), y las prestadas, con 9,900 (14.2%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (9.6%). En términos de incidencia, el 33.5% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 21.3% de las propias y el 20.0% de las rentadas. Por su parte, las viviendas en proceso de pago registran una incidencia del 17.4%, mientras que aquellas clasificadas en otras modalidades de tenencia alcanzan el 55.5%.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias importantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 188,981 viviendas comprendidas en este universo, el 77.5% cuenta con escrituras a nombre del propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 61.9% entre las viviendas en rezago. En contraste, 11,832 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 30.0% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 17.3% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 16.7% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 36.1% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 33.8% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago. Estos resultados permiten identificar una asociación entre la disponibilidad de documentación de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal.

Las formas de adquisición permiten reconocer uno de los principales contrastes de Baja California Sur. Aunque las viviendas compradas representan el 38.7% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 14.3% del rezago correspondiente. De las 73,173 viviendas compradas, 5,662 presentan rezago habitacional (7.7%). La situación contrasta con las viviendas autoconstruidas: de las 46,890 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 17,224 presentan rezago (36.7%), y representan el 43.6% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 22.6%, mientras que las heredadas alcanzan el 31.1%. También destaca que 1,763 de las 7,001 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (25.2%). Estas diferencias muestran que las necesidades habitacionales varían considerablemente según la modalidad mediante la cual se obtuvo la vivienda.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 34,639 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 31,640 utilizaron recursos propios (91.3%), frente al 63.9% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 22.0% de las viviendas del universo estatal, pero

solamente del 4.8% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 7.9% al 0.4%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 6.7% al 1.8%. Asimismo, el 95.6% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 4.0% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

**Cuadro 4. Resumen del parque habitacional en Baja California Sur**

| Clasificación | Baja California Sur | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **308,129** | **100.0%** | **69,714** | **100.0%** |
| Propias | 170,757 | 55.4% | 36,321 | 52.1% |
| En pago | 18,224 | 5.9% | 3,176 | 4.6% |
| Prestadas | 29,568 | 9.6% | 9,900 | 14.2% |
| Rentadas | 80,422 | 26.1% | 16,069 | 23.0% |
| Intestadas o litigio | 3,750 | 1.2% | 1,250 | 1.8% |
| Otra | 5,397 | 1.8% | 2,998 | 4.3% |
| No especificado | 11 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **188,981** | **61.3%** | **39,497** | **56.7%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 146,482 | 77.5% | 24,462 | 61.9% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 7,583 | 4.0% | 2,561 | 6.5% |
| No tiene escrituras | 32,754 | 17.3% | 11,832 | 30.0% |
| No sabe | 2,162 | 1.1% | 642 | 1.6% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 73,173 | 38.7% | 5,662 | 14.3% |
| Mandada a construir | 52,077 | 27.6% | 11,753 | 29.8% |
| Autoconstruida | 46,890 | 24.8% | 17,224 | 43.6% |
| Heredada | 8,998 | 4.8% | 2,797 | 7.1% |
| Apoyo del gobierno | 7,001 | 3.7% | 1,763 | 4.5% |
| Otra | 842 | 0.4% | 298 | 0.8% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **172,140** | **91.1%** | **34,639** | **87.7%** |
| INFONAVIT | 37,838 | 22.0% | 1,659 | 4.8% |
| FOVISSSTE | 13,630 | 7.9% | 124 | 0.4% |
| PEMEX | 51 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 344 | 0.2% | 230 | 0.7% |
| BANCO | 11,584 | 6.7% | 639 | 1.8% |
| Otra institución | 4,728 | 2.7% | 697 | 2.0% |
| Familiar, amigo o prestamista | 4,015 | 2.3% | 1,186 | 3.4% |
| Recursos propios | 109,951 | 63.9% | 31,640 | 91.3% |
| No especificado | 80 | 0.0% | 36 | 0.1% |
| Una fuente | 162,376 | 94.3% | 33,121 | 95.6% |
| Dos fuentes | 9,287 | 5.4% | 1,392 | 4.0% |
| Tres fuentes | 397 | 0.2% | 90 | 0.3% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En conjunto, los resultados de Baja California Sur muestran que el rezago habitacional presenta diferencias relevantes según las modalidades de tenencia, adquisición y financiamiento de la vivienda, con una mayor incidencia relativa entre las viviendas prestadas, autoconstruidas y aquellas que carecen de escrituras. Destaca particularmente la diferencia entre las viviendas compradas y las autoconstruidas, así como la elevada participación de los recursos propios en el financiamiento de las viviendas en rezago. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren tanto las condiciones físicas de las viviendas como las características de su producción, adquisición y tenencia.

# Campeche

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Campeche se identificaron 121,295 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 41.7% de las 290,856 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 88,013 unidades (72.6%), seguidas de las prestadas, con 17,878 (14.7%), y las rentadas, con 10,922 (9.0%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (11.9%). En términos de incidencia, el 51.6% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 43.3% de las propias y el 27.4% de las rentadas. Por su parte, las viviendas en proceso de pago registran una incidencia del 18.1%, mientras que aquellas intestadas o en litigio alcanzan el 52.5%.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias importantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 210,965 viviendas comprendidas en este universo, el 83.3% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 73.7% entre las viviendas en rezago. En contraste, 16,414 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 18.4% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 11.4% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 37.5% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 68.4% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 63.2% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago. Estos resultados permiten identificar una asociación entre la disponibilidad de documentación de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal.

Las formas de adquisición permiten reconocer uno de los principales contrastes de Campeche. Aunque las viviendas compradas representan el 22.7% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 7.2% del rezago correspondiente. De las 47,959 viviendas compradas, 6,420 presentan rezago habitacional (13.4%). La situación contrasta con las viviendas autoconstruidas: de las 43,456 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 29,449 presentan rezago (67.8%), y representan el 32.9% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 45.4% y concentran el 44.8% del rezago de este universo, mientras que las heredadas alcanzan una incidencia del 41.2%. También destaca que 2,620 de las 4,924 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (53.2%). Estas diferencias muestran que las necesidades habitacionales varían considerablemente según la modalidad mediante la cual se obtuvo la vivienda.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 75,899 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 72,506 utilizaron recursos propios (95.5%), frente al 77.0% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el

INFONAVIT participa en el financiamiento del 12.8% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 1.3% de aquellas en rezago.

**Cuadro 5. Resumen del parque habitacional en Campeche**

| Clasificación | Campeche | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **290,856** | **100.0%** | **121,295** | **100.0%** |
| Propias | 203,408 | 69.9% | 88,013 | 72.6% |
| En pago | 7,557 | 2.6% | 1,368 | 1.1% |
| Prestadas | 34,655 | 11.9% | 17,878 | 14.7% |
| Rentadas | 39,894 | 13.7% | 10,922 | 9.0% |
| Intestadas o litigio | 2,573 | 0.9% | 1,351 | 1.1% |
| Otra | 2,767 | 1.0% | 1,763 | 1.5% |
| No especificado | 2 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **210,965** | **72.5%** | **89,381** | **73.7%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 175,634 | 83.3% | 65,906 | 73.7% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 10,348 | 4.9% | 6,543 | 7.3% |
| No tiene escrituras | 24,010 | 11.4% | 16,414 | 18.4% |
| No sabe | 973 | 0.5% | 518 | 0.6% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 47,959 | 22.7% | 6,420 | 7.2% |
| Mandada a construir | 88,245 | 41.8% | 40,030 | 44.8% |
| Autoconstruida | 43,456 | 20.6% | 29,449 | 32.9% |
| Heredada | 25,339 | 12.0% | 10,432 | 11.7% |
| Apoyo del gobierno | 4,924 | 2.3% | 2,620 | 2.9% |
| Otra | 1,042 | 0.5% | 430 | 0.5% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **179,660** | **85.2%** | **75,899** | **84.9%** |
| INFONAVIT | 23,078 | 12.8% | 987 | 1.3% |
| FOVISSSTE | 7,960 | 4.4% | 149 | 0.2% |
| PEMEX | 1,060 | 0.6% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 107 | 0.1% | 34 | 0.0% |
| BANCO | 5,413 | 3.0% | 819 | 1.1% |
| Otra institución | 6,854 | 3.8% | 2,176 | 2.9% |
| Familiar, amigo o prestamista | 3,601 | 2.0% | 1,751 | 2.3% |
| Recursos propios | 138,411 | 77.0% | 72,506 | 95.5% |
| No especificado | 45 | 0.0% | 5 | 0.0% |
| Una fuente | 172,947 | 96.3% | 73,427 | 96.7% |
| Dos fuentes | 6,467 | 3.6% | 2,406 | 3.2% |
| Tres fuentes | 201 | 0.1% | 61 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 4.4% al 0.2%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 3.0% al 1.1%. Asimismo, el 96.7% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 3.2% utilizó

dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Campeche muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia elevada y diferencias particularmente importantes según las modalidades de adquisición y la disponibilidad de escrituras. Destacan las viviendas autoconstruidas, aquellas adquiridas mediante apoyos gubernamentales y las que carecen de escrituras, así como la elevada participación de los recursos propios en el financiamiento de las viviendas en rezago. La concentración del fenómeno en viviendas propias y mandadas a construir pone de manifiesto la importancia de considerar intervenciones diferenciadas que respondan a las características de producción, adquisición y tenencia de las viviendas.

# Coahuila de Zaragoza

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Coahuila se identificaron 98,219 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 9.5% de las 1,029,277 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 66,464 unidades (67.7%), seguidas de las prestadas, con 13,677 (13.9%), y las rentadas, con 12,521 (12.7%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (9.0%). En términos de incidencia, el 14.7% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 10.8% de las propias y el 6.8% de las rentadas. En contraste, solamente el 1.5% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición, mientras que la incidencia entre las viviendas intestadas o en litigio alcanza el 18.7%.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 733,272 viviendas comprendidas en este universo, el 78.0% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 71.8% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 12,403 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 18.2% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 17.0% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 8.6% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 10.0% de aquellas que no cuentan con ellas. Destaca especialmente que el 19.1% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional, una proporción superior a la observada en las otras modalidades de documentación de la propiedad. Estos resultados permiten reconocer diferencias en las condiciones habitacionales según la situación documental de las viviendas, sin establecer relaciones causales entre ambas dimensiones.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los contrastes más importantes de Coahuila. Aunque las viviendas compradas representan el 58.3% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 19.3% del rezago correspondiente. De las 427,789 viviendas compradas, 13,163 presentan rezago habitacional (3.1%). La situación contrasta con las viviendas autoconstruidas: de las 138,142 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 26,162 presentan rezago (18.9%), y representan el 38.4% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 12.6%, mientras que las heredadas alcanzan el 23.9%. Esta última modalidad resulta particularmente relevante, pues concentra el 22.2% del rezago entre las viviendas propias o en proceso de pago, a pesar de representar solamente el 8.7% de dicho universo. Estas diferencias muestran la importancia de considerar las modalidades de adquisición al identificar necesidades de mejoramiento habitacional.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 51,647 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 45,855 utilizaron recursos propios (88.8%),

frente al 43.1% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 48.7% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 8.5% de aquellas en rezago.

**Cuadro 6. Resumen del parque habitacional en Coahuila de Zaragoza**

| Clasificación | Coahuila | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,029,277** | **100.0%** | **98,219** | **100.0%** |
| Propias | 617,572 | 60.0% | 66,464 | 67.7% |
| En pago | 115,700 | 11.2% | 1,704 | 1.7% |
| Prestadas | 92,939 | 9.0% | 13,677 | 13.9% |
| Rentadas | 183,753 | 17.9% | 12,521 | 12.7% |
| Intestadas o litigio | 11,826 | 1.1% | 2,207 | 2.2% |
| Otra | 7,329 | 0.7% | 1,646 | 1.7% |
| No especificado | 158 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **733,272** | **71.2%** | **68,168** | **69.4%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 571,798 | 78.0% | 48,949 | 71.8% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 31,749 | 4.3% | 6,068 | 8.9% |
| No tiene escrituras | 124,628 | 17.0% | 12,403 | 18.2% |
| No sabe | 5,097 | 0.7% | 748 | 1.1% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 427,789 | 58.3% | 13,163 | 19.3% |
| Mandada a construir | 97,493 | 13.3% | 12,322 | 18.1% |
| Autoconstruida | 138,142 | 18.8% | 26,162 | 38.4% |
| Heredada | 63,565 | 8.7% | 15,164 | 22.2% |
| Apoyo del gobierno | 2,182 | 0.3% | 448 | 0.7% |
| Otra | 4,032 | 0.5% | 909 | 1.3% |
| No especificado | 69 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **663,424** | **90.5%** | **51,647** | **75.8%** |
| INFONAVIT | 323,203 | 48.7% | 4,366 | 8.5% |
| FOVISSSTE | 15,244 | 2.3% | 268 | 0.5% |
| PEMEX | 162 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 768 | 0.1% | 18 | 0.0% |
| BANCO | 42,567 | 6.4% | 622 | 1.2% |
| Otra institución | 8,686 | 1.3% | 586 | 1.1% |
| Familiar, amigo o prestamista | 5,927 | 0.9% | 909 | 1.8% |
| Recursos propios | 286,229 | 43.1% | 45,855 | 88.8% |
| No especificado | 13 | 0.0% | 10 | 0.0% |
| Una fuente | 644,403 | 97.1% | 50,699 | 98.2% |
| Dos fuentes | 18,641 | 2.8% | 889 | 1.7% |
| Tres fuentes | 367 | 0.1% | 49 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

Una diferencia similar se observa en el financiamiento bancario, cuya participación disminuye del 6.4% al 1.2%. Asimismo, el 98.2% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 1.7% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Coahuila muestran que el rezago habitacional presenta diferencias importantes según las modalidades de adquisición y financiamiento de la vivienda, con una mayor incidencia relativa entre las viviendas heredadas, autoconstruidas y prestadas. Destaca especialmente el contraste entre las viviendas compradas y las heredadas, así como la elevada participación de los recursos propios entre las viviendas en rezago. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones diferenciadas que consideren las condiciones físicas de las viviendas, sus formas de producción y adquisición, así como las necesidades de conservación y mejoramiento del parque habitacional existente.

# Colima

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Colima se identificaron 49,928 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 19.7% de las 253,142 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 25,890 unidades (51.9%), seguidas de las rentadas, con 12,371 (24.8%), y las prestadas, con 9,010 (18.0%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (12.2%). En términos de incidencia, el 29.3% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 20.1% de las propias y el 18.0% de las rentadas. En contraste, solamente el 3.0% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición, mientras que la incidencia entre las viviendas intestadas o en litigio alcanza el 46.5%.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 149,193 viviendas comprendidas en este universo, el 88.8% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 79.3% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 3,767 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 14.2% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 7.2% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 15.9% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 34.9% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 31.6% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estos resultados muestran una asociación entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Colima. Aunque las viviendas compradas representan el 53.2% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 16.3% del rezago correspondiente. De las 79,427 viviendas compradas, 4,311 presentan rezago habitacional (5.4%). La situación contrasta con las viviendas autoconstruidas: de las 25,970 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 9,263 presentan rezago (35.7%), y representan el 34.9% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 26.8%, mientras que las heredadas alcanzan el 35.2%. También destaca que 729 de las 2,109 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (34.6%). Estas diferencias evidencian la importancia de considerar las modalidades de producción y adquisición al identificar necesidades de mejoramiento habitacional.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 21,424 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 18,594 utilizaron recursos propios (86.8%), frente al 46.6% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 37.8% de las viviendas del universo estatal, pero

solamente del 6.1% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 5.2% al 0.3%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 7.3% al 1.3%.

**Cuadro 7. Resumen del parque habitacional en Colima**

| Clasificación | Colima | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **253,142** | **100.0%** | **49,928** | **100.0%** |
| Propias | 128,583 | 50.8% | 25,890 | 51.9% |
| En pago | 20,610 | 8.1% | 617 | 1.2% |
| Prestadas | 30,777 | 12.2% | 9,010 | 18.0% |
| Rentadas | 68,604 | 27.1% | 12,371 | 24.8% |
| Intestadas o litigio | 2,890 | 1.1% | 1,344 | 2.7% |
| Otra | 1,664 | 0.7% | 696 | 1.4% |
| No especificado | 14 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **149,193** | **58.9%** | **26,507** | **53.1%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 132,442 | 88.8% | 21,013 | 79.3% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 4,813 | 3.2% | 1,521 | 5.7% |
| No tiene escrituras | 10,785 | 7.2% | 3,767 | 14.2% |
| No sabe | 1,151 | 0.8% | 206 | 0.8% |
| No especificado | 2 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 79,427 | 53.2% | 4,311 | 16.3% |
| Mandada a construir | 29,249 | 19.6% | 7,850 | 29.6% |
| Autoconstruida | 25,970 | 17.4% | 9,263 | 34.9% |
| Heredada | 11,843 | 7.9% | 4,169 | 15.7% |
| Apoyo del gobierno | 2,109 | 1.4% | 729 | 2.8% |
| Otra | 595 | 0.4% | 185 | 0.7% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **134,646** | **90.2%** | **21,424** | **80.8%** |
| INFONAVIT | 50,925 | 37.8% | 1,302 | 6.1% |
| FOVISSSTE | 7,066 | 5.2% | 62 | 0.3% |
| PEMEX | 105 | 0.1% | 2 | 0.0% |
| FONHAPO | 188 | 0.1% | 11 | 0.1% |
| BANCO | 9,859 | 7.3% | 287 | 1.3% |
| Otra institución | 7,482 | 5.6% | 1,332 | 6.2% |
| Familiar, amigo o prestamista | 3,005 | 2.2% | 924 | 4.3% |
| Recursos propios | 62,722 | 46.6% | 18,594 | 86.8% |
| No especificado | 16 | 0.0% | 10 | 0.0% |
| Una fuente | 128,131 | 95.2% | 20,334 | 94.9% |
| Dos fuentes | 6,276 | 4.7% | 1,060 | 4.9% |
| Tres fuentes | 223 | 0.2% | 20 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

Asimismo, el 94.9% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 4.9% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Colima muestran que el rezago habitacional presenta diferencias importantes según las modalidades de tenencia, adquisición y financiamiento de la vivienda, con una mayor incidencia relativa entre las viviendas intestadas o en litigio, prestadas, autoconstruidas y heredadas. Destaca especialmente el contraste entre las viviendas compradas y aquellas producidas mediante autoconstrucción, así como la elevada participación de los recursos propios en el financiamiento de las viviendas en rezago. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren tanto las características físicas de las viviendas como sus modalidades de producción, adquisición y tenencia.

# Chiapas

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Chiapas se identificaron 969,291 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 63.5% de las 1,527,261 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 791,375 unidades (81.6%), seguidas de las rentadas, con 86,000 (8.9%), y las prestadas, con 79,324 (8.2%). La elevada incidencia del rezago se observa en distintas modalidades de tenencia: el 67.8% de las viviendas propias presenta esta condición, proporción cercana al 65.9% de las prestadas y al 65.7% de aquellas intestadas o en litigio. En contraste, las viviendas rentadas registran una incidencia del 40.3% y las que se encuentran en proceso de pago, del 27.2%. Estos resultados muestran que el rezago habitacional constituye un fenómeno ampliamente extendido en el parque habitacional de la entidad, particularmente entre las viviendas ocupadas por sus propietarios.

La disponibilidad de escrituras también presenta diferencias importantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 1,175,385 viviendas comprendidas en este universo, el 73.6% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 69.7% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 197,548 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 24.9% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 21.5% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 64.0% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 78.3% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 74.3% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Aunque la ausencia de escrituras se asocia con una mayor incidencia, destaca que más de medio millón de viviendas con documentación a nombre de su propietario también presentan rezago, lo que evidencia la amplitud del fenómeno más allá de la situación documental de la propiedad.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales rasgos del rezago habitacional en Chiapas. A diferencia de otras entidades, las viviendas mandadas a construir constituyen la modalidad predominante entre las viviendas propias o en proceso de pago, con 614,079 unidades (52.2%), y concentran el 53.3% del rezago correspondiente. De estas viviendas, 423,310 presentan rezago habitacional (68.9%), cifra que supera ampliamente las 174,925 viviendas autoconstruidas en rezago. No obstante, estas últimas registran una incidencia todavía mayor, del 79.7%, mientras que las viviendas heredadas alcanzan el 68.7%. También destaca la situación de las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales: de las 89,631 viviendas comprendidas en esta modalidad, 71,615 presentan rezago (79.9%). En contraste, las viviendas compradas registran una incidencia del 32.4%, considerablemente inferior a la observada en las demás modalidades principales de adquisición. Estos resultados muestran que el rezago se encuentra estrechamente asociado con las características de producción y adquisición de la vivienda, aunque las diferencias observadas no permiten establecer por sí mismas relaciones causales.

