



# Desarrollo Territorial

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano



Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda  
Dirección General de Política de Vivienda

## Nota metodológica Estimación del Déficit de vivienda a nivel nacional y por entidad federativa

El Plan Nacional de Desarrollo 2025 - 2030 se propone en su Objetivo 2.9 “Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial”. Para su seguimiento, se establece el indicador 2.9.1 “Déficit de vivienda a nivel nacional”. La presente nota tiene como objetivo dar una explicación exhaustiva del procedimiento para calcular el déficit habitacional, promoviendo la transparencia y rendición de cuentas de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

El Déficit de vivienda mide el porcentaje de hogares con déficit tanto cualitativo como cuantitativo de vivienda, a través de la estimación del rezago habitacional y la necesidad de vivienda. Por lo tanto, da cuenta de las viviendas que presentan condiciones inadecuadas de habitabilidad en razón de sus materiales o la disponibilidad de espacios, así como la necesidad de nuevas viviendas resultado del desdoblamiento familiar.

Este indicador constituye una medición clave para conocer las carencias que presenta el parque habitacional y la demanda de vivienda por factores demográficos. Además, permite conocer la magnitud, los grupos poblacionales y las entidades más afectadas, a fin de orientar la planeación de la Política de Vivienda.

El cálculo del déficit habitacional por parte de la SEDATU proporciona un insumo técnico indispensable para el ejercicio de las atribuciones en materia de Política de Vivienda, permitiendo sustentar la formulación, ejecución y seguimiento de la misma, en congruencia con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo y de los programas rectores emitidos por instituciones públicas.

Nombre del indicador:	Número de hogares y personas en situación de déficit habitacional
Ámbito geográfico:	Entidad federativa
Periodicidad:	Bienal
Fuente de información:	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los hogares (ENIGH)



2026  
año de  
Margarita  
Maza



Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda  
Dirección General de Política de Vivienda

## Esquema general del cálculo

<p><b>Necesidad de vivienda:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 o más hogares que habitan en una residencia única y no presentan condiciones de rezago habitacional</li> </ul>	<p><b>Déficit de vivienda:</b></p> <p>Hogares con rezago habitacional + hogares con necesidad de vivienda</p>
<p><b>Rezago habitacional:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viviendas con materiales deteriorados</li> <li>- Viviendas con materiales regulares</li> <li>- Viviendas con precariedad en los espacios</li> </ul>	

### 1. Fuente de información

La fuente primaria para el cálculo de este indicador es la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH), generada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Esta encuesta presenta características que permiten hacer análisis de las condiciones de vivienda y del número de hogares o personas que son afectadas por dicha condición. Además, permite realizar estimaciones a distintos niveles de desagregación.

Las bases de datos que se utilizan para la estimación del Déficit de vivienda son:

- Viviendas: Base que contiene la descripción de las características de la vivienda.
- concentradohogar: Base que contiene las características generales de los hogares, variables de ingreso, etc.
- población: Base que contiene variables sociodemográficas con las características de las personas integrantes del hogar.

### 2. Procedimiento del cálculo

Dentro de la base de viviendas se construye el indicador de rezago habitacional a partir de la construcción de tres componentes: materiales deteriorados, materiales regulares y precariedad de