**Cuadro 8. Resumen del parque habitacional en Chiapas**

| Clasificación | Chiapas | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,527,261** | **100.0%** | **969,291** | **100.0%** |
| Propias | 1,167,242 | 76.4% | 791,375 | 81.6% |
| En pago | 8,143 | 0.5% | 2,215 | 0.2% |
| Prestadas | 120,439 | 7.9% | 79,324 | 8.2% |
| Rentadas | 213,223 | 14.0% | 86,000 | 8.9% |
| Intestadas o litigio | 5,397 | 0.4% | 3,545 | 0.4% |
| Otra | 9,754 | 0.6% | 6,813 | 0.7% |
| No especificado | 3,063 | 0.2% | 19 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **1,175,385** | **77.0%** | **793,590** | **81.9%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 865,096 | 73.6% | 553,238 | 69.7% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 46,137 | 3.9% | 34,269 | 4.3% |
| No tiene escrituras | 252,360 | 21.5% | 197,548 | 24.9% |
| No sabe | 11,786 | 1.0% | 8,529 | 1.1% |
| No especificado | 6 | 0.0% | 6 | 0.0% |
| Comprada | 134,570 | 11.4% | 43,626 | 5.5% |
| Mandada a construir | 614,079 | 52.2% | 423,310 | 53.3% |
| Autoconstruida | 219,354 | 18.7% | 174,925 | 22.0% |
| Heredada | 112,212 | 9.5% | 77,081 | 9.7% |
| Apoyo del gobierno | 89,631 | 7.6% | 71,615 | 9.0% |
| Otra | 5,528 | 0.5% | 3,022 | 0.4% |
| No especificado | 11 | 0.0% | 11 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **968,003** | **82.4%** | **641,861** | **80.9%** |
| INFONAVIT | 43,848 | 4.5% | 2,555 | 0.4% |
| FOVISSSTE | 15,033 | 1.6% | 646 | 0.1% |
| PEMEX | 540 | 0.1% | 30 | 0.0% |
| FONHAPO | 397 | 0.0% | 41 | 0.0% |
| BANCO | 13,990 | 1.4% | 4,364 | 0.7% |
| Otra institución | 11,269 | 1.2% | 5,560 | 0.9% |
| Familiar, amigo o prestamista | 28,264 | 2.9% | 18,666 | 2.9% |
| Recursos propios | 884,939 | 91.4% | 627,343 | 97.7% |
| No especificado | 85 | 0.0% | 54 | 0.0% |
| Una fuente | 938,507 | 97.0% | 624,986 | 97.4% |
| Dos fuentes | 28,460 | 2.9% | 16,244 | 2.5% |
| Tres fuentes | 951 | 0.1% | 577 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios presentan una participación particularmente elevada. De las 641,861 viviendas en rezago comprendidas en el universo de adquisición que requirió financiamiento, 627,343 utilizaron recursos propios (97.7%), frente al 91.4% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 4.5% de las viviendas de este universo, pero solamente del

0.4% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 1.6% al 0.1%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 2.9% de las viviendas en rezago. Asimismo, el 97.4% de estas viviendas recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.5% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Chiapas muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia generalizada y una concentración particularmente importante en las viviendas propias, mandadas a construir y financiadas mediante recursos propios. Destacan tanto la magnitud absoluta del rezago entre las viviendas mandadas a construir como las elevadas incidencias registradas entre las autoconstruidas y aquellas adquiridas mediante apoyos gubernamentales. La extensión del fenómeno, incluso entre viviendas con escrituras a nombre de sus propietarios, pone de manifiesto la necesidad de considerar intervenciones habitacionales de amplio alcance, diferenciadas según las características de producción, adquisición y tenencia de las viviendas.

# Chihuahua

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Chihuahua se identificaron 429,051 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 34.1% de las 1,256,532 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 291,040 unidades (67.8%), seguidas de las rentadas, con 65,486 (15.3%), y las prestadas, con 53,804 (12.5%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (9.9%). En términos de incidencia, el 43.1% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 37.6% de las propias y el 30.2% de las rentadas. En contraste, solamente el 6.0% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición, mientras que la incidencia entre las viviendas intestadas o en litigio alcanza el 51.3%.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 889,049 viviendas comprendidas en este universo, el 73.6% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; esta proporción disminuye ligeramente al 70.9% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 59,919 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 20.1% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, proporción prácticamente idéntica al 20.2% observado en el universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 32.3% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 33.4% de aquellas que no cuentan con ellas. En cambio, el 50.5% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estos resultados muestran que, a diferencia de otras entidades, la ausencia de escrituras no se acompaña de una diferencia pronunciada en la incidencia del rezago, mientras que la documentación a nombre de terceros sí presenta una asociación más marcada.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Chihuahua. Aunque las viviendas compradas representan el 57.7% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 25.3% del rezago correspondiente. De las 512,696 viviendas compradas, 75,394 presentan rezago habitacional (14.7%). La situación contrasta con las viviendas autoconstruidas: de las 217,643 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 133,394 presentan rezago (61.3%), y representan el 44.8% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 51.5%, mientras que las heredadas alcanzan el 63.6%. También destaca que 2,963 de las 4,224 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (70.1%), aunque esta modalidad representa solamente el 0.5% del universo de viviendas propias o en proceso de pago. Estas diferencias muestran que las necesidades habitacionales varían considerablemente según las modalidades de producción y adquisición de la vivienda.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 258,575

viviendas en rezago comprendidas en este universo, 232,161 utilizaron recursos propios (89.8%), frente al 51.4% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente.

**Cuadro 9. Resumen del parque habitacional en Chihuahua**

| Clasificación | Chihuahua | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,256,532** | **100.0%** | **429,051** | **100.0%** |
| Propias | 774,380 | 61.6% | 291,040 | 67.8% |
| En pago | 114,669 | 9.1% | 6,918 | 1.6% |
| Prestadas | 124,772 | 9.9% | 53,804 | 12.5% |
| Rentadas | 216,905 | 17.3% | 65,486 | 15.3% |
| Intestadas o litigio | 14,147 | 1.1% | 7,253 | 1.7% |
| Otra | 9,627 | 0.8% | 4,542 | 1.1% |
| No especificado | 2,032 | 0.2% | 8 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **889,049** | **70.8%** | **297,958** | **69.4%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 654,672 | 73.6% | 211,212 | 70.9% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 45,636 | 5.1% | 23,067 | 7.7% |
| No tiene escrituras | 179,658 | 20.2% | 59,919 | 20.1% |
| No sabe | 9,068 | 1.0% | 3,760 | 1.3% |
| No especificado | 15 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 512,696 | 57.7% | 75,394 | 25.3% |
| Mandada a construir | 96,763 | 10.9% | 49,787 | 16.7% |
| Autoconstruida | 217,643 | 24.5% | 133,394 | 44.8% |
| Heredada | 51,236 | 5.8% | 32,570 | 10.9% |
| Apoyo del gobierno | 4,224 | 0.5% | 2,963 | 1.0% |
| Otra | 6,482 | 0.7% | 3,848 | 1.3% |
| No especificado | 5 | 0.0% | 2 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **827,102** | **93.0%** | **258,575** | **86.8%** |
| INFONAVIT | 331,648 | 40.1% | 17,461 | 6.8% |
| FOVISSSTE | 25,911 | 3.1% | 1,864 | 0.7% |
| PEMEX | 228 | 0.0% | 5 | 0.0% |
| FONHAPO | 872 | 0.1% | 375 | 0.1% |
| BANCO | 54,488 | 6.6% | 3,080 | 1.2% |
| Otra institución | 14,919 | 1.8% | 3,326 | 1.3% |
| Familiar, amigo o prestamista | 13,915 | 1.7% | 7,943 | 3.1% |
| Recursos propios | 425,055 | 51.4% | 232,161 | 89.8% |
| No especificado | 191 | 0.0% | 23 | 0.0% |
| Una fuente | 788,129 | 95.3% | 251,163 | 97.1% |
| Dos fuentes | 37,439 | 4.5% | 7,115 | 2.8% |
| Tres fuentes | 1,343 | 0.2% | 274 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 40.1% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 6.8% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se

observa en el financiamiento bancario, cuya participación disminuye del 6.6% al 1.2%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 3.1% de las viviendas en rezago, frente al 1.7% del universo correspondiente. Asimismo, el 97.1% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.8% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Chihuahua muestran que el rezago habitacional presenta diferencias particularmente importantes según las modalidades de adquisición y financiamiento de la vivienda, con una elevada incidencia entre las viviendas heredadas, autoconstruidas y mandadas a construir. Destaca también que la ausencia de escrituras no presenta una diferencia sustancial respecto de las viviendas documentadas a nombre de su propietario, mientras que las escrituras a nombre de terceros sí se relacionan con una mayor incidencia. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren las características físicas de las viviendas, sus modalidades de producción y adquisición, así como las distintas situaciones de tenencia y documentación de la propiedad.

# Ciudad de México

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en la Ciudad de México se identificaron 209,322 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 6.9% de las 3,017,698 viviendas particulares de la entidad. La distribución del rezago según la tenencia presenta características particulares: las viviendas propias concentran 68,872 unidades (32.9%), seguidas de las prestadas, con 62,113 (29.7%), y las rentadas, con 55,938 (26.7%). Destaca especialmente la participación de las viviendas prestadas, que representan el 18.3% del parque habitacional, pero concentran casi tres de cada diez viviendas en rezago. En términos de incidencia, el 11.3% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 4.6% de las propias y el 6.9% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 14.4%, mientras que aquellas clasificadas en otras modalidades de tenencia alcanzan el 19.6%. Estos resultados muestran que, pese a la relativamente baja incidencia general del rezago, existen diferencias importantes entre las modalidades de tenencia.

La disponibilidad de escrituras constituye otra dimensión relevante para comprender las condiciones habitacionales de la capital. Entre las 1,532,816 viviendas propias o en proceso de pago, el 81.8% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 57.0% entre las viviendas en rezago. En contraste, 22,162 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 30.7% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 10.3% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 3.3% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 14.0% de aquellas que no cuentan con ellas. Esto significa que la incidencia del rezago entre las viviendas sin escrituras es aproximadamente cuatro veces mayor. Asimismo, el 6.8% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago. Estas diferencias evidencian una asociación importante entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de la Ciudad de México. Aunque las viviendas compradas representan el 47.6% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 11.8% del rezago correspondiente. De las 729,610 viviendas compradas, 8,508 presentan rezago habitacional (1.2%). La situación contrasta especialmente con las viviendas autoconstruidas: de las 270,724 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 29,865 presentan rezago (11.0%), y concentran el 41.3% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 6.9% y representan el 27.9% del rezago de este universo, mientras que las heredadas alcanzan una incidencia del 5.7%. Destaca que las viviendas autoconstruidas presentan una incidencia de rezago aproximadamente nueve veces mayor que las compradas, lo que pone de manifiesto diferencias sustanciales entre ambas modalidades de adquisición.

**Cuadro 10. Resumen del parque habitacional en Ciudad de México**

| Clasificación | Ciudad de México | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **3,017,698** | **100.0%** | **209,322** | **100.0%** |
| Propias | 1,485,006 | 49.2% | 68,872 | 32.9% |
| En pago | 47,810 | 1.6% | 3,389 | 1.6% |
| Prestadas | 551,039 | 18.3% | 62,113 | 29.7% |
| Rentadas | 811,824 | 26.9% | 55,938 | 26.7% |
| Intestadas o litigio | 94,029 | 3.1% | 13,540 | 6.5% |
| Otra | 27,898 | 0.9% | 5,470 | 2.6% |
| No especificado | 92 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **1,532,816** | **50.8%** | **72,261** | **34.5%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 1,253,731 | 81.8% | 41,214 | 57.0% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 96,841 | 6.3% | 6,564 | 9.1% |
| No tiene escrituras | 158,207 | 10.3% | 22,162 | 30.7% |
| No sabe | 24,018 | 1.6% | 2,321 | 3.2% |
| No especificado | 19 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 729,610 | 47.6% | 8,508 | 11.8% |
| Mandada a construir | 293,952 | 19.2% | 20,193 | 27.9% |
| Autoconstruida | 270,724 | 17.7% | 29,865 | 41.3% |
| Heredada | 209,186 | 13.6% | 11,942 | 16.5% |
| Apoyo del gobierno | 17,891 | 1.2% | 675 | 0.9% |
| Otra | 11,382 | 0.7% | 1,064 | 1.5% |
| No especificado | 71 | 0.0% | 14 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **1,294,286** | **84.4%** | **58,566** | **81.0%** |
| INFONAVIT | 157,815 | 12.2% | 1,033 | 1.8% |
| FOVISSSTE | 59,306 | 4.6% | 275 | 0.5% |
| PEMEX | 4,919 | 0.4% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 17,359 | 1.3% | 222 | 0.4% |
| BANCO | 151,717 | 11.7% | 857 | 1.5% |
| Otra institución | 105,615 | 8.2% | 1,827 | 3.1% |
| Familiar, amigo o prestamista | 34,344 | 2.7% | 2,371 | 4.0% |
| Recursos propios | 860,149 | 66.5% | 53,900 | 92.0% |
| No especificado | 813 | 0.1% | 66 | 0.1% |
| Una fuente | 1,199,959 | 92.7% | 56,560 | 96.6% |
| Dos fuentes | 89,277 | 6.9% | 1,895 | 3.2% |
| Tres fuentes | 4,237 | 0.3% | 45 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 58,566 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 53,900 utilizaron recursos propios (92.0%), frente al 66.5% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 12.2% de las viviendas del universo estatal, pero

solamente del 1.8% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el financiamiento bancario, cuya participación disminuye del 11.7% al 1.5%, y en el FOVISSSTE, que pasa del 4.6% al 0.5%. Asimismo, el 96.6% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 3.2% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de la Ciudad de México muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia relativamente reducida en el parque habitacional, pero diferencias importantes según la tenencia, la disponibilidad de escrituras y las modalidades de adquisición de la vivienda. Destacan la elevada participación de las viviendas prestadas en el rezago, la mayor incidencia entre aquellas que carecen de escrituras y el contraste entre las viviendas compradas y las autoconstruidas. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren tanto el mejoramiento de las condiciones físicas de las viviendas como las particularidades de la tenencia y la producción habitacional en la capital.

# Durango

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Durango se identificaron 104,849 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 18.6% de las 564,266 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 82,032 unidades (78.2%), seguidas de las prestadas, con 13,303 (12.7%), y las rentadas, con 6,676 (6.4%). Destaca particularmente la participación de las viviendas propias, que representan el 64.1% del parque habitacional estatal, pero concentran casi ocho de cada diez viviendas en rezago. En términos de incidencia, el 22.7% de las viviendas propias presenta rezago habitacional, frente al 19.5% de las prestadas y el 7.9% de las rentadas. En contraste, solamente el 2.0% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran una concentración importante del rezago en las viviendas ocupadas por sus propietarios, con diferencias considerables respecto de otras modalidades de tenencia.

La disponibilidad de escrituras constituye una dimensión particularmente relevante para comprender las condiciones habitacionales de Durango. Entre las 400,055 viviendas propias o en proceso de pago, el 75.5% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 54.7% entre las viviendas en rezago. En contraste, 29,141 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 35.2% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 17.6% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 15.0% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 41.5% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 30.3% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias muestran una asociación importante entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Durango. Aunque las viviendas compradas representan el 37.4% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 13.2% del rezago correspondiente. De las 149,678 viviendas compradas, 10,961 presentan rezago habitacional (7.3%). La situación contrasta especialmente con las viviendas autoconstruidas: de las 128,803 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 43,279 presentan rezago (33.6%), y concentran el 52.3% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 20.2%, mientras que las heredadas alcanzan el 27.4%. También destaca que 853 de las 2,142 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (39.8%), aunque esta modalidad representa solamente el 0.5% del universo correspondiente. Estos resultados evidencian diferencias importantes en las condiciones habitacionales según las modalidades de producción y adquisición de la vivienda.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 68,809

viviendas en rezago comprendidas en este universo, 65,858 utilizaron recursos propios (95.7%), frente al 65.0% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente.

**Cuadro 11. Resumen del parque habitacional en Durango**

| Clasificación | Durango | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **564,266** | **100.0%** | **104,849** | **100.0%** |
| Propias | 361,614 | 64.1% | 82,032 | 78.2% |
| En pago | 38,441 | 6.8% | 766 | 0.7% |
| Prestadas | 68,051 | 12.1% | 13,303 | 12.7% |
| Rentadas | 84,925 | 15.1% | 6,676 | 6.4% |
| Intestadas o litigio | 6,558 | 1.2% | 1,271 | 1.2% |
| Otra | 4,490 | 0.8% | 801 | 0.8% |
| No especificado | 187 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **400,055** | **70.9%** | **82,798** | **79.0%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 301,946 | 75.5% | 45,303 | 54.7% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 22,954 | 5.7% | 6,962 | 8.4% |
| No tiene escrituras | 70,232 | 17.6% | 29,141 | 35.2% |
| No sabe | 4,923 | 1.2% | 1,392 | 1.7% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 149,678 | 37.4% | 10,961 | 13.2% |
| Mandada a construir | 72,054 | 18.0% | 14,569 | 17.6% |
| Autoconstruida | 128,803 | 32.2% | 43,279 | 52.3% |
| Heredada | 46,093 | 11.5% | 12,639 | 15.3% |
| Apoyo del gobierno | 2,142 | 0.5% | 853 | 1.0% |
| Otra | 1,282 | 0.3% | 497 | 0.6% |
| No especificado | 3 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **350,535** | **87.6%** | **68,809** | **83.1%** |
| INFONAVIT | 91,370 | 26.1% | 1,262 | 1.8% |
| FOVISSSTE | 13,594 | 3.9% | 245 | 0.4% |
| PEMEX | - | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 231 | 0.1% | 5 | 0.0% |
| BANCO | 15,866 | 4.5% | 623 | 0.9% |
| Otra institución | 7,840 | 2.2% | 914 | 1.3% |
| Familiar, amigo o prestamista | 6,338 | 1.8% | 1,887 | 2.7% |
| Recursos propios | 227,935 | 65.0% | 65,858 | 95.7% |
| No especificado | 92 | 0.0% | 12 | 0.0% |
| Una fuente | 338,515 | 96.6% | 67,035 | 97.4% |
| Dos fuentes | 11,125 | 3.2% | 1,527 | 2.2% |
| Tres fuentes | 803 | 0.2% | 235 | 0.3% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 26.1% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 1.8% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se

observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 3.9% al 0.4%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 4.5% al 0.9%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 2.7% de las viviendas en rezago, frente al 1.8% del universo correspondiente. Asimismo, el 97.4% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.2% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Durango muestran que el rezago habitacional presenta una concentración particularmente importante en las viviendas propias, autoconstruidas y financiadas mediante recursos propios, así como una mayor incidencia entre aquellas que carecen de escrituras. Destaca especialmente que más de la mitad del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago se encuentra en unidades autoconstruidas, mientras que la ausencia de escrituras se asocia con una incidencia considerablemente superior a la registrada entre las viviendas documentadas a nombre de su propietario. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren tanto las necesidades de mejoramiento físico de las viviendas como sus modalidades de producción, adquisición y tenencia.

# Guanajuato

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Guanajuato se identificaron 203,660 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 11.3% de las 1,806,039 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 142,999 unidades (70.2%), seguidas de las prestadas, con 34,479 (16.9%), y las rentadas, con 18,569 (9.1%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (11.1%). En términos de incidencia, el 17.2% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 12.3% de las propias y el 5.8% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 20.2%, mientras que solamente el 1.5% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que, pese a una incidencia general relativamente moderada, existen diferencias importantes entre las modalidades de tenencia.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 1,251,919 viviendas comprendidas en este universo, el 80.8% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 65.8% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 37,522 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 26.0% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 14.5% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 9.4% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 20.7% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 20.4% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Guanajuato. Aunque las viviendas compradas representan el 35.8% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 8.0% del rezago correspondiente. De las 448,043 viviendas compradas, 11,491 presentan rezago habitacional (2.6%). La situación contrasta especialmente con las viviendas autoconstruidas: de las 376,651 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 68,106 presentan rezago (18.1%), y concentran el 47.2% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 12.8%, mientras que las heredadas alcanzan el 19.7%. También destaca que 4,966 de las 21,847 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (22.7%). Estas diferencias muestran que las modalidades de producción y adquisición se relacionan con condiciones habitacionales heterogéneas, particularmente al comparar las viviendas compradas con las autoconstruidas y heredadas.

**Cuadro 12. Resumen del parque habitacional en Guanajuato**

| Clasificación | Guanajuato | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,806,039** | **100.0%** | **203,660** | **100.0%** |
| Propias | 1,166,567 | 64.6% | 142,999 | 70.2% |
| En pago | 85,352 | 4.7% | 1,299 | 0.6% |
| Prestadas | 200,006 | 11.1% | 34,479 | 16.9% |
| Rentadas | 322,852 | 17.9% | 18,569 | 9.1% |
| Intestadas o litigio | 21,912 | 1.2% | 4,433 | 2.2% |
| Otra | 9,334 | 0.5% | 1,881 | 0.9% |
| No especificado | 16 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **1,251,919** | **69.3%** | **144,298** | **70.9%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 1,011,191 | 80.8% | 94,982 | 65.8% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 44,783 | 3.6% | 9,115 | 6.3% |
| No tiene escrituras | 180,974 | 14.5% | 37,522 | 26.0% |
| No sabe | 14,954 | 1.2% | 2,679 | 1.9% |
| No especificado | 17 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 448,043 | 35.8% | 11,491 | 8.0% |
| Mandada a construir | 286,188 | 22.9% | 36,641 | 25.4% |
| Autoconstruida | 376,651 | 30.1% | 68,106 | 47.2% |
| Heredada | 113,538 | 9.1% | 22,351 | 15.5% |
| Apoyo del gobierno | 21,847 | 1.7% | 4,966 | 3.4% |
| Otra | 5,602 | 0.4% | 743 | 0.5% |
| No especificado | 50 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **1,110,882** | **88.7%** | **116,238** | **80.6%** |
| INFONAVIT | 283,904 | 25.6% | 5,257 | 4.5% |
| FOVISSSTE | 22,124 | 2.0% | 135 | 0.1% |
| PEMEX | 4,966 | 0.4% | 45 | 0.0% |
| FONHAPO | 1,697 | 0.2% | 136 | 0.1% |
| BANCO | 50,269 | 4.5% | 1,191 | 1.0% |
| Otra institución | 35,542 | 3.2% | 2,956 | 2.5% |
| Familiar, amigo o prestamista | 33,143 | 3.0% | 4,719 | 4.1% |
| Recursos propios | 728,124 | 65.5% | 106,783 | 91.9% |
| No especificado | 69 | 0.0% | 6 | 0.0% |
| Una fuente | 1,063,404 | 95.7% | 111,386 | 95.8% |
| Dos fuentes | 45,862 | 4.1% | 4,702 | 4.0% |
| Tres fuentes | 1,547 | 0.1% | 144 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 116,238 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 106,783 utilizaron recursos propios (91.9%), frente al 65.5% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 25.6% de las viviendas del universo

estatal, pero solamente del 4.5% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 2.0% al 0.1%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 4.5% al 1.0%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 4.1% de las viviendas en rezago, frente al 3.0% del universo correspondiente. Asimismo, el 95.8% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 4.0% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Guanajuato muestran que el rezago habitacional presenta una concentración importante en las viviendas propias, autoconstruidas y financiadas mediante recursos propios, así como una mayor incidencia entre aquellas que carecen de escrituras. Destaca especialmente que las viviendas autoconstruidas concentran casi la mitad del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago, mientras que las viviendas compradas, pese a constituir la modalidad de adquisición más frecuente, presentan una incidencia considerablemente menor. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren las necesidades de mejoramiento físico de las viviendas, sus modalidades de producción y adquisición, así como las condiciones de tenencia y documentación de la propiedad.

# Guerrero

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Guerrero se identificaron 432,614 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 43.5% de las 994,289 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 329,705 unidades (76.2%), seguidas de las prestadas, con 65,571 (15.2%), y las rentadas, con 31,517 (7.3%). Destaca particularmente la situación de las viviendas propias, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (69.7%). En términos de incidencia, el 47.6% de las viviendas propias presenta rezago habitacional, frente al 43.2% de las prestadas y el 25.4% de las rentadas. En contraste, el 10.3% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que el rezago habitacional constituye un fenómeno ampliamente extendido en la entidad, especialmente entre las viviendas ocupadas por sus propietarios.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 704,111 viviendas comprendidas en este universo, el 76.2% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 68.2% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 86,653 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 26.2% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 18.5% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 42.1% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 66.7% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 47.6% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Aunque la ausencia de escrituras se asocia con una mayor incidencia, destaca que 225,801 viviendas con documentación a nombre de su propietario también presentan rezago, lo que evidencia que las necesidades de mejoramiento habitacional trascienden la situación documental de la propiedad.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales rasgos del rezago habitacional en Guerrero. Las viviendas mandadas a construir representan el 40.7% de las viviendas propias o en proceso de pago y concentran el 35.5% del rezago correspondiente, con 117,591 unidades afectadas y una incidencia del 41.0%. Sin embargo, las viviendas autoconstruidas concentran la mayor cantidad de viviendas en rezago, con 144,420 unidades, equivalentes al 43.6% del rezago de este universo y al 59.5% de las viviendas adquiridas mediante esta modalidad. Por su parte, las viviendas heredadas registran una incidencia del 53.4%, mientras que las adquiridas mediante apoyos gubernamentales alcanzan el 59.2%. En contraste, las viviendas compradas presentan una incidencia del 22.6% y solamente concentran el 5.6% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Estos resultados evidencian diferencias importantes según las modalidades de producción y adquisición, particularmente entre las viviendas compradas y aquellas producidas mediante autoconstrucción.

**Cuadro 13. Resumen del parque habitacional en Guerrero**

| Clasificación | Guerrero | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **994,289** | **100.0%** | **432,614** | **100.0%** |
| Propias | 692,731 | 69.7% | 329,705 | 76.2% |
| En pago | 11,380 | 1.1% | 1,168 | 0.3% |
| Prestadas | 151,642 | 15.3% | 65,571 | 15.2% |
| Rentadas | 124,219 | 12.5% | 31,517 | 7.3% |
| Intestadas o litigio | 9,885 | 1.0% | 2,484 | 0.6% |
| Otra | 4,310 | 0.4% | 2,167 | 0.5% |
| No especificado | 122 | 0.0% | 2 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **704,111** | **70.8%** | **330,873** | **76.5%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 536,587 | 76.2% | 225,801 | 68.2% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 31,737 | 4.5% | 15,095 | 4.6% |
| No tiene escrituras | 129,991 | 18.5% | 86,653 | 26.2% |
| No sabe | 5,796 | 0.8% | 3,324 | 1.0% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 81,452 | 11.6% | 18,420 | 5.6% |
| Mandada a construir | 286,761 | 40.7% | 117,591 | 35.5% |
| Autoconstruida | 242,538 | 34.4% | 144,420 | 43.6% |
| Heredada | 78,639 | 11.2% | 41,983 | 12.7% |
| Apoyo del gobierno | 12,531 | 1.8% | 7,413 | 2.2% |
| Otra | 2,186 | 0.3% | 1,043 | 0.3% |
| No especificado | 4 | 0.0% | 3 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **610,751** | **86.7%** | **280,431** | **84.8%** |
| INFONAVIT | 28,272 | 4.6% | 715 | 0.3% |
| FOVISSSTE | 13,070 | 2.1% | 238 | 0.1% |
| PEMEX | 55 | 0.0% | 4 | 0.0% |
| FONHAPO | 355 | 0.1% | 42 | 0.0% |
| BANCO | 15,122 | 2.5% | 4,434 | 1.6% |
| Otra institución | 8,290 | 1.4% | 2,558 | 0.9% |
| Familiar, amigo o prestamista | 26,589 | 4.4% | 13,944 | 5.0% |
| Recursos propios | 547,908 | 89.7% | 270,470 | 96.4% |
| No especificado | 31 | 0.0% | 19 | 0.0% |
| Una fuente | 582,782 | 95.4% | 268,654 | 95.8% |
| Dos fuentes | 26,935 | 4.4% | 11,523 | 4.1% |
| Tres fuentes | 1,003 | 0.2% | 235 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 280,431 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 270,470 utilizaron recursos propios (96.4%), frente al 89.7% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 4.6% de las viviendas del universo

estatal, pero solamente del 0.3% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 2.1% al 0.1%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 5.0% de las viviendas en rezago, frente al 4.4% del universo correspondiente. Asimismo, el 95.8% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 4.1% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Guerrero muestran que el rezago habitacional presenta una elevada incidencia y una concentración particularmente importante en las viviendas propias, autoconstruidas y financiadas mediante recursos propios. Destaca que las viviendas autoconstruidas y mandadas a construir reúnen, conjuntamente, 262,011 unidades en rezago, equivalentes al 79.2% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la mayor incidencia entre las viviendas sin escrituras pone de manifiesto diferencias asociadas con la situación documental de la propiedad. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren las necesidades de mejoramiento físico, las modalidades de producción y adquisición de la vivienda y las condiciones de tenencia, sin atribuir relaciones causales a las asociaciones observadas.

# Hidalgo

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Hidalgo se identificaron 140,243 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 14.0% de las 1,000,332 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 106,589 unidades (76.0%), seguidas de las prestadas, con 20,264 (14.4%), y las rentadas, con 8,593 (6.1%). Destaca particularmente la situación de las viviendas propias, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (68.0%). En términos de incidencia, el 15.7% de las viviendas propias presenta rezago habitacional, frente al 18.1% de las prestadas y el 5.9% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 19.0%, mientras que solamente el 2.6% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que, pese a una incidencia general relativamente moderada, existen diferencias importantes entre las modalidades de tenencia.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 716,918 viviendas comprendidas en este universo, el 74.8% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 63.0% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 27,925 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 26.0% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 16.0% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 12.6% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 24.4% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 18.5% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales rasgos del rezago habitacional en Hidalgo. Las viviendas mandadas a construir constituyen la modalidad predominante entre las viviendas propias o en proceso de pago, con 310,517 unidades (43.3%), y concentran el 49.8% del rezago correspondiente. De estas viviendas, 53,554 presentan rezago habitacional (17.2%), cifra que supera ampliamente las 31,791 viviendas autoconstruidas en rezago. No obstante, estas últimas registran una incidencia mayor, del 20.2%, mientras que las viviendas heredadas alcanzan el 21.9%. También destaca la situación de las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales: de las 6,375 viviendas comprendidas en esta modalidad, 2,619 presentan rezago (41.1%). En contraste, las viviendas compradas registran una incidencia del 2.3% y solamente concentran el 3.6% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Estas diferencias evidencian la importancia de distinguir entre la magnitud absoluta del rezago y su incidencia relativa según las modalidades de producción y adquisición de la vivienda.

**Cuadro 14. Resumen del parque habitacional en Hidalgo**

| Clasificación | Hidalgo | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,000,332** | **100.0%** | **140,243** | **100.0%** |
| Propias | 679,735 | 68.0% | 106,589 | 76.0% |
| En pago | 37,183 | 3.7% | 949 | 0.7% |
| Prestadas | 112,177 | 11.2% | 20,264 | 14.4% |
| Rentadas | 146,343 | 14.6% | 8,593 | 6.1% |
| Intestadas o litigio | 14,975 | 1.5% | 2,841 | 2.0% |
| Otra | 6,001 | 0.6% | 1,006 | 0.7% |
| No especificado | 3,918 | 0.4% | 1 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **716,918** | **71.7%** | **107,538** | **76.7%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 536,291 | 74.8% | 67,741 | 63.0% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 56,883 | 7.9% | 10,529 | 9.8% |
| No tiene escrituras | 114,591 | 16.0% | 27,925 | 26.0% |
| No sabe | 9,153 | 1.3% | 1,343 | 1.2% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 170,657 | 23.8% | 3,866 | 3.6% |
| Mandada a construir | 310,517 | 43.3% | 53,554 | 49.8% |
| Autoconstruida | 157,198 | 21.9% | 31,791 | 29.6% |
| Heredada | 69,615 | 9.7% | 15,270 | 14.2% |
| Apoyo del gobierno | 6,375 | 0.9% | 2,619 | 2.4% |
| Otra | 2,523 | 0.4% | 436 | 0.4% |
| No especificado | 33 | 0.0% | 2 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **638,372** | **89.0%** | **89,211** | **83.0%** |
| INFONAVIT | 96,212 | 15.1% | 662 | 0.7% |
| FOVISSSTE | 24,745 | 3.9% | 153 | 0.2% |
| PEMEX | 1,760 | 0.3% | 8 | 0.0% |
| FONHAPO | 463 | 0.1% | 34 | 0.0% |
| BANCO | 14,274 | 2.2% | 559 | 0.6% |
| Otra institución | 10,449 | 1.6% | 875 | 1.0% |
| Familiar, amigo o prestamista | 9,865 | 1.5% | 1,914 | 2.1% |
| Recursos propios | 496,254 | 77.7% | 87,182 | 97.7% |
| No especificado | 55 | 0.0% | 3 | 0.0% |
| Una fuente | 623,250 | 97.6% | 87,092 | 97.6% |
| Dos fuentes | 14,429 | 2.3% | 2,053 | 2.3% |
| Tres fuentes | 638 | 0.1% | 63 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 89,211 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 87,182 utilizaron recursos propios (97.7%), frente al 77.7% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 15.1% de las viviendas del universo estatal, pero

solamente del 0.7% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 3.9% al 0.2%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 2.2% al 0.6%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 2.1% de las viviendas en rezago, frente al 1.5% del universo correspondiente. Asimismo, el 97.6% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.3% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Hidalgo muestran que el rezago habitacional presenta una concentración particularmente importante en las viviendas propias, mandadas a construir y financiadas mediante recursos propios, así como una mayor incidencia entre aquellas que carecen de escrituras. Destaca especialmente que las viviendas mandadas a construir y las autoconstruidas reúnen, conjuntamente, 85,345 unidades en rezago, equivalentes al 79.4% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, las diferencias observadas entre las viviendas compradas y las demás modalidades de adquisición muestran la importancia de considerar las características de producción habitacional al identificar necesidades de mejoramiento. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones diferenciadas que consideren tanto las condiciones físicas de las viviendas como sus modalidades de adquisición, financiamiento y tenencia.

# Jalisco

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Jalisco se identificaron 200,522 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 7.7% de las 2,618,660 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 111,167 unidades (55.4%), seguidas de las rentadas, con 45,291 (22.6%), y las prestadas, con 36,044 (18.0%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera considerablemente su peso en el parque habitacional estatal (10.7%). En términos de incidencia, el 12.9% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 8.0% de las propias y el 5.5% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 13.2%, mientras que solamente el 2.0% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que, pese a una incidencia general relativamente reducida, existen diferencias importantes entre las modalidades de tenencia.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 1,479,432 viviendas comprendidas en este universo, el 87.9% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 72.9% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 22,828 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 20.2% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 7.7% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 6.3% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 20.0% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 11.6% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación importante entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Jalisco. Aunque las viviendas compradas representan el 44.8% de las viviendas propias o en proceso de pago, solamente concentran el 14.3% del rezago correspondiente. De las 662,277 viviendas compradas, 16,134 presentan rezago habitacional (2.4%). La situación contrasta especialmente con las viviendas autoconstruidas: de las 395,351 viviendas adquiridas mediante autoconstrucción, 50,632 presentan rezago (12.8%), y concentran el 44.8% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 8.5%, mientras que las heredadas alcanzan el 14.7%, la mayor entre las principales modalidades de adquisición. También destaca que 1,357 de las 7,269 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (18.7%), aunque esta modalidad representa solamente el 0.5% del universo correspondiente. Estas diferencias muestran que las modalidades de producción y adquisición se relacionan con condiciones habitacionales heterogéneas, particularmente al comparar las viviendas compradas con las autoconstruidas y heredadas.

**Cuadro 15. Resumen del parque habitacional en Jalisco**

| Clasificación | Jalisco | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **2,618,660** | **100.0%** | **200,522** | **100.0%** |
| Propias | 1,389,577 | 53.1% | 111,167 | 55.4% |
| En pago | 89,855 | 3.4% | 1,821 | 0.9% |
| Prestadas | 280,111 | 10.7% | 36,044 | 18.0% |
| Rentadas | 817,380 | 31.2% | 45,291 | 22.6% |
| Intestadas o litigio | 28,000 | 1.1% | 3,690 | 1.8% |
| Otra | 13,718 | 0.5% | 2,509 | 1.3% |
| No especificado | 19 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **1,479,432** | **56.5%** | **112,988** | **56.3%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 1,300,627 | 87.9% | 82,386 | 72.9% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 51,744 | 3.5% | 6,002 | 5.3% |
| No tiene escrituras | 113,951 | 7.7% | 22,828 | 20.2% |
| No sabe | 13,110 | 0.9% | 1,772 | 1.6% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 662,277 | 44.8% | 16,134 | 14.3% |
| Mandada a construir | 253,123 | 17.1% | 21,619 | 19.1% |
| Autoconstruida | 395,351 | 26.7% | 50,632 | 44.8% |
| Heredada | 154,228 | 10.4% | 22,618 | 20.0% |
| Apoyo del gobierno | 7,269 | 0.5% | 1,357 | 1.2% |
| Otra | 7,120 | 0.5% | 628 | 0.6% |
| No especificado | 64 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **1,310,751** | **88.6%** | **88,385** | **78.2%** |
| INFONAVIT | 345,397 | 26.4% | 4,892 | 5.5% |
| FOVISSSTE | 20,109 | 1.5% | 154 | 0.2% |
| PEMEX | 114 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 1,131 | 0.1% | 16 | 0.0% |
| BANCO | 95,534 | 7.3% | 1,136 | 1.3% |
| Otra institución | 37,799 | 2.9% | 2,018 | 2.3% |
| Familiar, amigo o prestamista | 33,023 | 2.5% | 3,609 | 4.1% |
| Recursos propios | 842,080 | 64.2% | 79,866 | 90.4% |
| No especificado | 213 | 0.0% | 60 | 0.1% |
| Una fuente | 1,248,489 | 95.2% | 85,188 | 96.4% |
| Dos fuentes | 59,449 | 4.5% | 2,908 | 3.3% |
| Tres fuentes | 2,600 | 0.2% | 229 | 0.3% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 88,385 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 79,866 utilizaron recursos propios (90.4%), frente al 64.2% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 26.4% de las viviendas del universo estatal, pero

solamente del 5.5% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 1.5% al 0.2%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 7.3% al 1.3%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 4.1% de las viviendas en rezago, frente al 2.5% del universo correspondiente. Asimismo, el 96.4% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 3.3% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Jalisco muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia relativamente reducida en el parque habitacional, pero diferencias importantes según las modalidades de tenencia, adquisición y financiamiento de la vivienda. Destacan la mayor incidencia entre las viviendas prestadas y aquellas que carecen de escrituras, así como la concentración del rezago entre las viviendas autoconstruidas. Asimismo, las viviendas heredadas presentan una incidencia ligeramente superior a la de las autoconstruidas, lo que pone de manifiesto la importancia de considerar distintas trayectorias de adquisición y ocupación de la vivienda. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren tanto las necesidades de mejoramiento físico como las condiciones de tenencia, documentación y producción habitacional.

# México

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en México se identificaron 595,206 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 11.4% de las 5,225,729 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 340,382 unidades (57.2%), seguidas de las prestadas, con 151,666 (25.5%), y las rentadas, con 83,570 (14.0%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera considerablemente su peso en el parque habitacional estatal (17.5%). En términos de incidencia, el 16.6% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 11.0% de las propias y el 8.1% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 14.7%, mientras que el 6.0% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que, pese a una incidencia general relativamente moderada, la magnitud absoluta del rezago y su distribución entre las modalidades de tenencia constituyen aspectos relevantes para el análisis habitacional de la entidad.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias importantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 3,186,446 viviendas comprendidas en este universo, el 77.1% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 66.5% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 75,487 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 21.8% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 14.5% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 9.4% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 16.4% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 15.5% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Aunque la ausencia de escrituras se asocia con una mayor incidencia, destaca que 230,528 viviendas con documentación a nombre de su propietario también presentan rezago, lo que evidencia que las necesidades de mejoramiento habitacional no se restringen a las viviendas con situaciones documentales pendientes.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de México. Las viviendas mandadas a construir constituyen la modalidad más frecuente entre las viviendas propias o en proceso de pago, con 1,067,615 unidades (33.5%), y concentran el 33.9% del rezago correspondiente. No obstante, las viviendas autoconstruidas reúnen la mayor cantidad de viviendas en rezago, con 149,219 unidades, equivalentes al 43.1% del rezago de este universo y al 17.4% de las viviendas adquiridas mediante esta modalidad. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 11.0%, mientras que las heredadas alcanzan el 18.5%. También destaca que 2,930 de las 10,444 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (28.1%), aunque esta modalidad representa solamente el 0.3% del universo correspondiente. En contraste, de las 966,563 viviendas compradas, 24,309 presentan rezago habitacional (2.5%), y concentran únicamente el 7.0% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Estas diferencias muestran la importancia de distinguir entre la

magnitud absoluta del rezago y su incidencia relativa según las modalidades de producción y adquisición de la vivienda.

**Cuadro 16. Resumen del parque habitacional en México**

| Clasificación | México | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **5,225,729** | **100.0%** | **595,206** | **100.0%** |
| Propias | 3,084,599 | 59.0% | 340,382 | 57.2% |
| En pago | 101,847 | 1.9% | 6,131 | 1.0% |
| Prestadas | 914,222 | 17.5% | 151,666 | 25.5% |
| Rentadas | 1,035,447 | 19.8% | 83,570 | 14.0% |
| Intestadas o litigio | 56,906 | 1.1% | 8,367 | 1.4% |
| Otra | 32,637 | 0.6% | 5,090 | 0.9% |
| No especificado | 71 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **3,186,446** | **61.0%** | **346,513** | **58.2%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 2,456,422 | 77.1% | 230,528 | 66.5% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 214,488 | 6.7% | 33,329 | 9.6% |
| No tiene escrituras | 461,662 | 14.5% | 75,487 | 21.8% |
| No sabe | 53,837 | 1.7% | 7,164 | 2.1% |
| No especificado | 37 | 0.0% | 5 | 0.0% |
| Comprada | 966,563 | 30.3% | 24,309 | 7.0% |
| Mandada a construir | 1,067,615 | 33.5% | 117,429 | 33.9% |
| Autoconstruida | 856,320 | 26.9% | 149,219 | 43.1% |
| Heredada | 273,159 | 8.6% | 50,521 | 14.6% |
| Apoyo del gobierno | 10,444 | 0.3% | 2,930 | 0.8% |
| Otra | 12,268 | 0.4% | 2,091 | 0.6% |
| No especificado | 77 | 0.0% | 14 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **2,890,498** | **90.7%** | **290,957** | **84.0%** |
| INFONAVIT | 480,133 | 16.6% | 5,894 | 2.0% |
| FOVISSSTE | 76,680 | 2.7% | 445 | 0.2% |
| PEMEX | 2,245 | 0.1% | 13 | 0.0% |
| FONHAPO | 6,205 | 0.2% | 312 | 0.1% |
| BANCO | 143,971 | 5.0% | 2,804 | 1.0% |
| Otra institución | 44,723 | 1.5% | 2,788 | 1.0% |
| Familiar, amigo o prestamista | 69,616 | 2.4% | 9,417 | 3.2% |
| Recursos propios | 2,187,372 | 75.7% | 278,751 | 95.8% |
| No especificado | 300 | 0.0% | 6 | 0.0% |
| Una fuente | 2,774,410 | 96.0% | 281,999 | 96.9% |
| Dos fuentes | 110,829 | 3.8% | 8,431 | 2.9% |
| Tres fuentes | 4,959 | 0.2% | 521 | 0.2% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 290,957

viviendas en rezago comprendidas en este universo, 278,751 utilizaron recursos propios (95.8%), frente al 75.7% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 16.6% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 2.0% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 2.7% al 0.2%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 5.0% al 1.0%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 3.2% de las viviendas en rezago, frente al 2.4% del universo correspondiente. Asimismo, el 96.9% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.9% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de México muestran que el rezago habitacional presenta una magnitud absoluta considerable, con una concentración importante en las viviendas propias, prestadas, autoconstruidas y financiadas mediante recursos propios. Destaca especialmente que las viviendas autoconstruidas y mandadas a construir reúnen, conjuntamente, 266,648 unidades en rezago, equivalentes al 76.9% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, las viviendas prestadas concentran aproximadamente una cuarta parte del rezago estatal, mientras que las diferencias asociadas con la disponibilidad de escrituras evidencian condiciones habitacionales heterogéneas dentro del parque de viviendas propias. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones diferenciadas que consideren tanto la escala de las necesidades habitacionales como las modalidades de producción, adquisición, financiamiento y tenencia de la vivienda.

# Michoacán de Ocampo

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Michoacán se identificaron 331,931 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 23.0% de las 1,440,471 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 227,129 unidades (68.4%), seguidas de las prestadas, con 59,126 (17.8%), y las rentadas, con 37,226 (11.2%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (13.6%). En términos de incidencia, el 30.1% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 24.6% de las propias y el 13.8% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 28.7%, mientras que solamente el 3.7% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que el rezago habitacional constituye una problemática relevante en la entidad, con diferencias importantes entre las modalidades de tenencia y una concentración considerable en las viviendas ocupadas por sus propietarios.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 950,683 viviendas comprendidas en este universo, el 79.3% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 69.4% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 51,380 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 22.5% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 14.4% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 21.0% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 37.5% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 31.2% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Aunque la ausencia de escrituras se asocia con una mayor incidencia, destaca que 158,297 viviendas con documentación a nombre de su propietario también presentan rezago, lo que evidencia que las necesidades de mejoramiento habitacional no se restringen a las viviendas con situaciones documentales pendientes.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Michoacán. Las viviendas mandadas a construir constituyen la modalidad más frecuente entre las viviendas propias o en proceso de pago, con 330,652 unidades (34.8%), y concentran el 33.8% del rezago correspondiente. No obstante, las viviendas autoconstruidas reúnen la mayor cantidad de viviendas en rezago, con 89,294 unidades, equivalentes al 39.1% del rezago de este universo y al 32.3% de las viviendas adquiridas mediante esta modalidad. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 23.3%, mientras que las heredadas alcanzan el 34.8%. También destaca que 2,238 de las 5,513 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (40.6%), aunque esta modalidad representa solamente el 0.6% del universo correspondiente. En contraste, de las 219,712 viviendas compradas, 18,453 presentan rezago habitacional (8.4%), y concentran únicamente el 8.1% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Estas diferencias muestran que las modalidades de producción y

adquisición se relacionan con condiciones habitacionales heterogéneas, particularmente al comparar las viviendas compradas con las autoconstruidas y heredadas.

**Cuadro 17. Resumen del parque habitacional en Michoacán**

| Clasificación | Michoacán | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,440,471** | **100.0%** | **331,931** | **100.0%** |
| Propias | 923,118 | 64.1% | 227,129 | 68.4% |
| En pago | 27,565 | 1.9% | 1,012 | 0.3% |
| Prestadas | 196,543 | 13.6% | 59,126 | 17.8% |
| Rentadas | 269,689 | 18.7% | 37,226 | 11.2% |
| Intestadas o litigio | 15,224 | 1.1% | 4,372 | 1.3% |
| Otra | 8,284 | 0.6% | 3,046 | 0.9% |
| No especificado | 48 | 0.0% | 20 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **950,683** | **66.0%** | **228,141** | **68.7%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 753,995 | 79.3% | 158,297 | 69.4% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 46,877 | 4.9% | 14,613 | 6.4% |
| No tiene escrituras | 136,869 | 14.4% | 51,380 | 22.5% |
| No sabe | 12,896 | 1.4% | 3,844 | 1.7% |
| No especificado | 46 | 0.0% | 7 | 0.0% |
| Comprada | 219,712 | 23.1% | 18,453 | 8.1% |
| Mandada a construir | 330,652 | 34.8% | 77,169 | 33.8% |
| Autoconstruida | 276,201 | 29.1% | 89,294 | 39.1% |
| Heredada | 114,200 | 12.0% | 39,745 | 17.4% |
| Apoyo del gobierno | 5,513 | 0.6% | 2,238 | 1.0% |
| Otra | 4,211 | 0.4% | 1,234 | 0.5% |
| No especificado | 194 | 0.0% | 8 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **826,565** | **86.9%** | **184,916** | **81.1%** |
| INFONAVIT | 95,410 | 11.5% | 1,895 | 1.0% |
| FOVISSSTE | 18,265 | 2.2% | 515 | 0.3% |
| PEMEX | 30 | 0.0% | 4 | 0.0% |
| FONHAPO | 305 | 0.0% | 27 | 0.0% |
| BANCO | 32,894 | 4.0% | 2,496 | 1.3% |
| Otra institución | 22,967 | 2.8% | 2,669 | 1.4% |
| Familiar, amigo o prestamista | 30,580 | 3.7% | 8,937 | 4.8% |
| Recursos propios | 663,170 | 80.2% | 176,175 | 95.3% |
| No especificado | 381 | 0.0% | 58 | 0.0% |
| Una fuente | 790,719 | 95.7% | 177,245 | 95.9% |
| Dos fuentes | 33,493 | 4.1% | 7,366 | 4.0% |
| Tres fuentes | 1,972 | 0.2% | 247 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 184,916

viviendas en rezago comprendidas en este universo, 176,175 utilizaron recursos propios (95.3%), frente al 80.2% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 11.5% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 1.0% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 2.2% al 0.3%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 4.0% al 1.3%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 4.8% de las viviendas en rezago, frente al 3.7% del universo correspondiente. Asimismo, el 95.9% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 4.0% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Michoacán muestran que el rezago habitacional presenta una concentración importante en las viviendas propias, autoconstruidas, mandadas a construir y financiadas mediante recursos propios, así como una mayor incidencia entre aquellas que carecen de escrituras. Destaca especialmente que las viviendas autoconstruidas y mandadas a construir reúnen, conjuntamente, 166,463 unidades en rezago, equivalentes al 73.0% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, las viviendas heredadas presentan una incidencia superior a la de las autoconstruidas, mientras que las prestadas registran una proporción de rezago mayor que las viviendas propias. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren las necesidades de mejoramiento físico de las viviendas, sus modalidades de producción y adquisición, así como las condiciones de tenencia y documentación de la propiedad.

# Morelos

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Morelos se identificaron 105,799 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 17.0% de las 621,174 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 66,238 unidades (62.6%), seguidas de las prestadas, con 24,203 (22.9%), y las rentadas, con 12,366 (11.7%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera considerablemente su peso en el parque habitacional estatal (15.3%). En términos de incidencia, el 25.4% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 16.5% de las propias y el 11.7% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 23.9%, mientras que el 6.7% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que, pese a la concentración del rezago en viviendas propias, las viviendas prestadas presentan una mayor incidencia relativa y constituyen un segmento importante para el análisis habitacional de la entidad.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 408,928 viviendas comprendidas en este universo, el 72.6% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 61.8% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 18,585 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 27.8% de las viviendas propias o en pago que presentan esta condición, frente al 19.4% del universo correspondiente. En términos de incidencia, el rezago afecta al 13.9% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 23.5% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 21.5% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Aunque la ausencia de escrituras se asocia con una mayor incidencia, destaca que 41,279 viviendas con documentación a nombre de su propietario también presentan rezago, lo que evidencia que las necesidades de mejoramiento habitacional no se restringen a las viviendas con situaciones documentales pendientes.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Morelos. Las viviendas mandadas a construir constituyen la modalidad más frecuente entre las viviendas propias o en proceso de pago, con 145,948 unidades (35.7%), y concentran el 32.8% del rezago correspondiente. No obstante, las viviendas autoconstruidas reúnen la mayor cantidad de viviendas en rezago, con 26,978 unidades, equivalentes al 40.4% del rezago de este universo y al 22.5% de las viviendas adquiridas mediante esta modalidad. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 15.0%, mientras que las heredadas alcanzan el 22.7%, ligeramente superior a la observada entre las autoconstruidas. También destaca que 925 de las 3,729 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (24.8%), aunque esta modalidad representa solamente el 0.9% del universo correspondiente. En contraste, de las 80,525 viviendas compradas, 3,706 presentan rezago habitacional (4.6%), y concentran únicamente el 5.6% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Estas

diferencias muestran la importancia de distinguir entre la magnitud absoluta del rezago y su incidencia relativa según las modalidades de producción y adquisición de la vivienda.

**Cuadro 18. Resumen del parque habitacional en Morelos**

| Clasificación | Morelos | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **621,174** | **100.0%** | **105,799** | **100.0%** |
| Propias | 401,215 | 64.6% | 66,238 | 62.6% |
| En pago | 7,713 | 1.2% | 520 | 0.5% |
| Prestadas | 95,338 | 15.3% | 24,203 | 22.9% |
| Rentadas | 105,985 | 17.1% | 12,366 | 11.7% |
| Intestadas o litigio | 6,101 | 1.0% | 1,459 | 1.4% |
| Otra | 4,803 | 0.8% | 1,013 | 1.0% |
| No especificado | 19 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **408,928** | **65.8%** | **66,758** | **63.1%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 296,962 | 72.6% | 41,279 | 61.8% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 23,791 | 5.8% | 5,112 | 7.7% |
| No tiene escrituras | 79,231 | 19.4% | 18,585 | 27.8% |
| No sabe | 8,882 | 2.2% | 1,766 | 2.6% |
| No especificado | 62 | 0.0% | 16 | 0.0% |
| Comprada | 80,525 | 19.7% | 3,706 | 5.6% |
| Mandada a construir | 145,948 | 35.7% | 21,913 | 32.8% |
| Autoconstruida | 119,981 | 29.3% | 26,978 | 40.4% |
| Heredada | 56,885 | 13.9% | 12,885 | 19.3% |
| Apoyo del gobierno | 3,729 | 0.9% | 925 | 1.4% |
| Otra | 1,841 | 0.5% | 340 | 0.5% |
| No especificado | 19 | 0.0% | 11 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **346,454** | **84.7%** | **52,597** | **78.8%** |
| INFONAVIT | 29,892 | 8.6% | 400 | 0.8% |
| FOVISSSTE | 9,694 | 2.8% | 94 | 0.2% |
| PEMEX | 139 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 247 | 0.1% | 29 | 0.1% |
| BANCO | 11,696 | 3.4% | 716 | 1.4% |
| Otra institución | 8,146 | 2.4% | 1,045 | 2.0% |
| Familiar, amigo o prestamista | 10,094 | 2.9% | 1,706 | 3.2% |
| Recursos propios | 292,884 | 84.5% | 50,528 | 96.1% |
| No especificado | 197 | 0.1% | 44 | 0.1% |
| Una fuente | 330,218 | 95.3% | 50,651 | 96.3% |
| Dos fuentes | 15,543 | 4.5% | 1,839 | 3.5% |
| Tres fuentes | 496 | 0.1% | 63 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 52,597

viviendas en rezago comprendidas en este universo, 50,528 utilizaron recursos propios (96.1%), frente al 84.5% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 8.6% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 0.8% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 2.8% al 0.2%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 3.4% al 1.4%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 3.2% de las viviendas en rezago, frente al 2.9% del universo correspondiente. Asimismo, el 96.3% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 3.5% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Morelos muestran que el rezago habitacional presenta una concentración importante en las viviendas propias, autoconstruidas, mandadas a construir y financiadas mediante recursos propios, así como una mayor incidencia entre las viviendas prestadas y aquellas que carecen de escrituras. Destaca especialmente que las viviendas autoconstruidas y mandadas a construir reúnen, conjuntamente, 48,891 unidades en rezago, equivalentes al 73.2% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, las viviendas heredadas presentan una incidencia ligeramente superior a la de las autoconstruidas, mientras que las compradas registran una proporción considerablemente menor de rezago. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren tanto las necesidades de mejoramiento físico de las viviendas como sus modalidades de producción, adquisición, financiamiento y tenencia.

# Nayarit

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Nayarit se identificaron 67,343 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 16.5% de las 407,046 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 44,634 unidades (66.3%), seguidas de las rentadas, con 10,686 (15.9%), y las prestadas, con 9,812 (14.6%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (12.1%). En términos de incidencia, el 20.0% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 18.4% de las propias y el 12.2% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 20.9%, mientras que solamente el 2.0% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que, aunque el rezago se concentra principalmente en las viviendas propias, las modalidades de ocupación distintas de la propiedad también representan una proporción importante de las necesidades habitacionales de la entidad.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 260,437 viviendas comprendidas en este universo, el 81.7% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 67.0% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 10,964 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 24.4% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 11.2% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 14.2% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 37.6% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 21.3% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación importante entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 30,129 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento no se limitan a las viviendas sin documentación.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Nayarit. Las viviendas mandadas a construir constituyen la modalidad más frecuente entre las viviendas propias o en proceso de pago, con 78,091 unidades (30.0%), seguidas muy de cerca por las compradas, con 77,438 (29.7%). Sin embargo, las viviendas autoconstruidas concentran la mayor cantidad de viviendas en rezago, con 18,815 unidades, equivalentes al 41.8% del rezago correspondiente a este universo y al 29.2% de las viviendas adquiridas mediante autoconstrucción. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 17.2%, mientras que las heredadas alcanzan el 21.2%. También destaca que 1,577 de las 4,176 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (37.8%), la mayor incidencia entre las modalidades de adquisición identificadas. En contraste, de las 77,438 viviendas compradas, solamente 3,373 presentan rezago habitacional (4.4%), y concentran el 7.5% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Estas diferencias muestran que las

modalidades de producción y adquisición se relacionan con condiciones habitacionales heterogéneas, particularmente al comparar las viviendas compradas con las autoconstruidas y aquellas adquiridas mediante apoyos gubernamentales.

**Cuadro 19. Resumen del parque habitacional en Nayarit**

| Clasificación | Nayarit | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **407,046** | **100.0%** | **67,343** | **100.0%** |
| Propias | 242,259 | 59.5% | 44,634 | 66.3% |
| En pago | 18,178 | 4.5% | 357 | 0.5% |
| Prestadas | 49,070 | 12.1% | 9,812 | 14.6% |
| Rentadas | 87,457 | 21.5% | 10,686 | 15.9% |
| Intestadas o litigio | 4,041 | 1.0% | 843 | 1.3% |
| Otra | 2,711 | 0.7% | 1,007 | 1.5% |
| No especificado | 3,330 | 0.8% | 4 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **260,437** | **64.0%** | **44,991** | **66.8%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 212,819 | 81.7% | 30,129 | 67.0% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 16,208 | 6.2% | 3,448 | 7.7% |
| No tiene escrituras | 29,172 | 11.2% | 10,964 | 24.4% |
| No sabe | 2,237 | 0.9% | 450 | 1.0% |
| No especificado | 1 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 77,438 | 29.7% | 3,373 | 7.5% |
| Mandada a construir | 78,091 | 30.0% | 13,452 | 29.9% |
| Autoconstruida | 64,334 | 24.7% | 18,815 | 41.8% |
| Heredada | 35,093 | 13.5% | 7,437 | 16.5% |
| Apoyo del gobierno | 4,176 | 1.6% | 1,577 | 3.5% |
| Otra | 1,304 | 0.5% | 336 | 0.7% |
| No especificado | 1 | 0.0% | 1 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **219,863** | **84.4%** | **35,640** | **79.2%** |
| INFONAVIT | 43,945 | 20.0% | 353 | 1.0% |
| FOVISSSTE | 7,919 | 3.6% | 26 | 0.1% |
| PEMEX | 48 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 244 | 0.1% | 38 | 0.1% |
| BANCO | 9,430 | 4.3% | 241 | 0.7% |
| Otra institución | 7,119 | 3.2% | 842 | 2.4% |
| Familiar, amigo o prestamista | 4,915 | 2.2% | 1,294 | 3.6% |
| Recursos propios | 156,145 | 71.0% | 34,335 | 96.3% |
| No especificado | 17 | 0.0% | 1 | 0.0% |
| Una fuente | 210,388 | 95.7% | 34,170 | 95.9% |
| Dos fuentes | 8,997 | 4.1% | 1,448 | 4.1% |
| Tres fuentes | 461 | 0.2% | 21 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 35,640 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 34,335 utilizaron recursos propios (96.3%), frente al 71.0% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 20.0% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 1.0% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 3.6% al 0.1%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 4.3% al 0.7%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 3.6% de las viviendas en rezago, frente al 2.2% del universo correspondiente. Asimismo, el 95.9% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 4.1% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Nayarit muestran que el rezago habitacional presenta una concentración importante en las viviendas propias, autoconstruidas y financiadas mediante recursos propios, así como una mayor incidencia entre aquellas que carecen de escrituras. Destaca especialmente que las viviendas autoconstruidas y mandadas a construir reúnen, conjuntamente, 32,267 unidades en rezago, equivalentes al 71.7% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la incidencia registrada entre las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales y la participación de las viviendas prestadas en el rezago estatal evidencian la necesidad de considerar diferentes modalidades de adquisición y ocupación. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren tanto las necesidades de mejoramiento físico como las condiciones de tenencia, documentación, producción y financiamiento de la vivienda.

# Nuevo León

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Nuevo León se identificaron 100,927 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 5.2% de las 1,934,559 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 61,893 unidades (61.3%), seguidas de las rentadas, con 18,472 (18.3%), y las prestadas, con 13,405 (13.3%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (7.6%). En términos de incidencia, el 9.1% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 5.1% de las propias y el 4.7% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 10.3%, mientras que solamente el 1.3% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que, pese a la reducida incidencia general del rezago, existen diferencias importantes entre las modalidades de tenencia y segmentos específicos del parque habitacional con necesidades relativamente mayores.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 1,361,727 viviendas comprendidas en este universo, el 88.4% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 69.1% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 13,733 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 21.5% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 8.1% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 3.7% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 12.5% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 12.6% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación importante entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 44,220 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento no se limitan a las viviendas sin documentación.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Nuevo León. Las viviendas compradas representan el 69.4% de las viviendas propias o en proceso de pago, pero concentran solamente el 22.8% del rezago correspondiente. De las 944,914 viviendas compradas, 14,589 presentan rezago habitacional, equivalentes a una incidencia del 1.5%. En contraste, las viviendas autoconstruidas representan únicamente el 14.6% de este universo, pero reúnen 26,455 viviendas en rezago (41.4%), con una incidencia del 13.3%. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 8.3%, mientras que las heredadas alcanzan el 13.4%, ligeramente superior a la observada entre las autoconstruidas. También destaca que 636 de las 3,298 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (19.3%), aunque esta modalidad representa solamente el 0.2% del universo correspondiente. Estas diferencias muestran que la elevada participación de las viviendas compradas en el parque habitacional no se traduce en una concentración equivalente del

rezago, mientras que las modalidades de producción por cuenta propia y adquisición mediante herencia presentan incidencias considerablemente mayores.

**Cuadro 20. Resumen del parque habitacional en Nuevo León**

| Clasificación | Nuevo León | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,934,559** | **100.0%** | **100,927** | **100.0%** |
| Propias | 1,207,507 | 62.4% | 61,893 | 61.3% |
| En pago | 154,220 | 8.0% | 2,059 | 2.0% |
| Prestadas | 146,719 | 7.6% | 13,405 | 13.3% |
| Rentadas | 392,166 | 20.3% | 18,472 | 18.3% |
| Intestadas o litigio | 18,482 | 1.0% | 1,899 | 1.9% |
| Otra | 14,815 | 0.8% | 3,199 | 3.2% |
| No especificado | 650 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **1,361,727** | **70.4%** | **63,952** | **63.4%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 1,203,218 | 88.4% | 44,220 | 69.1% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 37,711 | 2.8% | 4,761 | 7.4% |
| No tiene escrituras | 109,629 | 8.1% | 13,733 | 21.5% |
| No sabe | 11,104 | 0.8% | 1,238 | 1.9% |
| No especificado | 65 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 944,914 | 69.4% | 14,589 | 22.8% |
| Mandada a construir | 151,849 | 11.2% | 12,611 | 19.7% |
| Autoconstruida | 198,323 | 14.6% | 26,455 | 41.4% |
| Heredada | 56,335 | 4.1% | 7,524 | 11.8% |
| Apoyo del gobierno | 3,298 | 0.2% | 636 | 1.0% |
| Otra | 6,857 | 0.5% | 2,137 | 3.3% |
| No especificado | 151 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **1,295,086** | **95.1%** | **53,655** | **83.9%** |
| INFONAVIT | 671,164 | 51.8% | 8,518 | 15.9% |
| FOVISSSTE | 20,378 | 1.6% | 146 | 0.3% |
| PEMEX | 1,447 | 0.1% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 416 | 0.0% | - | 0.0% |
| BANCO | 151,599 | 11.7% | 1,026 | 1.9% |
| Otra institución | 28,313 | 2.2% | 791 | 1.5% |
| Familiar, amigo o prestamista | 11,233 | 0.9% | 1,010 | 1.9% |
| Recursos propios | 462,288 | 35.7% | 43,156 | 80.4% |
| No especificado | 783 | 0.1% | 7 | 0.0% |
| Una fuente | 1,242,943 | 96.0% | 52,673 | 98.2% |
| Dos fuentes | 50,185 | 3.9% | 951 | 1.8% |
| Tres fuentes | 1,175 | 0.1% | 24 | 0.0% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, Nuevo León presenta una característica distintiva respecto de otras entidades analizadas: el INFONAVIT participa en el financiamiento del 51.8% de las

viviendas compradas, mandadas a construir o autoconstruidas, mientras que los recursos propios intervienen en el 35.7%. Sin embargo, esta distribución cambia considerablemente entre las 53,655 viviendas en rezago comprendidas en este universo. De ellas, 43,156 utilizaron recursos propios (80.4%), mientras que 8,518 recurrieron al INFONAVIT (15.9%). Una diferencia similar se observa en el financiamiento bancario, cuya participación disminuye del 11.7% al 1.9%, y en el FOVISSSTE, que pasa del 1.6% al 0.3%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 1.9% de las viviendas en rezago, frente al 0.9% del universo correspondiente. Asimismo, el 98.2% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 1.8% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Nuevo León muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia general reducida, pero diferencias pronunciadas según las modalidades de adquisición, financiamiento y documentación de la vivienda. Destaca especialmente el contraste entre el predominio de las viviendas compradas y financiadas mediante instituciones formales en el parque habitacional, y la mayor concentración relativa del rezago entre las viviendas autoconstruidas y aquellas que utilizaron recursos propios. Las viviendas autoconstruidas y mandadas a construir reúnen, conjuntamente, 39,066 unidades en rezago, equivalentes al 61.1% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la mayor incidencia entre las viviendas prestadas y aquellas que carecen de escrituras evidencia la persistencia de necesidades habitacionales en segmentos específicos. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones diferenciadas que consideren las condiciones físicas de la vivienda, sus modalidades de producción y adquisición, así como las características de su financiamiento y tenencia.

# Oaxaca

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Oaxaca se identificaron 590,356 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 47.6% de las 1,240,957 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 475,378 unidades (80.5%), seguidas de las prestadas, con 70,305 (11.9%), y las rentadas, con 35,257 (6.0%). Destaca que las viviendas propias representan el 76.2% del parque habitacional, pero concentran una proporción todavía mayor del rezago. En términos de incidencia, el 50.3% de las viviendas propias presenta rezago habitacional, proporción prácticamente equivalente a la registrada entre las prestadas (50.5%), mientras que entre las rentadas alcanza el 26.7%. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 64.7%, mientras que el 18.4% de las viviendas en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados evidencian que el rezago habitacional afecta a una proporción considerable del parque habitacional de Oaxaca, particularmente a las viviendas propias, aunque también presenta incidencias elevadas en otras modalidades de tenencia.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 952,869 viviendas comprendidas en este universo, el 75.1% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 67.9% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 116,188 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 24.4% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 18.3% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 45.2% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 66.5% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 59.8% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Aunque la ausencia de escrituras se asocia con una mayor incidencia, destaca que 323,643 viviendas con documentación a nombre de su propietario también presentan rezago. Esto muestra que las necesidades de mejoramiento físico son extensas y no se restringen a las viviendas con situaciones documentales pendientes.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Oaxaca. Las viviendas mandadas a construir constituyen la modalidad predominante, con 439,845 unidades (46.2% de las viviendas propias o en proceso de pago), y concentran 203,500 viviendas en rezago, equivalentes al 42.7% del rezago correspondiente a este universo. Su incidencia alcanza el 46.3%. Por su parte, las viviendas autoconstruidas reúnen 184,783 unidades en rezago (38.8%), con una incidencia del 60.6%, considerablemente superior a la registrada entre las mandadas a construir. Las viviendas heredadas presentan una incidencia del 52.4%, mientras que aquellas adquiridas mediante apoyos gubernamentales alcanzan el 69.5%, la mayor entre las principales modalidades identificadas. En contraste, de las 77,624 viviendas compradas, 16,719 presentan rezago habitacional (21.5%), y concentran solamente el 3.5% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Estas diferencias muestran que el rezago se encuentra ampliamente extendido entre las distintas modalidades de adquisición, aunque su

concentración absoluta es especialmente importante en las viviendas mandadas a construir y autoconstruidas.

**Cuadro 21. Resumen del parque habitacional en Oaxaca**

| Clasificación | Oaxaca | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,240,957** | **100.0%** | **590,356** | **100.0%** |
| Propias | 945,371 | 76.2% | 475,378 | 80.5% |
| En pago | 7,498 | 0.6% | 1,376 | 0.2% |
| Prestadas | 139,333 | 11.2% | 70,305 | 11.9% |
| Rentadas | 131,924 | 10.6% | 35,257 | 6.0% |
| Intestadas o litigio | 7,054 | 0.6% | 4,561 | 0.8% |
| Otra | 6,293 | 0.5% | 3,479 | 0.6% |
| No especificado | 3,484 | 0.3% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **952,869** | **76.8%** | **476,754** | **80.8%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 715,692 | 75.1% | 323,643 | 67.9% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 52,805 | 5.5% | 31,595 | 6.6% |
| No tiene escrituras | 174,680 | 18.3% | 116,188 | 24.4% |
| No sabe | 9,691 | 1.0% | 5,327 | 1.1% |
| No especificado | 1 | 0.0% | 1 | 0.0% |
| Comprada | 77,624 | 8.1% | 16,719 | 3.5% |
| Mandada a construir | 439,845 | 46.2% | 203,500 | 42.7% |
| Autoconstruida | 304,782 | 32.0% | 184,783 | 38.8% |
| Heredada | 107,910 | 11.3% | 56,541 | 11.9% |
| Apoyo del gobierno | 19,381 | 2.0% | 13,464 | 2.8% |
| Otra | 3,312 | 0.3% | 1,734 | 0.4% |
| No especificado | 15 | 0.0% | 13 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **822,251** | **86.3%** | **405,002** | **84.9%** |
| INFONAVIT | 24,122 | 2.9% | 1,301 | 0.3% |
| FOVISSSTE | 14,484 | 1.8% | 465 | 0.1% |
| PEMEX | 1,321 | 0.2% | 29 | 0.0% |
| FONHAPO | 258 | 0.0% | 68 | 0.0% |
| BANCO | 23,736 | 2.9% | 6,877 | 1.7% |
| Otra institución | 22,275 | 2.7% | 7,493 | 1.9% |
| Familiar, amigo o prestamista | 25,963 | 3.2% | 12,412 | 3.1% |
| Recursos propios | 748,418 | 91.0% | 391,457 | 96.7% |
| No especificado | 50 | 0.0% | 14 | 0.0% |
| Una fuente | 785,917 | 95.6% | 390,853 | 96.5% |
| Dos fuentes | 34,192 | 4.2% | 13,156 | 3.2% |
| Tres fuentes | 2,092 | 0.3% | 979 | 0.2% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 405,002

viviendas en rezago comprendidas en este universo, 391,457 utilizaron recursos propios (96.7%), frente al 91.0% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. La participación de los mecanismos institucionales es considerablemente menor: el INFONAVIT interviene en el financiamiento del 2.9% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 0.3% de aquellas en rezago; el FOVISSSTE pasa del 1.8% al 0.1%, mientras que el financiamiento bancario disminuye del 2.9% al 1.7%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 3.1% de las viviendas en rezago, proporción cercana al 3.2% del universo correspondiente. Asimismo, el 96.5% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 3.2% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Oaxaca muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia elevada y una concentración particularmente importante en las viviendas propias, mandadas a construir, autoconstruidas y financiadas mediante recursos propios. Destaca especialmente que las viviendas mandadas a construir y autoconstruidas reúnen, conjuntamente, 388,283 unidades en rezago, equivalentes al 81.4% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la elevada incidencia entre las viviendas sin escrituras, heredadas y adquiridas mediante apoyos gubernamentales muestra que las necesidades habitacionales se distribuyen entre distintas modalidades de propiedad y adquisición. La magnitud del rezago, junto con su amplia presencia incluso entre viviendas con escrituras a nombre del propietario, evidencia la importancia de considerar intervenciones de mejoramiento físico de alcance considerable, acompañadas de estrategias diferenciadas según las características de producción, tenencia y financiamiento de la vivienda.

# Puebla

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Puebla se identificaron 399,295 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 20.5% de las 1,946,475 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 276,954 unidades (69.4%), seguidas de las prestadas, con 73,154 (18.3%), y las rentadas, con 34,446 (8.6%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (13.9%). En términos de incidencia, el 27.0% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 21.9% de las propias y el 10.6% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 28.0%, mientras que el 6.3% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que el rezago habitacional constituye una problemática relevante en la entidad, con una concentración considerable en las viviendas propias y una incidencia relativamente mayor entre las prestadas y aquellas sujetas a situaciones sucesorias o litigiosas.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias importantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 1,304,765 viviendas comprendidas en este universo, el 74.0% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 61.8% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 71,579 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 25.6% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 16.9% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 17.9% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 32.5% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 30.8% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación importante entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 172,548 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento no se limitan a las viviendas sin documentación.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Puebla. Las viviendas mandadas a construir constituyen la modalidad predominante, con 540,763 unidades (41.4% de las viviendas propias o en proceso de pago), y concentran 127,137 viviendas en rezago, equivalentes al 45.5% del rezago correspondiente a este universo. Su incidencia alcanza el 23.5%. Por su parte, las viviendas autoconstruidas reúnen 88,876 unidades en rezago (31.8%), con una incidencia del 28.0%, mientras que las heredadas registran una incidencia del 27.2%. También destaca que 6,436 de las 14,472 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (44.5%), la mayor incidencia entre las modalidades de adquisición identificadas, aunque representan solamente el 1.1% del universo correspondiente. En contraste, de las 259,009 viviendas compradas, 9,889 presentan rezago habitacional (3.8%), y concentran únicamente el 3.5% del rezago entre las viviendas propias o en pago. Estas diferencias muestran que las modalidades de producción y adquisición se

relacionan con condiciones habitacionales heterogéneas, particularmente al comparar las viviendas compradas con las mandadas a construir, autoconstruidas y adquiridas mediante apoyos gubernamentales.

**Cuadro 22. Resumen del parque habitacional en Puebla**

| Clasificación | Puebla | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,946,475** | **100.0%** | **399,295** | **100.0%** |
| Propias | 1,266,634 | 65.1% | 276,954 | 69.4% |
| En pago | 38,131 | 2.0% | 2,384 | 0.6% |
| Prestadas | 270,666 | 13.9% | 73,154 | 18.3% |
| Rentadas | 324,109 | 16.7% | 34,446 | 8.6% |
| Intestadas o litigio | 32,947 | 1.7% | 9,221 | 2.3% |
| Otra | 13,918 | 0.7% | 3,133 | 0.8% |
| No especificado | 70 | 0.0% | 3 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **1,304,765** | **67.0%** | **279,338** | **70.0%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 965,536 | 74.0% | 172,548 | 61.8% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 99,993 | 7.7% | 30,764 | 11.0% |
| No tiene escrituras | 220,221 | 16.9% | 71,579 | 25.6% |
| No sabe | 18,986 | 1.5% | 4,447 | 1.6% |
| No especificado | 29 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 259,009 | 19.9% | 9,889 | 3.5% |
| Mandada a construir | 540,763 | 41.4% | 127,137 | 45.5% |
| Autoconstruida | 317,421 | 24.3% | 88,876 | 31.8% |
| Heredada | 169,251 | 13.0% | 46,059 | 16.5% |
| Apoyo del gobierno | 14,472 | 1.1% | 6,436 | 2.3% |
| Otra | 3,800 | 0.3% | 937 | 0.3% |
| No especificado | 49 | 0.0% | 4 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **1,117,193** | **85.6%** | **225,902** | **80.9%** |
| INFONAVIT | 137,367 | 12.3% | 922 | 0.4% |
| FOVISSSTE | 17,599 | 1.6% | 62 | 0.0% |
| PEMEX | 612 | 0.1% | 2 | 0.0% |
| FONHAPO | 383 | 0.0% | 42 | 0.0% |
| BANCO | 40,076 | 3.6% | 1,529 | 0.7% |
| Otra institución | 13,887 | 1.2% | 2,111 | 0.9% |
| Familiar, amigo o prestamista | 27,057 | 2.4% | 6,149 | 2.7% |
| Recursos propios | 915,950 | 82.0% | 221,125 | 97.9% |
| No especificado | 488 | 0.0% | 26 | 0.0% |
| Una fuente | 1,081,308 | 96.8% | 219,893 | 97.3% |
| Dos fuentes | 34,568 | 3.1% | 5,900 | 2.6% |
| Tres fuentes | 829 | 0.1% | 83 | 0.0% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 225,902 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 221,125 utilizaron recursos propios (97.9%), frente al 82.0% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 12.3% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 0.4% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 1.6% a menos del 0.1%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 3.6% al 0.7%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 2.7% de las viviendas en rezago, frente al 2.4% del universo correspondiente. Asimismo, el 97.3% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.6% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Puebla muestran que el rezago habitacional presenta una concentración importante en las viviendas propias, mandadas a construir, autoconstruidas y financiadas mediante recursos propios, así como una mayor incidencia entre aquellas que carecen de escrituras. Destaca especialmente que las viviendas mandadas a construir y autoconstruidas reúnen, conjuntamente, 216,013 unidades en rezago, equivalentes al 77.3% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la elevada incidencia entre las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales y la participación de las viviendas prestadas en el rezago estatal evidencian la necesidad de considerar distintas modalidades de adquisición y ocupación. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren tanto las necesidades de mejoramiento físico como las condiciones de tenencia, documentación, producción y financiamiento de la vivienda.

# Querétaro

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Querétaro se identificaron 70,013 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 8.8% de las 798,592 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 48,859 unidades (69.8%), seguidas de las prestadas, con 9,971 (14.2%), y las rentadas, con 8,042 (11.5%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (8.7%). En términos de incidencia, el 14.3% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 10.0% de las propias y el 4.3% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 18.4%, mientras que solamente el 1.5% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que, pese a la incidencia general relativamente reducida del rezago, existen diferencias importantes entre las modalidades de tenencia, particularmente en las viviendas prestadas y aquellas sujetas a situaciones sucesorias o litigiosas.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 527,089 viviendas comprendidas en este universo, el 77.9% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 60.7% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 13,687 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 27.7% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 15.3% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 7.3% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 17.0% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 16.8% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación importante entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 30,009 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento no se limitan a las viviendas sin documentación.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Querétaro. Las viviendas compradas representan el 41.6% de las viviendas propias o en proceso de pago, pero concentran solamente el 8.5% del rezago correspondiente. De las 219,239 viviendas compradas, 4,183 presentan rezago habitacional, equivalentes a una incidencia del 1.9%. En contraste, las viviendas autoconstruidas representan el 28.7% de este universo, pero reúnen 25,543 viviendas en rezago (51.7%), con una incidencia del 16.9%. Por su parte, las viviendas mandadas a construir registran una incidencia del 10.5%, mientras que las heredadas alcanzan el 17.2%, ligeramente superior a la observada entre las autoconstruidas. También destaca que 1,169 de las 3,908 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (29.9%), aunque esta modalidad representa solamente el 0.7% del universo correspondiente. Estas diferencias muestran que la elevada participación de las viviendas compradas en el parque habitacional no se traduce en una concentración equivalente del rezago, mientras que

las modalidades de producción por cuenta propia y adquisición mediante herencia presentan incidencias considerablemente mayores.

**Cuadro 23. Resumen del parque habitacional de Querétaro**

| Clasificación | Querétaro | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **798,592** | **100.0%** | **70,013** | **100.0%** |
| Propias | 489,700 | 61.3% | 48,859 | 69.8% |
| En pago | 37,389 | 4.7% | 578 | 0.8% |
| Prestadas | 69,657 | 8.7% | 9,971 | 14.2% |
| Rentadas | 186,639 | 23.4% | 8,042 | 11.5% |
| Intestadas o litigio | 10,212 | 1.3% | 1,875 | 2.7% |
| Otra | 4,901 | 0.6% | 683 | 1.0% |
| No especificado | 94 | 0.0% | 5 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **527,089** | **66.0%** | **49,437** | **70.6%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 410,404 | 77.9% | 30,009 | 60.7% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 27,999 | 5.3% | 4,698 | 9.5% |
| No tiene escrituras | 80,496 | 15.3% | 13,687 | 27.7% |
| No sabe | 8,190 | 1.6% | 1,043 | 2.1% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 219,239 | 41.6% | 4,183 | 8.5% |
| Mandada a construir | 115,355 | 21.9% | 12,145 | 24.6% |
| Autoconstruida | 151,283 | 28.7% | 25,543 | 51.7% |
| Heredada | 35,456 | 6.7% | 6,088 | 12.3% |
| Apoyo del gobierno | 3,908 | 0.7% | 1,169 | 2.4% |
| Otra | 1,840 | 0.3% | 307 | 0.6% |
| No especificado | 8 | 0.0% | 2 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **485,877** | **92.2%** | **41,871** | **84.7%** |
| INFONAVIT | 125,039 | 25.7% | 2,652 | 6.3% |
| FOVISSSTE | 10,821 | 2.2% | 15 | 0.0% |
| PEMEX | 129 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 281 | 0.1% | - | 0.0% |
| BANCO | 51,481 | 10.6% | 471 | 1.1% |
| Otra institución | 10,888 | 2.2% | 745 | 1.8% |
| Familiar, amigo o prestamista | 10,649 | 2.2% | 995 | 2.4% |
| Recursos propios | 310,753 | 64.0% | 38,238 | 91.3% |
| No especificado | 293 | 0.1% | 20 | 0.0% |
| Una fuente | 452,527 | 93.1% | 40,617 | 97.0% |
| Dos fuentes | 31,657 | 6.5% | 1,203 | 2.9% |
| Tres fuentes | 1,400 | 0.3% | 31 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 41,871

viviendas en rezago comprendidas en este universo, 38,238 utilizaron recursos propios (91.3%), frente al 64.0% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 25.7% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 6.3% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 2.2% a menos del 0.1%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 10.6% al 1.1%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 2.4% de las viviendas en rezago, frente al 2.2% del universo correspondiente. Asimismo, el 97.0% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.9% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Querétaro muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia general reducida, pero diferencias pronunciadas según las modalidades de adquisición, financiamiento y documentación de la vivienda. Destaca especialmente que las viviendas autoconstruidas y mandadas a construir reúnen, conjuntamente, 37,688 unidades en rezago, equivalentes al 76.2% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la mayor incidencia entre las viviendas prestadas, aquellas que carecen de escrituras y las adquiridas mediante apoyos gubernamentales evidencia la persistencia de necesidades habitacionales en segmentos específicos del parque habitacional. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones diferenciadas que consideren las condiciones físicas de la vivienda, sus modalidades de producción y adquisición, así como las características de su financiamiento y tenencia.

# Quintana Roo

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Quintana Roo se identificaron 102,793 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 14.6% de las 704,362 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 55,926 unidades (54.4%), seguidas de las rentadas, con 29,158 (28.4%), y las prestadas, con 11,852 (11.5%). Destaca particularmente la elevada participación de las viviendas rentadas en el parque habitacional estatal (34.4%), una proporción considerablemente mayor que la observada en varias de las entidades analizadas. No obstante, la incidencia del rezago entre las viviendas rentadas es del 12.0%, inferior al 16.5% registrado entre las propias y al 22.2% de las prestadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio presentan una incidencia del 18.6%, mientras que entre las viviendas en proceso de pago alcanza el 5.8%. Estos resultados muestran que el rezago habitacional se distribuye entre distintas modalidades de tenencia, con una presencia particularmente relevante de las viviendas rentadas en términos absolutos y una incidencia relativamente mayor entre las prestadas.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias importantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 401,833 viviendas comprendidas en este universo, el 80.2% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 67.3% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 17,006 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 28.6% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 16.0% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 12.4% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 26.4% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 19.7% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 40,092 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento no se limitan a las viviendas sin documentación.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Quintana Roo. Las viviendas compradas representan el 57.0% de las viviendas propias o en proceso de pago, pero concentran solamente el 18.1% del rezago correspondiente. De las 228,926 viviendas compradas, 10,787 presentan rezago habitacional, equivalentes a una incidencia del 4.7%. En contraste, las viviendas mandadas a construir representan el 25.6% de este universo y reúnen 23,046 viviendas en rezago (38.7%), con una incidencia del 22.4%. Por su parte, las viviendas autoconstruidas concentran 19,394 unidades en rezago (32.6%), pese a representar solamente el 12.5% del universo, y registran una incidencia del 38.7%. Las viviendas heredadas presentan una incidencia del 26.1%, mientras que aquellas adquiridas mediante apoyos gubernamentales alcanzan el 41.4%, la mayor entre las principales modalidades identificadas. Estas diferencias muestran que, aunque las viviendas compradas predominan en el parque

habitacional propio, las viviendas producidas mediante autoconstrucción o por encargo presentan incidencias considerablemente mayores.

**Cuadro 24. Resumen del parque habitacional en Quintana Roo**

| Clasificación | Quintana Roo | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **704,362** | **100.0%** | **102,793** | **100.0%** |
| Propias | 338,831 | 48.1% | 55,926 | 54.4% |
| En pago | 63,002 | 8.9% | 3,623 | 3.5% |
| Prestadas | 53,308 | 7.6% | 11,852 | 11.5% |
| Rentadas | 242,143 | 34.4% | 29,158 | 28.4% |
| Intestadas o litigio | 2,195 | 0.3% | 409 | 0.4% |
| Otra | 4,839 | 0.7% | 1,822 | 1.8% |
| No especificado | 44 | 0.0% | 3 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **401,833** | **57.0%** | **59,549** | **57.9%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 322,291 | 80.2% | 40,092 | 67.3% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 9,751 | 2.4% | 1,917 | 3.2% |
| No tiene escrituras | 64,445 | 16.0% | 17,006 | 28.6% |
| No sabe | 5,213 | 1.3% | 524 | 0.9% |
| No especificado | 133 | 0.0% | 10 | 0.0% |
| Comprada | 228,926 | 57.0% | 10,787 | 18.1% |
| Mandada a construir | 102,676 | 25.6% | 23,046 | 38.7% |
| Autoconstruida | 50,158 | 12.5% | 19,394 | 32.6% |
| Heredada | 12,006 | 3.0% | 3,133 | 5.3% |
| Apoyo del gobierno | 6,361 | 1.6% | 2,632 | 4.4% |
| Otra | 1,600 | 0.4% | 547 | 0.9% |
| No especificado | 106 | 0.0% | 10 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **381,760** | **95.0%** | **53,227** | **89.4%** |
| INFONAVIT | 171,852 | 45.0% | 8,422 | 15.8% |
| FOVISSSTE | 14,473 | 3.8% | 269 | 0.5% |
| PEMEX | 3 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 67 | 0.0% | 4 | 0.0% |
| BANCO | 20,472 | 5.4% | 810 | 1.5% |
| Otra institución | 4,255 | 1.1% | 505 | 0.9% |
| Familiar, amigo o prestamista | 3,229 | 0.8% | 755 | 1.4% |
| Recursos propios | 177,373 | 46.5% | 43,325 | 81.4% |
| No especificado | 548 | 0.1% | 51 | 0.1% |
| Una fuente | 371,280 | 97.3% | 52,342 | 98.3% |
| Dos fuentes | 9,352 | 2.4% | 754 | 1.4% |
| Tres fuentes | 580 | 0.2% | 80 | 0.2% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, Quintana Roo presenta una participación importante del financiamiento institucional en el universo de viviendas compradas, mandadas a construir o

autoconstruidas. De las 381,760 viviendas comprendidas en este universo, el 45.0% utilizó financiamiento del INFONAVIT, mientras que el 46.5% recurrió a recursos propios. Sin embargo, esta distribución cambia entre las 53,227 viviendas en rezago: 43,325 utilizaron recursos propios (81.4%), mientras que 8,422 recurrieron al INFONAVIT (15.8%). Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 3.8% al 0.5%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 5.4% al 1.5%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 1.4% de las viviendas en rezago, frente al 0.8% del universo correspondiente. Asimismo, el 98.3% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 1.4% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Quintana Roo muestran que el rezago habitacional combina una participación elevada de las viviendas rentadas con una concentración importante de las necesidades de mejoramiento entre las viviendas propias producidas mediante autoconstrucción o por encargo. Estas dos últimas modalidades reúnen, conjuntamente, 42,440 viviendas en rezago, equivalentes al 71.3% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la mayor incidencia entre las viviendas prestadas, aquellas que carecen de escrituras y las adquiridas mediante apoyos gubernamentales evidencia la persistencia de necesidades habitacionales en segmentos específicos. La participación del financiamiento institucional en el parque habitacional, contrastada con el predominio de los recursos propios entre las viviendas en rezago, aporta elementos adicionales para comprender la heterogeneidad de las condiciones habitacionales. Estos hallazgos permiten orientar intervenciones diferenciadas que consideren las necesidades de mejoramiento físico, las modalidades de ocupación y adquisición, y las características de financiamiento y documentación de la vivienda.

# San Luis Potosí

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en San Luis Potosí se identificaron 153,294 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 18.0% de las 851,117 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 117,764 unidades (76.8%), seguidas de las prestadas, con 23,247 (15.2%), y las rentadas, con 5,952 (3.9%). Destaca que las viviendas propias representan el 66.2% del parque habitacional, pero concentran una proporción considerablemente mayor del rezago. En términos de incidencia, el 20.9% de las viviendas propias presenta rezago habitacional, frente al 23.6% de las prestadas y solamente el 4.6% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 27.8%, mientras que entre las viviendas en proceso de pago alcanza el 1.7%. Estos resultados muestran que el rezago habitacional se concentra principalmente en las viviendas propias, aunque las prestadas y aquellas sujetas a situaciones sucesorias o litigiosas presentan incidencias superiores.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 604,163 viviendas comprendidas en este universo, el 81.3% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 71.5% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 20,729 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 17.5% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 11.9% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 17.3% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 28.9% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 33.4% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional, una incidencia incluso superior a la registrada entre aquellas sin escrituras. Estas diferencias evidencian una asociación importante entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 84,727 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento no se limitan a las viviendas sin documentación.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de San Luis Potosí. Las viviendas compradas representan el 35.1% de las viviendas propias o en proceso de pago, pero concentran solamente el 3.9% del rezago correspondiente. De las 212,272 viviendas compradas, 4,650 presentan rezago habitacional, equivalentes a una incidencia del 2.2%. En contraste, las viviendas autoconstruidas representan el 28.8% de este universo, pero reúnen 58,767 viviendas en rezago (49.6%), con una incidencia del 33.7%. Por su parte, las viviendas mandadas a construir concentran 35,429 unidades en rezago (29.9%), con una incidencia del 23.4%, mientras que las heredadas alcanzan el 26.9%. También destaca que 3,932 de las 9,186 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (42.8%), la mayor incidencia entre las principales modalidades identificadas. Estas diferencias muestran que la elevada participación de las viviendas compradas en el parque habitacional propio no se

traduce en una concentración equivalente del rezago, mientras que las modalidades de producción por cuenta propia presentan incidencias considerablemente mayores.

**Cuadro 25. Resumen del parque habitacional en San Luis Potosí**

| Clasificación | San Luis Potosí | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **851,117** | **100.0%** | **153,294** | **100.0%** |
| Propias | 563,462 | 66.2% | 117,764 | 76.8% |
| En pago | 40,701 | 4.8% | 704 | 0.5% |
| Prestadas | 98,414 | 11.6% | 23,247 | 15.2% |
| Rentadas | 128,998 | 15.2% | 5,952 | 3.9% |
| Intestadas o litigio | 13,675 | 1.6% | 3,795 | 2.5% |
| Otra | 5,852 | 0.7% | 1,832 | 1.2% |
| No especificado | 15 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **604,163** | **71.0%** | **118,468** | **77.3%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 490,957 | 81.3% | 84,727 | 71.5% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 34,802 | 5.8% | 11,633 | 9.8% |
| No tiene escrituras | 71,630 | 11.9% | 20,729 | 17.5% |
| No sabe | 6,770 | 1.1% | 1,379 | 1.2% |
| No especificado | 4 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 212,272 | 35.1% | 4,650 | 3.9% |
| Mandada a construir | 151,532 | 25.1% | 35,429 | 29.9% |
| Autoconstruida | 174,185 | 28.8% | 58,767 | 49.6% |
| Heredada | 53,452 | 8.8% | 14,357 | 12.1% |
| Apoyo del gobierno | 9,186 | 1.5% | 3,932 | 3.3% |
| Otra | 3,526 | 0.6% | 1,331 | 1.1% |
| No especificado | 10 | 0.0% | 2 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **537,989** | **89.0%** | **98,846** | **83.4%** |
| INFONAVIT | 130,809 | 24.3% | 1,610 | 1.6% |
| FOVISSSTE | 14,431 | 2.7% | 97 | 0.1% |
| PEMEX | 130 | 0.0% | 4 | 0.0% |
| FONHAPO | 205 | 0.0% | 8 | 0.0% |
| BANCO | 38,307 | 7.1% | 879 | 0.9% |
| Otra institución | 11,624 | 2.2% | 796 | 0.8% |
| Familiar, amigo o prestamista | 10,965 | 2.0% | 2,426 | 2.5% |
| Recursos propios | 353,321 | 65.7% | 95,393 | 96.5% |
| No especificado | 84 | 0.0% | 4 | 0.0% |
| Una fuente | 516,792 | 96.1% | 96,640 | 97.8% |
| Dos fuentes | 20,339 | 3.8% | 2,033 | 2.1% |
| Tres fuentes | 774 | 0.1% | 169 | 0.2% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 98,846

viviendas en rezago comprendidas en este universo, 95,393 utilizaron recursos propios (96.5%), frente al 65.7% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 24.3% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 1.6% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 2.7% al 0.1%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 7.1% al 0.9%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 2.5% de las viviendas en rezago, frente al 2.0% del universo correspondiente. Asimismo, el 97.8% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.1% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de San Luis Potosí muestran que el rezago habitacional presenta una concentración importante en las viviendas propias, autoconstruidas, mandadas a construir y financiadas mediante recursos propios, así como una mayor incidencia entre aquellas que presentan situaciones documentales distintas de las escrituras a nombre del propietario. Destaca especialmente que las viviendas autoconstruidas y mandadas a construir reúnen, conjuntamente, 94,196 unidades en rezago, equivalentes al 79.5% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la elevada incidencia entre las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales y la participación de las viviendas prestadas en el rezago estatal evidencian la necesidad de considerar distintas modalidades de adquisición y ocupación. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones habitacionales diferenciadas que consideren tanto las necesidades de mejoramiento físico como las condiciones de tenencia, documentación, producción y financiamiento de la vivienda.

# Sinaloa

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Sinaloa se identificaron 65,646 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 6.9% de las 948,744 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 44,524 unidades (67.8%), seguidas de las prestadas, con 9,812 (14.9%), y las rentadas, con 6,311 (9.6%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera su peso en el parque habitacional estatal (10.0%). En términos de incidencia, el 10.3% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 7.0% de las propias y el 4.7% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 11.0%, mientras que solamente el 1.5% de las viviendas que se encuentran en proceso de pago presenta esta condición. Estos resultados muestran que, pese a la reducida incidencia general del rezago, existen diferencias importantes entre las modalidades de tenencia, particularmente en las viviendas prestadas y aquellas sujetas a situaciones sucesorias o litigiosas.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 699,820 viviendas comprendidas en este universo, el 73.5% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 55.4% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 18,195 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 40.0% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 22.2% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 4.9% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 11.7% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 6.6% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación importante entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 25,217 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento no se limitan a las viviendas sin documentación.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Sinaloa. Las viviendas compradas representan el 39.4% de las viviendas propias o en proceso de pago, pero concentran solamente el 12.0% del rezago correspondiente. De las 275,835 viviendas compradas, 5,468 presentan rezago habitacional, equivalentes a una incidencia del 2.0%. En contraste, las viviendas mandadas a construir representan el 30.6% de este universo y reúnen 14,685 viviendas en rezago (32.3%), con una incidencia del 6.8%. Por su parte, las viviendas autoconstruidas concentran 14,363 unidades en rezago (31.6%), pese a representar solamente el 16.7% del universo, y registran una incidencia del 12.3%. Las viviendas heredadas presentan una incidencia del 8.9%, mientras que aquellas adquiridas mediante apoyos gubernamentales alcanzan el 20.3%, la mayor entre las principales modalidades identificadas. Estas diferencias muestran que, aunque las viviendas compradas predominan en el parque habitacional propio,

las modalidades de producción por cuenta propia y adquisición mediante apoyos gubernamentales presentan incidencias considerablemente mayores.

**Cuadro 26. Resumen del parque habitacional en Sinaloa**

| Clasificación | Sinaloa | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **948,744** | **100.0%** | **65,646** | **100.0%** |
| Propias | 634,995 | 66.9% | 44,524 | 67.8% |
| En pago | 64,825 | 6.8% | 969 | 1.5% |
| Prestadas | 94,939 | 10.0% | 9,812 | 14.9% |
| Rentadas | 133,478 | 14.1% | 6,311 | 9.6% |
| Intestadas o litigio | 11,575 | 1.2% | 1,277 | 1.9% |
| Otra | 8,930 | 0.9% | 2,753 | 4.2% |
| No especificado | 2 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **699,820** | **73.8%** | **45,493** | **69.3%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 514,596 | 73.5% | 25,217 | 55.4% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 24,874 | 3.6% | 1,643 | 3.6% |
| No tiene escrituras | 155,103 | 22.2% | 18,195 | 40.0% |
| No sabe | 5,245 | 0.7% | 438 | 1.0% |
| No especificado | 2 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 275,835 | 39.4% | 5,468 | 12.0% |
| Mandada a construir | 214,444 | 30.6% | 14,685 | 32.3% |
| Autoconstruida | 117,101 | 16.7% | 14,363 | 31.6% |
| Heredada | 68,893 | 9.8% | 6,141 | 13.5% |
| Apoyo del gobierno | 20,936 | 3.0% | 4,260 | 9.4% |
| Otra | 2,609 | 0.4% | 576 | 1.3% |
| No especificado | 2 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **607,380** | **86.8%** | **34,516** | **75.9%** |
| INFONAVIT | 150,734 | 24.8% | 1,985 | 5.8% |
| FOVISSSTE | 23,906 | 3.9% | 152 | 0.4% |
| PEMEX | 18 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 463 | 0.1% | 10 | 0.0% |
| BANCO | 45,321 | 7.5% | 390 | 1.1% |
| Otra institución | 10,420 | 1.7% | 483 | 1.4% |
| Familiar, amigo o prestamista | 15,219 | 2.5% | 1,431 | 4.1% |
| Recursos propios | 387,781 | 63.8% | 31,213 | 90.4% |
| No especificado | 212 | 0.0% | - | 0.0% |
| Una fuente | 581,587 | 95.8% | 33,398 | 96.8% |
| Dos fuentes | 24,468 | 4.0% | 1,088 | 3.2% |
| Tres fuentes | 1,113 | 0.2% | 30 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 34,516

viviendas en rezago comprendidas en este universo, 31,213 utilizaron recursos propios (90.4%), frente al 63.8% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 24.8% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 5.8% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 3.9% al 0.4%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 7.5% al 1.1%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 4.1% de las viviendas en rezago, frente al 2.5% del universo correspondiente. Asimismo, el 96.8% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 3.2% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Sinaloa muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia general relativamente reducida, pero diferencias importantes según las modalidades de adquisición, financiamiento y documentación de la vivienda. Destaca especialmente que las viviendas mandadas a construir y autoconstruidas reúnen, conjuntamente, 29,048 unidades en rezago, equivalentes al 63.9% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la mayor incidencia entre las viviendas prestadas, aquellas que carecen de escrituras y las adquiridas mediante apoyos gubernamentales evidencia la persistencia de necesidades habitacionales en segmentos específicos del parque habitacional. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones diferenciadas que consideren las condiciones físicas de la vivienda, sus modalidades de producción y adquisición, así como las características de su financiamiento y tenencia.

# Sonora

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Sonora se identificaron 242,888 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 24.8% de las 978,855 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 168,897 unidades (69.5%), seguidas de las rentadas, con 34,123 (14.0%), y las prestadas, con 29,979 (12.3%). Destaca que las viviendas propias representan el 63.5% del parque habitacional, pero concentran una proporción mayor del rezago. En términos de incidencia, el 27.2% de las viviendas propias presenta rezago habitacional, frente al 28.8% de las prestadas y el 22.5% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 26.2%, mientras que entre las viviendas en proceso de pago alcanza solamente el 2.6%. Estos resultados muestran que el rezago habitacional constituye una problemática relevante en la entidad, con una concentración importante en las viviendas propias, pero también con incidencias elevadas entre las viviendas prestadas y rentadas.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias importantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 693,041 viviendas comprendidas en este universo, el 81.4% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 74.1% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 29,963 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 17.5% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 13.4% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 22.4% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 32.4% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 39.5% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional, una incidencia superior a la registrada entre aquellas sin escrituras. Estas diferencias evidencian una asociación entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 126,593 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento físico no se limitan a las viviendas con situaciones documentales pendientes.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Sonora. Las viviendas compradas representan el 52.3% de las viviendas propias o en proceso de pago, pero concentran solamente el 21.2% del rezago correspondiente. De las 362,131 viviendas compradas, 36,142 presentan rezago habitacional, equivalentes a una incidencia del 10.0%. En contraste, las viviendas autoconstruidas representan el 17.9% de este universo, pero reúnen 52,088 viviendas en rezago (30.5%), con una incidencia del 42.0%. Por su parte, las viviendas mandadas a construir concentran 49,371 unidades en rezago (28.9%), con una incidencia del 37.6%. Las viviendas heredadas presentan una incidencia del 44.0%, mientras que aquellas adquiridas mediante apoyos gubernamentales alcanzan el 43.8%. Estos resultados muestran que las modalidades de producción por cuenta propia, así como las viviendas heredadas y adquiridas mediante apoyos gubernamentales, presentan incidencias considerablemente mayores que las viviendas compradas. Destaca especialmente que las viviendas

autoconstruidas, pese a ser menos numerosas que las mandadas a construir concentran una cantidad ligeramente superior de viviendas en rezago.

**Cuadro 27. Resumen del parque habitacional en Sonora**

| Clasificación | Sonora | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **978,855** | **100.0%** | **242,888** | **100.0%** |
| Propias | 621,604 | 63.5% | 168,897 | 69.5% |
| En pago | 71,437 | 7.3% | 1,834 | 0.8% |
| Prestadas | 103,969 | 10.6% | 29,979 | 12.3% |
| Rentadas | 151,566 | 15.5% | 34,123 | 14.0% |
| Intestadas o litigio | 16,465 | 1.7% | 4,309 | 1.8% |
| Otra | 13,717 | 1.4% | 3,743 | 1.5% |
| No especificado | 97 | 0.0% | 3 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **693,041** | **70.8%** | **170,731** | **70.3%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 564,411 | 81.4% | 126,593 | 74.1% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 31,532 | 4.5% | 12,460 | 7.3% |
| No tiene escrituras | 92,524 | 13.4% | 29,963 | 17.5% |
| No sabe | 4,490 | 0.6% | 1,715 | 1.0% |
| No especificado | 84 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 362,131 | 52.3% | 36,142 | 21.2% |
| Mandada a construir | 131,385 | 19.0% | 49,371 | 28.9% |
| Autoconstruida | 124,048 | 17.9% | 52,088 | 30.5% |
| Heredada | 52,770 | 7.6% | 23,214 | 13.6% |
| Apoyo del gobierno | 17,862 | 2.6% | 7,824 | 4.6% |
| Otra | 4,679 | 0.7% | 2,011 | 1.2% |
| No especificado | 166 | 0.0% | 81 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **617,564** | **89.1%** | **137,601** | **80.6%** |
| INFONAVIT | 225,557 | 36.5% | 10,171 | 7.4% |
| FOVISSSTE | 18,205 | 2.9% | 624 | 0.5% |
| PEMEX | 79 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 587 | 0.1% | 191 | 0.1% |
| BANCO | 53,610 | 8.7% | 2,351 | 1.7% |
| Otra institución | 12,429 | 2.0% | 2,227 | 1.6% |
| Familiar, amigo o prestamista | 9,728 | 1.6% | 4,539 | 3.3% |
| Recursos propios | 317,728 | 51.4% | 122,784 | 89.2% |
| No especificado | 132 | 0.0% | 3 | 0.0% |
| Una fuente | 597,444 | 96.7% | 132,517 | 96.3% |
| Dos fuentes | 19,485 | 3.2% | 4,873 | 3.5% |
| Tres fuentes | 503 | 0.1% | 208 | 0.2% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, Sonora presenta una participación importante de los mecanismos institucionales en el universo de viviendas compradas, mandadas a construir o

autoconstruidas. De las 617,564 viviendas comprendidas en este universo, el 36.5% utilizó financiamiento del INFONAVIT, mientras que el 51.4% recurrió a recursos propios. Sin embargo, esta distribución cambia considerablemente entre las 137,601 viviendas en rezago: 122,784 utilizaron recursos propios (89.2%), mientras que 10,171 recurrieron al INFONAVIT (7.4%). Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 2.9% al 0.5%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 8.7% al 1.7%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 3.3% de las viviendas en rezago, frente al 1.6% del universo correspondiente. Asimismo, el 96.3% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 3.5% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Sonora muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia considerable y diferencias importantes según las modalidades de adquisición, financiamiento y documentación de la vivienda. Destaca especialmente que las viviendas autoconstruidas y mandadas a construir reúnen, conjuntamente, 101,459 unidades en rezago, equivalentes al 59.4% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la elevada incidencia entre las viviendas heredadas, aquellas cuyas escrituras están a nombre de otra persona y las financiadas mediante recursos propios evidencia la persistencia de necesidades habitacionales en segmentos específicos del parque habitacional. La participación relativamente importante del financiamiento institucional en el universo de viviendas contrasta con su menor presencia entre aquellas en rezago, lo que aporta elementos adicionales para comprender las diferencias en las condiciones habitacionales. Estos hallazgos permiten orientar intervenciones diferenciadas que consideren tanto las necesidades de mejoramiento físico como las modalidades de producción y adquisición, las condiciones de tenencia y las características del financiamiento de la vivienda.

# Tabasco

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Tabasco se identificaron 464,383 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 60.2% de las 771,562 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 367,528 unidades (79.1%), seguidas de las prestadas, con 53,526 (11.5%), y las rentadas, con 32,940 (7.1%). Destaca que las viviendas propias representan el 73.5% del parque habitacional, pero concentran una proporción aún mayor del rezago. En términos de incidencia, el 64.8% de las viviendas propias presenta rezago habitacional, proporción prácticamente equivalente al 64.9% registrado entre las prestadas, mientras que entre las rentadas alcanza el 35.3%. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 65.3%, frente al 10.6% de aquellas que se encuentran en proceso de pago. Estos resultados muestran que el rezago habitacional constituye una condición ampliamente extendida en la entidad, particularmente entre las viviendas propias, prestadas y sujetas a situaciones sucesorias o litigiosas, y no una problemática circunscrita a segmentos reducidos del parque habitacional.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 582,048 viviendas comprendidas en este universo, el 75.6% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 70.1% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 71,694 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 19.4% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 15.8% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 58.8% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 78.1% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 78.1% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional, una incidencia prácticamente idéntica a la registrada entre aquellas sin escrituras. Estas diferencias evidencian una asociación entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 258,560 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, lo que confirma que la disponibilidad de documentación no garantiza condiciones físicas habitacionales adecuadas.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los rasgos más distintivos de Tabasco. Las viviendas mandadas a construir representan el 57.8% de las viviendas propias o en proceso de pago y concentran el 63.7% del rezago correspondiente, con 235,055 unidades. Su incidencia alcanza el 69.9%, considerablemente superior al 20.4% registrado entre las viviendas compradas. Por su parte, las viviendas autoconstruidas reúnen 49,773 unidades en rezago (13.5%), con una incidencia del 79.5%, mientras que las heredadas registran una incidencia del 65.4%. Destaca especialmente la situación de las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales: de las 24,619 viviendas correspondientes a esta modalidad, 21,089 presentan rezago habitacional, equivalentes al 85.7%, la mayor incidencia entre las principales modalidades de adquisición. Aunque las viviendas compradas representan solamente el 15.3%

del universo, concentran apenas el 4.9% de su rezago. Estos resultados muestran que las necesidades habitacionales se encuentran particularmente extendidas entre las viviendas producidas por encargo, las autoconstruidas y aquellas adquiridas mediante apoyos gubernamentales.

**Cuadro 28. Resumen del parque habitacional en Tabasco**

| Clasificación | Tabasco | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **771,562** | **100.0%** | **464,383** | **100.0%** |
| Propias | 567,370 | 73.5% | 367,528 | 79.1% |
| En pago | 14,678 | 1.9% | 1,549 | 0.3% |
| Prestadas | 82,460 | 10.7% | 53,526 | 11.5% |
| Rentadas | 93,234 | 12.1% | 32,940 | 7.1% |
| Intestadas o litigio | 8,535 | 1.1% | 5,573 | 1.2% |
| Otra | 5,285 | 0.7% | 3,267 | 0.7% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **582,048** | **75.4%** | **369,077** | **79.5%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 439,837 | 75.6% | 258,560 | 70.1% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 47,471 | 8.2% | 37,093 | 10.1% |
| No tiene escrituras | 91,838 | 15.8% | 71,694 | 19.4% |
| No sabe | 2,882 | 0.5% | 1,730 | 0.5% |
| No especificado | 20 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 88,800 | 15.3% | 18,137 | 4.9% |
| Mandada a construir | 336,202 | 57.8% | 235,055 | 63.7% |
| Autoconstruida | 62,570 | 10.7% | 49,773 | 13.5% |
| Heredada | 67,100 | 11.5% | 43,884 | 11.9% |
| Apoyo del gobierno | 24,619 | 4.2% | 21,089 | 5.7% |
| Otra | 2,743 | 0.5% | 1,139 | 0.3% |
| No especificado | 14 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **487,572** | **83.8%** | **302,965** | **82.1%** |
| INFONAVIT | 38,627 | 7.9% | 2,701 | 0.9% |
| FOVISSSTE | 7,580 | 1.6% | 411 | 0.1% |
| PEMEX | 6,051 | 1.2% | 67 | 0.0% |
| FONHAPO | 874 | 0.2% | 228 | 0.1% |
| BANCO | 13,294 | 2.7% | 3,590 | 1.2% |
| Otra institución | 8,847 | 1.8% | 3,952 | 1.3% |
| Familiar, amigo o prestamista | 10,459 | 2.1% | 7,511 | 2.5% |
| Recursos propios | 419,590 | 86.1% | 294,463 | 97.2% |
| No especificado | 95 | 0.0% | 19 | 0.0% |
| Una fuente | 470,440 | 96.5% | 293,301 | 96.8% |
| Dos fuentes | 16,229 | 3.3% | 9,313 | 3.1% |
| Tres fuentes | 808 | 0.2% | 332 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente ampliamente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 302,965 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 294,463 utilizaron recursos propios (97.2%), frente al 86.1% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 7.9% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 0.9% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 1.6% al 0.1%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 2.7% al 1.2%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 2.5% de las viviendas en rezago, frente al 2.1% del universo correspondiente. Asimismo, el 96.8% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 3.1% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%. La elevada participación de los recursos propios, tanto en el conjunto de viviendas como entre aquellas en rezago, constituye una característica relevante del perfil habitacional de la entidad.

En conjunto, los resultados de Tabasco muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia extraordinariamente elevada y se encuentra ampliamente extendido entre las distintas modalidades de tenencia, adquisición y documentación de la vivienda. Destaca especialmente que las viviendas mandadas a construir y autoconstruidas reúnen, conjuntamente, 284,828 unidades en rezago, equivalentes al 77.2% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la elevada incidencia entre las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales, las que carecen de escrituras y aquellas financiadas mediante recursos propios evidencia la magnitud y diversidad de las necesidades habitacionales. A diferencia de entidades donde el rezago se concentra en segmentos específicos, en Tabasco su extensión plantea desafíos de cobertura y priorización territorial que requieren considerar simultáneamente las condiciones físicas de la vivienda, sus modalidades de producción y las características socioeconómicas de sus ocupantes. Estos hallazgos aportan elementos para orientar intervenciones de mejoramiento habitacional de amplio alcance, con criterios de focalización que permitan atender las situaciones de mayor precariedad.

# Tamaulipas

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Tamaulipas se identificaron 142,667 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 12.4% de las 1,155,193 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 86,561 unidades (60.7%), seguidas de las prestadas, con 28,526 (20.0%), y las rentadas, con 19,754 (13.8%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera considerablemente su peso en el parque habitacional estatal (12.3%). En términos de incidencia, el 20.0% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 12.4% de las propias y el 9.4% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 21.6%, mientras que entre las viviendas en proceso de pago alcanza solamente el 2.7%. Estos resultados muestran que el rezago habitacional se distribuye entre distintas modalidades de tenencia, con una concentración importante en las viviendas propias y una incidencia relativamente mayor entre las prestadas y aquellas sujetas a situaciones sucesorias o litigiosas.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 777,720 viviendas comprendidas en este universo, el 84.8% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 72.9% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 15,793 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 17.8% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 10.5% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 9.8% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 19.3% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 23.8% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional, una incidencia superior a la registrada entre aquellas sin escrituras. Estas diferencias evidencian una asociación importante entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 64,701 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento no se limitan a las viviendas sin documentación.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Tamaulipas. Las viviendas compradas representan el 47.5% de las viviendas propias o en proceso de pago, pero concentran solamente el 13.4% del rezago correspondiente. De las 369,768 viviendas compradas, 11,901 presentan rezago habitacional, equivalentes a una incidencia del 3.2%. En contraste, las viviendas autoconstruidas representan el 20.8% de este universo, pero reúnen 37,574 viviendas en rezago (42.3%), con una incidencia del 23.2%. Por su parte, las viviendas mandadas a construir concentran 25,410 unidades en rezago (28.6%), con una incidencia del 14.2%, mientras que las heredadas alcanzan el 18.3%. También destaca que 2,340 de las 6,350 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago (36.9%), la mayor incidencia entre las principales modalidades identificadas. Estas diferencias muestran que la elevada participación de las viviendas compradas en el parque habitacional propio no se

traduce en una concentración equivalente del rezago, mientras que las modalidades de producción por cuenta propia presentan incidencias considerablemente mayores.

**Cuadro 29. Resumen del parque habitacional en Tamaulipas**

| Clasificación | Tamaulipas | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **1,155,193** | **100.0%** | **142,667** | **100.0%** |
| Propias | 697,513 | 60.4% | 86,561 | 60.7% |
| En pago | 80,207 | 6.9% | 2,182 | 1.5% |
| Prestadas | 142,527 | 12.3% | 28,526 | 20.0% |
| Rentadas | 210,504 | 18.2% | 19,754 | 13.8% |
| Intestadas o litigio | 15,241 | 1.3% | 3,290 | 2.3% |
| Otra | 9,189 | 0.8% | 2,354 | 1.6% |
| No especificado | 12 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **777,720** | **67.3%** | **88,743** | **62.2%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 659,755 | 84.8% | 64,701 | 72.9% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 31,179 | 4.0% | 7,417 | 8.4% |
| No tiene escrituras | 81,936 | 10.5% | 15,793 | 17.8% |
| No sabe | 4,841 | 0.6% | 832 | 0.9% |
| No especificado | 9 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 369,768 | 47.5% | 11,901 | 13.4% |
| Mandada a construir | 179,089 | 23.0% | 25,410 | 28.6% |
| Autoconstruida | 161,700 | 20.8% | 37,574 | 42.3% |
| Heredada | 57,176 | 7.4% | 10,439 | 11.8% |
| Apoyo del gobierno | 6,350 | 0.8% | 2,340 | 2.6% |
| Otra | 3,628 | 0.5% | 1,079 | 1.2% |
| No especificado | 9 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **710,557** | **91.4%** | **74,885** | **84.4%** |
| INFONAVIT | 277,566 | 39.1% | 5,292 | 7.1% |
| FOVISSSTE | 19,163 | 2.7% | 224 | 0.3% |
| PEMEX | 4,849 | 0.7% | 23 | 0.0% |
| FONHAPO | 524 | 0.1% | 4 | 0.0% |
| BANCO | 28,018 | 3.9% | 580 | 0.8% |
| Otra institución | 14,854 | 2.1% | 1,102 | 1.5% |
| Familiar, amigo o prestamista | 9,316 | 1.3% | 1,514 | 2.0% |
| Recursos propios | 375,480 | 52.8% | 67,696 | 90.4% |
| No especificado | 252 | 0.0% | 3 | 0.0% |
| Una fuente | 691,462 | 97.3% | 73,333 | 97.9% |
| Dos fuentes | 18,221 | 2.6% | 1,545 | 2.1% |
| Tres fuentes | 622 | 0.1% | 4 | 0.0% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, Tamaulipas presenta una participación importante de los mecanismos institucionales en el universo de viviendas compradas, mandadas a construir o

autoconstruidas. De las 710,557 viviendas comprendidas en este universo, el 39.1% utilizó financiamiento del INFONAVIT, mientras que el 52.8% recurrió a recursos propios. Sin embargo, esta distribución cambia considerablemente entre las 74,885 viviendas en rezago: 67,696 utilizaron recursos propios (90.4%), mientras que 5,292 recurrieron al INFONAVIT (7.1%). Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 2.7% al 0.3%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 3.9% al 0.8%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 2.0% de las viviendas en rezago, frente al 1.3% del universo correspondiente. Asimismo, el 97.9% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.1% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%.

En conjunto, los resultados de Tamaulipas muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia general moderada, pero diferencias importantes según las modalidades de tenencia, adquisición, financiamiento y documentación de la vivienda. Destaca especialmente que las viviendas autoconstruidas y mandadas a construir reúnen, conjuntamente, 62,984 unidades en rezago, equivalentes al 71.0% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la mayor incidencia entre las viviendas prestadas, aquellas cuyas escrituras están a nombre de otra persona y las adquiridas mediante apoyos gubernamentales evidencia la persistencia de necesidades habitacionales en segmentos específicos del parque habitacional. La participación relativamente importante del financiamiento institucional en el conjunto de viviendas contrasta con su menor presencia entre aquellas en rezago, lo que aporta elementos adicionales para comprender la heterogeneidad de las condiciones habitacionales. Estos hallazgos permiten orientar intervenciones diferenciadas que consideren las necesidades de mejoramiento físico, las modalidades de producción y adquisición, así como las condiciones de tenencia y financiamiento de la vivienda.

# Tlaxcala

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Tlaxcala se identificaron 29,037 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 7.5% de las 388,597 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 20,050 unidades (69.0%), seguidas de las prestadas, con 5,344 (18.4%), y las rentadas, con 2,768 (9.5%). Destaca particularmente la situación de las viviendas prestadas, cuya participación en el rezago supera considerablemente su peso en el parque habitacional estatal (10.2%). En términos de incidencia, el 13.4% de las viviendas prestadas presenta rezago habitacional, frente al 6.9% de las propias y el 5.8% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 12.6%, mientras que entre las viviendas en proceso de pago alcanza solamente el 3.2%. Estos resultados muestran que, pese a la reducida incidencia general del rezago, existen diferencias importantes entre las modalidades de tenencia, particularmente en las viviendas prestadas y aquellas sujetas a situaciones sucesorias o litigiosas.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 295,435 viviendas comprendidas en este universo, el 79.2% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 68.6% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 4,238 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 20.9% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 13.4% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 5.9% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 10.7% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 10.0% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 13,876 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento físico no se limitan a las viviendas sin documentación.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes de Tlaxcala. Las viviendas mandadas a construir representan el 40.7% de las viviendas propias o en proceso de pago y concentran el 34.3% del rezago correspondiente, con 6,936 unidades. Por su parte, las viviendas autoconstruidas representan el 28.2% de este universo y reúnen 6,943 viviendas en rezago (34.3%), prácticamente la misma cantidad que las mandadas a construir, aunque con una incidencia mayor: 8.3% frente a 5.8%. En contraste, las viviendas compradas representan el 13.6% del universo, pero concentran solamente el 4.6% de su rezago, con una incidencia del 2.3%. Las viviendas heredadas registran una incidencia del 10.2% y reúnen 4,861 unidades en rezago, equivalentes al 24.0% del correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. También destaca que 458 de las 3,052 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago habitacional, equivalentes a una incidencia del 15.0%, la mayor entre las principales modalidades de adquisición. Estos resultados muestran que las necesidades

habitacionales se distribuyen entre distintas formas de producción y adquisición, con una presencia particularmente importante de las viviendas mandadas a construir, autoconstruidas y heredadas.

**Cuadro 30. Resumen del parque habitacional en Tlaxcala**

| Clasificación | Tlaxcala | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **388,597** | **100.0%** | **29,037** | **100.0%** |
| Propias | 289,692 | 74.5% | 20,050 | 69.0% |
| En pago | 5,743 | 1.5% | 182 | 0.6% |
| Prestadas | 39,806 | 10.2% | 5,344 | 18.4% |
| Rentadas | 47,725 | 12.3% | 2,768 | 9.5% |
| Intestadas o litigio | 3,806 | 1.0% | 479 | 1.6% |
| Otra | 1,807 | 0.5% | 213 | 0.7% |
| No especificado | 18 | 0.0% | 1 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **295,435** | **76.0%** | **20,232** | **69.7%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 233,913 | 79.2% | 13,876 | 68.6% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 17,878 | 6.1% | 1,786 | 8.8% |
| No tiene escrituras | 39,477 | 13.4% | 4,238 | 20.9% |
| No sabe | 4,162 | 1.4% | 332 | 1.6% |
| No especificado | 5 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 40,082 | 13.6% | 936 | 4.6% |
| Mandada a construir | 120,329 | 40.7% | 6,936 | 34.3% |
| Autoconstruida | 83,266 | 28.2% | 6,943 | 34.3% |
| Heredada | 47,714 | 16.2% | 4,861 | 24.0% |
| Apoyo del gobierno | 3,052 | 1.0% | 458 | 2.3% |
| Otra | 992 | 0.3% | 98 | 0.5% |
| No especificado | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **243,677** | **82.5%** | **14,815** | **73.2%** |
| INFONAVIT | 23,904 | 9.8% | 178 | 1.2% |
| FOVISSSTE | 5,193 | 2.1% | 41 | 0.3% |
| PEMEX | 63 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 156 | 0.1% | 3 | 0.0% |
| BANCO | 3,124 | 1.3% | 121 | 0.8% |
| Otra institución | 3,524 | 1.4% | 257 | 1.7% |
| Familiar, amigo o prestamista | 3,893 | 1.6% | 272 | 1.8% |
| Recursos propios | 210,262 | 86.3% | 14,276 | 96.4% |
| No especificado | 31 | 0.0% | - | 0.0% |
| Una fuente | 237,298 | 97.4% | 14,492 | 97.8% |
| Dos fuentes | 6,223 | 2.6% | 313 | 2.1% |
| Tres fuentes | 125 | 0.1% | 10 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente ampliamente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento.

# Veracruz de Ignacio de la Llave

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Veracruz se identificaron 1,089,763 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 43.0% de las 2,534,245 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 802,541 unidades (73.6%), seguidas de las prestadas, con 168,891 (15.5%), y las rentadas, con 79,450 (7.3%). Destaca que las viviendas propias representan el 69.3% del parque habitacional, pero concentran una proporción mayor del rezago. En términos de incidencia, el 45.7% de las viviendas propias presenta rezago habitacional, frente al 50.8% de las prestadas y el 24.2% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 54.4%, mientras que entre las viviendas en proceso de pago alcanza solamente el 7.5%. Estos resultados muestran que el rezago habitacional constituye una problemática ampliamente extendida en la entidad, con una concentración importante en las viviendas propias y una incidencia particularmente elevada entre las prestadas y aquellas sujetas a situaciones sucesorias o litigiosas.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias relevantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 1,811,042 viviendas comprendidas en este universo, el 76.4% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 69.7% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 166,684 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 20.7% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 15.9% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 40.6% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 57.9% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 57.3% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional, una incidencia prácticamente equivalente a la registrada entre aquellas sin escrituras. Estas diferencias evidencian una asociación entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 562,541 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento físico no se limitan a las viviendas con situaciones documentales pendientes.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales rasgos del perfil habitacional de Veracruz. Las viviendas mandadas a construir representan el 44.6% de las viviendas propias o en proceso de pago y concentran la mitad del rezago correspondiente, con 403,523 unidades. Su incidencia alcanza el 50.0%, considerablemente superior al 12.5% registrado entre las viviendas compradas. Por su parte, las viviendas autoconstruidas reúnen 229,599 unidades en rezago (28.5%), con una incidencia del 61.4%, mientras que las heredadas registran una incidencia del 45.7%. También destaca que 19,985 de las 33,687 viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan rezago habitacional, equivalentes al 59.3%. Aunque las viviendas compradas representan el 19.6% del universo, concentran solamente el 5.5% de su rezago, con 44,460 unidades. Estos resultados muestran que las necesidades habitacionales se concentran particularmente en las viviendas producidas por

encargo y mediante autoconstrucción, modalidades que presentan incidencias considerablemente superiores a las registradas entre las viviendas compradas.

**Cuadro 31. Resumen del parque habitacional en Veracruz de Ignacio de la Llave**

| Clasificación | Veracruz | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **2,534,245** | **100.0%** | **1,089,763** | **100.0%** |
| Propias | 1,755,951 | 69.3% | 802,541 | 73.6% |
| En pago | 55,091 | 2.2% | 4,105 | 0.4% |
| Prestadas | 332,565 | 13.1% | 168,891 | 15.5% |
| Rentadas | 328,454 | 13.0% | 79,450 | 7.3% |
| Intestadas o litigio | 39,741 | 1.6% | 21,601 | 2.0% |
| Otra | 22,343 | 0.9% | 13,173 | 1.2% |
| No especificado | 100 | 0.0% | 2 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **1,811,042** | **71.5%** | **806,646** | **74.0%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 1,384,305 | 76.4% | 562,541 | 69.7% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 122,969 | 6.8% | 70,465 | 8.7% |
| No tiene escrituras | 287,873 | 15.9% | 166,684 | 20.7% |
| No sabe | 15,872 | 0.9% | 6,956 | 0.9% |
| No especificado | 23 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 354,941 | 19.6% | 44,460 | 5.5% |
| Mandada a construir | 807,842 | 44.6% | 403,523 | 50.0% |
| Autoconstruida | 373,935 | 20.6% | 229,599 | 28.5% |
| Heredada | 230,248 | 12.7% | 105,116 | 13.0% |
| Apoyo del gobierno | 33,687 | 1.9% | 19,985 | 2.5% |
| Otra | 10,341 | 0.6% | 3,951 | 0.5% |
| No especificado | 48 | 0.0% | 12 | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **1,536,718** | **84.9%** | **677,582** | **84.0%** |
| INFONAVIT | 183,601 | 11.9% | 8,957 | 1.3% |
| FOVISSSTE | 31,140 | 2.0% | 794 | 0.1% |
| PEMEX | 9,198 | 0.6% | 377 | 0.1% |
| FONHAPO | 839 | 0.1% | 113 | 0.0% |
| BANCO | 43,318 | 2.8% | 6,712 | 1.0% |
| Otra institución | 22,359 | 1.5% | 7,057 | 1.0% |
| Familiar, amigo o prestamista | 30,542 | 2.0% | 15,549 | 2.3% |
| Recursos propios | 1,257,163 | 81.8% | 654,216 | 96.6% |
| No especificado | 672 | 0.0% | 79 | 0.0% |
| Una fuente | 1,495,897 | 97.3% | 661,964 | 97.7% |
| Dos fuentes | 38,184 | 2.5% | 14,806 | 2.2% |
| Tres fuentes | 1,965 | 0.1% | 733 | 0.1% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente ampliamente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió

financiamiento. De las 677,582 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 654,216 utilizaron recursos propios (96.6%), frente al 81.8% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 11.9% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 1.3% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 2.0% al 0.1%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 2.8% al 1.0%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 2.3% de las viviendas en rezago, frente al 2.0% del universo correspondiente. Asimismo, el 97.7% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 2.2% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%. La elevada participación de los recursos propios constituye una característica importante del perfil habitacional de la entidad, tanto en el conjunto de viviendas como entre aquellas que presentan rezago.

En conjunto, los resultados de Veracruz muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia elevada y una magnitud absoluta particularmente importante, con más de un millón de viviendas que requieren atención. Destaca especialmente que las viviendas mandadas a construir y autoconstruidas reúnen, conjuntamente, 633,122 unidades en rezago, equivalentes al 78.5% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la elevada incidencia entre las viviendas prestadas, aquellas que carecen de escrituras y las adquiridas mediante apoyos gubernamentales evidencia la persistencia de necesidades habitacionales en distintos segmentos del parque habitacional. La concentración del rezago entre las viviendas producidas por encargo o mediante autoconstrucción, así como el predominio de los recursos propios en su financiamiento, aporta elementos para comprender la heterogeneidad de las condiciones habitacionales. Estos hallazgos permiten orientar intervenciones de mejoramiento habitacional de amplio alcance, con criterios de focalización territorial y social que consideren las condiciones físicas de la vivienda, sus modalidades de producción y adquisición, así como las características de su financiamiento y tenencia.

# Yucatán

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Yucatán se identificaron 108,097 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 14.0% de las 774,387 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 83,322 unidades (77.1%), seguidas de las prestadas, con 14,948 (13.8%), y las rentadas, con 5,471 (5.1%). Destaca que las viviendas propias representan el 69.3% del parque habitacional, pero concentran una proporción mayor del rezago. En términos de incidencia, el 15.5% de las viviendas propias presenta rezago habitacional, frente al 19.1% de las prestadas y el 5.4% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 16.7%, mientras que entre las viviendas en proceso de pago alcanza solamente el 2.9%. Estos resultados muestran que el rezago habitacional se concentra principalmente en las viviendas propias, aunque las prestadas presentan una incidencia relativamente mayor y una participación en el rezago superior a su peso dentro del parque habitacional estatal.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias importantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 579,218 viviendas comprendidas en este universo, el 82.0% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 68.3% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 23,032 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 27.2% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 14.4% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 12.2% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 27.7% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 19.4% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional. Estas diferencias evidencian una asociación entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 57,728 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento físico no se limitan a las viviendas con situaciones documentales pendientes.

Las formas de adquisición permiten identificar uno de los principales contrastes del perfil habitacional de Yucatán. Las viviendas mandadas a construir representan el 33.9% de las viviendas propias o en proceso de pago y concentran el 42.6% del rezago correspondiente, con 36,015 unidades. Su incidencia alcanza el 18.3%, considerablemente superior al 2.8% registrado entre las viviendas compradas. Por su parte, las viviendas autoconstruidas reúnen 17,913 unidades en rezago (21.2%), con una incidencia del 33.1%, mientras que las heredadas registran una incidencia del 18.5% y concentran 14,808 unidades (17.5%). Destaca especialmente la situación de las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales: de las 21,768 viviendas correspondientes a esta modalidad, 8,801 presentan rezago habitacional, equivalentes a una incidencia del 40.4%, la mayor entre las principales modalidades de adquisición. Aunque las viviendas compradas representan el 38.7% del universo, concentran solamente el 7.5% de su rezago. Estos resultados muestran que las necesidades habitacionales

se encuentran particularmente extendidas entre las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales y las autoconstruidas, mientras que las mandadas a construir concentran el mayor volumen absoluto de rezago.

**Cuadro 32. Resumen del parque habitacional en Yucatán**

| Clasificación | Yucatán | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **774,387** | **100.0%** | **108,097** | **100.0%** |
| Propias | 536,821 | 69.3% | 83,322 | 77.1% |
| En pago | 42,397 | 5.5% | 1,239 | 1.1% |
| Prestadas | 78,253 | 10.1% | 14,948 | 13.8% |
| Rentadas | 101,332 | 13.1% | 5,471 | 5.1% |
| Intestadas o litigio | 11,049 | 1.4% | 1,850 | 1.7% |
| Otra | 4,528 | 0.6% | 1,267 | 1.2% |
| No especificado | 7 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **579,218** | **74.8%** | **84,561** | **78.2%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 474,686 | 82.0% | 57,728 | 68.3% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 16,879 | 2.9% | 3,267 | 3.9% |
| No tiene escrituras | 83,182 | 14.4% | 23,032 | 27.2% |
| No sabe | 4,459 | 0.8% | 534 | 0.6% |
| No especificado | 12 | 0.0% | - | 0.0% |
| Comprada | 224,229 | 38.7% | 6,358 | 7.5% |
| Mandada a construir | 196,308 | 33.9% | 36,015 | 42.6% |
| Autoconstruida | 54,062 | 9.3% | 17,913 | 21.2% |
| Heredada | 80,234 | 13.9% | 14,808 | 17.5% |
| Apoyo del gobierno | 21,768 | 3.8% | 8,801 | 10.4% |
| Otra | 2,610 | 0.5% | 666 | 0.8% |
| No especificado | 7 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **474,599** | **81.9%** | **60,286** | **71.3%** |
| INFONAVIT | 133,316 | 28.1% | 2,885 | 4.8% |
| FOVISSSTE | 19,070 | 4.0% | 223 | 0.4% |
| PEMEX | 261 | 0.1% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 284 | 0.1% | 40 | 0.1% |
| BANCO | 34,635 | 7.3% | 973 | 1.6% |
| Otra institución | 9,135 | 1.9% | 1,368 | 2.3% |
| Familiar, amigo o prestamista | 9,912 | 2.1% | 2,502 | 4.2% |
| Recursos propios | 290,154 | 61.1% | 54,573 | 90.5% |
| No especificado | 128 | 0.0% | 7 | 0.0% |
| Una fuente | 452,763 | 95.4% | 58,158 | 96.5% |
| Dos fuentes | 21,120 | 4.5% | 1,957 | 3.2% |
| Tres fuentes | 588 | 0.1% | 164 | 0.3% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, Yucatán presenta una participación importante de los mecanismos institucionales en el universo de viviendas compradas, mandadas a construir o autoconstruidas. De las 474,599 viviendas comprendidas en este universo, el 28.1% utilizó financiamiento del INFONAVIT, mientras que el 61.1% recurrió a recursos propios. Sin embargo, esta distribución cambia considerablemente entre las 60,286 viviendas en rezago: 54,573 utilizaron recursos propios (90.5%), mientras que 2,885 recurrieron al INFONAVIT (4.8%). Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 4.0% al 0.4%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 7.3% al 1.6%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 4.2% de las viviendas en rezago, frente al 2.1% del universo correspondiente, lo que representa una participación proporcionalmente mayor. Asimismo, el 96.5% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 3.2% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%. Estas diferencias permiten identificar perfiles distintos de financiamiento entre el conjunto de viviendas y aquellas que presentan rezago habitacional, sin establecer relaciones causales entre las fuentes utilizadas y sus condiciones físicas.

En conjunto, los resultados de Yucatán muestran que el rezago habitacional presenta diferencias importantes según las modalidades de tenencia, adquisición, financiamiento y documentación de la vivienda. Destaca especialmente que las viviendas mandadas a construir y autoconstruidas reúnen, conjuntamente, 53,928 unidades en rezago, equivalentes al 63.8% del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Asimismo, la elevada incidencia entre las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales, aquellas que carecen de escrituras y las autoconstruidas evidencia la persistencia de necesidades habitacionales en segmentos específicos del parque habitacional. La concentración del rezago entre las viviendas producidas por encargo o mediante autoconstrucción, junto con el predominio de los recursos propios en su financiamiento, aporta elementos para comprender las diferencias en las condiciones habitacionales de la entidad. Estos hallazgos permiten orientar intervenciones diferenciadas que consideren las necesidades de mejoramiento físico, las modalidades de producción y adquisición, así como las condiciones de tenencia y financiamiento de la vivienda.

# Zacatecas

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 (EIC 2025), en Zacatecas se identificaron 79,653 viviendas en situación de rezago habitacional, equivalentes al 15.9% de las 499,406 viviendas particulares de la entidad. La mayor parte del rezago se concentra en viviendas propias, con 59,780 unidades (75.1%), seguidas de las prestadas, con 12,856 (16.1%), y las rentadas, con 4,088 (5.1%). Destaca que las viviendas propias representan el 67.1% del parque habitacional, pero concentran una proporción mayor del rezago. En términos de incidencia, el 17.8% de las viviendas propias presenta rezago habitacional, frente al 20.1% de las prestadas y el 5.5% de las rentadas. Asimismo, las viviendas intestadas o en litigio registran una incidencia del 22.7%, mientras que entre las viviendas en proceso de pago alcanza solamente el 1.6%. Estos resultados muestran que el rezago habitacional se concentra principalmente en las viviendas propias, aunque las prestadas y aquellas sujetas a situaciones sucesorias o litigiosas presentan incidencias superiores, lo que evidencia diferencias relevantes según las modalidades de tenencia.

La disponibilidad de escrituras muestra diferencias importantes entre las viviendas propias o en proceso de pago. De las 349,499 viviendas comprendidas en este universo, el 78.1% cuenta con escrituras a nombre de su propietario; sin embargo, esta proporción disminuye al 67.8% entre las viviendas en rezago. Por otra parte, 11,560 viviendas en rezago carecen de escrituras, equivalentes al 19.3% del rezago correspondiente a viviendas propias o en pago, frente al 13.5% que representan dentro de este universo. En términos de incidencia, el rezago afecta al 14.9% de las viviendas con escrituras a nombre del dueño y al 24.5% de aquellas que no cuentan con ellas. Asimismo, el 26.8% de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona presenta rezago habitacional, una incidencia superior a la registrada entre aquellas sin escrituras. Estas diferencias evidencian una asociación entre la situación documental de la propiedad y las condiciones habitacionales, sin que ello implique necesariamente una relación causal. Destaca, además, que 40,682 viviendas con escrituras a nombre de su propietario también presentan rezago, por lo que las necesidades de mejoramiento físico no se limitan a las viviendas con situaciones documentales pendientes.

Las formas de adquisición permiten identificar el rasgo más distintivo del perfil habitacional de Zacatecas. Las viviendas autoconstruidas representan el 47.9% de las viviendas propias o en proceso de pago y concentran el 64.1% del rezago correspondiente, con 38,481 unidades. Su incidencia alcanza el 23.0%, considerablemente superior al 5.0% registrado entre las viviendas compradas y al 13.5% de las mandadas a construir. Por su parte, las viviendas heredadas reúnen 8,883 unidades en rezago (14.8%), con una incidencia del 22.9%, prácticamente equivalente a la registrada entre las autoconstruidas. En contraste, las viviendas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan una incidencia del 8.0%, con 275 unidades en rezago, mientras que las compradas, pese a representar el 21.9% del universo, concentran solamente el 6.3% de su rezago. Estos resultados muestran que las necesidades habitacionales se encuentran particularmente concentradas en las viviendas autoconstruidas, tanto por su importancia

dentro del parque habitacional propio como por su elevada incidencia. Asimismo, la situación de las viviendas heredadas evidencia que el rezago también está presente en modalidades de adquisición distintas de la producción directa de vivienda.

**Cuadro 33. Resumen del parque habitacional en Zacatecas**

| Clasificación | Zacatecas | | Rezago habitacional | |
|---|---|---|---|---|
| | Viviendas | % | Viviendas | % |
| **Particulares** | **499,406** | **100.0%** | **79,653** | **100.0%** |
| Propias | 334,910 | 67.1% | 59,780 | 75.1% |
| En pago | 14,589 | 2.9% | 236 | 0.3% |
| Prestadas | 64,031 | 12.8% | 12,856 | 16.1% |
| Rentadas | 74,315 | 14.9% | 4,088 | 5.1% |
| Intestadas o litigio | 8,409 | 1.7% | 1,906 | 2.4% |
| Otra | 3,122 | 0.6% | 774 | 1.0% |
| No especificado | 30 | 0.0% | 13 | 0.0% |
| **Propias o que se están pagando** | **349,499** | **70.0%** | **60,016** | **75.3%** |
| Escrituras a nombre del dueño | 272,941 | 78.1% | 40,682 | 67.8% |
| Escrituras a nombre de otra persona | 25,387 | 7.3% | 6,814 | 11.4% |
| No tiene escrituras | 47,088 | 13.5% | 11,560 | 19.3% |
| No sabe | 4,077 | 1.2% | 954 | 1.6% |
| No especificado | 6 | 0.0% | 6 | 0.0% |
| Comprada | 76,608 | 21.9% | 3,804 | 6.3% |
| Mandada a construir | 61,982 | 17.7% | 8,365 | 13.9% |
| Autoconstruida | 167,301 | 47.9% | 38,481 | 64.1% |
| Heredada | 38,781 | 11.1% | 8,883 | 14.8% |
| Apoyo del gobierno | 3,446 | 1.0% | 275 | 0.5% |
| Otra | 1,372 | 0.4% | 208 | 0.3% |
| No especificado | 9 | 0.0% | - | 0.0% |
| **Financiamiento requerido** | **305,891** | **87.5%** | **50,650** | **84.4%** |
| INFONAVIT | 40,946 | 13.4% | 342 | 0.7% |
| FOVISSSTE | 9,319 | 3.0% | 13 | 0.0% |
| PEMEX | 20 | 0.0% | - | 0.0% |
| FONHAPO | 174 | 0.1% | 6 | 0.0% |
| BANCO | 8,969 | 2.9% | 136 | 0.3% |
| Otra institución | 5,094 | 1.7% | 345 | 0.7% |
| Familiar, amigo o prestamista | 5,988 | 2.0% | 1,038 | 2.0% |
| Recursos propios | 244,037 | 79.8% | 49,735 | 98.2% |
| No especificado | 11 | 0.0% | 3 | 0.0% |
| Una fuente | 297,542 | 97.3% | 49,688 | 98.1% |
| Dos fuentes | 8,009 | 2.6% | 950 | 1.9% |
| Tres fuentes | 329 | 0.1% | 9 | 0.0% |

**Fuente**: CONAVI con datos de la EIC 2025. **Nota**: La estructura de la EIC captura hasta tres fuentes de financiamiento por vivienda por lo que la suma de las opciones es superior al cien por ciento.

En materia de financiamiento, los recursos propios constituyen la fuente ampliamente predominante entre las viviendas en rezago cuyo proceso de adquisición requirió financiamiento. De las 50,650 viviendas en rezago comprendidas en este universo, 49,735 utilizaron recursos propios (98.2%), frente al 79.8% registrado entre el conjunto de viviendas correspondiente. En contraste, el INFONAVIT participa en el financiamiento del 13.4% de las viviendas del universo estatal, pero solamente del 0.7% de aquellas en rezago. Una diferencia similar se observa en el FOVISSSTE, cuya participación disminuye del 3.0% a menos del 0.1%, y en el financiamiento bancario, que pasa del 2.9% al 0.3%. Por su parte, los préstamos de familiares, amigos o prestamistas aparecen en el 2.0% de las viviendas en rezago, proporción prácticamente equivalente a la registrada en el universo correspondiente. Asimismo, el 98.1% de las viviendas en rezago recurrió a una sola fuente de financiamiento, mientras que el 1.9% utilizó dos fuentes. Cabe señalar que las fuentes de financiamiento pueden combinarse, por lo que sus porcentajes no necesariamente suman 100%. La elevada participación de los recursos propios constituye una característica central del perfil habitacional de la entidad, especialmente entre las viviendas que presentan rezago.

En conjunto, los resultados de Zacatecas muestran que el rezago habitacional presenta una incidencia relevante y una marcada concentración en las viviendas autoconstruidas, modalidad que reúne prácticamente dos terceras partes del rezago correspondiente a viviendas propias o en proceso de pago. Si se consideran también las viviendas mandadas a construir, ambas modalidades concentran 46,846 unidades, equivalentes al 78.1% del rezago de dicho universo. Asimismo, la incidencia relativamente elevada entre las viviendas heredadas, aquellas cuyas escrituras están a nombre de otra persona y las viviendas prestadas evidencia la persistencia de necesidades habitacionales en distintos segmentos del parque habitacional. El predominio de los recursos propios entre las viviendas en rezago aporta elementos adicionales para comprender las características de su producción y financiamiento, aunque no permite establecer relaciones causales entre la fuente utilizada y las condiciones físicas de la vivienda. Estos hallazgos permiten orientar intervenciones de mejoramiento habitacional que consideren las particularidades de la autoconstrucción, las condiciones de tenencia y documentación, así como las necesidades de los hogares que habitan viviendas producidas mediante recursos propios.

# Conclusiones

El análisis del parque habitacional habitacional a partir de la Encuesta Intercensal 2025permite reconocer la heterogeneidad de las condiciones habitacionales en México y las diferencias que existen entre las entidades federativas según las modalidades de tenencia, adquisición y financiamiento de la vivienda. Los resultados muestran que el rezago habitacional no constituye un fenómeno homogéneo, sino que presenta distintas magnitudes, incidencias y formas de concentración dentro del parque habitacional. En consecuencia, su atención requiere considerar tanto la distribución territorial de las necesidades como las características de las viviendas y los mecanismos mediante los cuales los hogares acceden a ellas.

Se identificaron contrastes importantes entre entidades federativas. Mientras que Aguascalientes, Nuevo León, Ciudad de México y Sinaloa presentan incidencias relativamente reducidas, entidades como Chiapas, Tabasco, Oaxaca, Guerrero y Veracruz registran proporciones considerablemente mayores de viviendas en rezago. Estas diferencias evidencian la necesidad de distinguir entre la magnitud absoluta y la incidencia del fenómeno: una entidad puede concentrar un volumen importante de viviendas en rezago debido al tamaño de su parque habitacional, mientras que otra puede registrar una incidencia elevada aun cuando su número de viviendas sea menor. Ambos indicadores resultan complementarios para establecer prioridades de intervención.

Las viviendas propias concentran una proporción importante del rezago habitacional en la mayoría de las entidades, debido tanto a su participación predominante en el parque habitacional como a las condiciones que presentan. Sin embargo, las viviendas prestadas muestran frecuentemente incidencias superiores a las registradas entre las rentadas e incluso, en algunas entidades, entre las propias. Por su parte, las viviendas en proceso de pago suelen presentar incidencias relativamente reducidas. Estos resultados ponen de manifiesto que la propiedad de la vivienda no garantiza, por sí misma, condiciones habitacionales adecuadas y que las necesidades de mejoramiento también afectan a hogares que ocupan viviendas bajo otras modalidades de tenencia.

La disponibilidad de escrituras constituye otro elemento relevante. En términos generales, las viviendas sin escrituras o con documentos a nombre de otra persona presentan mayores incidencias de rezago que aquellas con escrituras a nombre de su propietario. No obstante, una cantidad considerable de viviendas debidamente escrituradas también se encuentra en situación de rezago. Por ello, aunque la situación documental puede contribuir a identificar segmentos habitacionales con mayores necesidades, la regularización de la propiedad y el mejoramiento de las condiciones físicas deben entenderse como ámbitos de intervención relacionados, pero distintos.

Uno de los hallazgos más consistentes corresponde a las diferencias según la forma de adquisición. Las viviendas compradas presentan, por lo general, incidencias de rezago considerablemente menores que las autoconstruidas y las mandadas a construir. Estas últimas

concentran una parte sustancial de las viviendas en rezago, pero su importancia relativa varía entre entidades. Mientras que en Zacatecas destaca la autoconstrucción, en Tabasco y Veracruz sobresalen las viviendas mandadas a construir. Asimismo, las viviendas heredadas y aquellas adquiridas mediante apoyos gubernamentales presentan incidencias relevantes en distintas entidades, lo que justifica profundizar en sus características y condiciones físicas sin atribuir automáticamente el rezago a la modalidad de adquisición.

Los recursos propios constituyen la fuente predominante entre las viviendas en rezago que fueron compradas, mandadas a construir o autoconstruidas. En contraste, las viviendas que utilizaron financiamiento institucional, particularmente del INFONAVIT, FOVISSSTE o instituciones bancarias, suelen tener una participación proporcionalmente menor dentro del rezago. Estas diferencias describen perfiles habitacionales distintos, pero no permiten concluir que una fuente de financiamiento determine las condiciones de la vivienda. Además, la posibilidad de combinar hasta tres fuentes de financiamiento exhibe la diversidad de estrategias económicas utilizadas por los hogares para acceder a una solución habitacional.

En conjunto, los resultados sugieren que la política nacional de vivienda debe articular estrategias diferenciadas de mejoramiento habitacional, particularmente para las viviendas producidas mediante autoconstrucción o construcción por encargo, sin desatender las necesidades de las viviendas prestadas, heredadas o con situaciones documentales pendientes. Asimismo, la elevada participación de los recursos propios entre las viviendas en rezago señala la pertinencia de fortalecer los mecanismos de asistencia técnica, acompañamiento y acceso a soluciones de mejoramiento.

Finalmente, la información obtenida constituye una base para profundizar en el análisis municipal y territorial, identificar las características específicas del rezago y orientar intervenciones acordes con las necesidades de cada entidad federativa, reconociendo que el acceso a una vivienda adecuada requiere atender tanto las condiciones físicas del inmueble como las circunstancias sociales, económicas y territoriales de sus ocupantes.

# Referencias

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

SEDATU, y CONAVI. (2026). Actualización del Rezago habitacional 2025. https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/FWI-E77PRMKqSwKAZQIwqA/content/file



# Conavi

Comisión Nacional de Vivienda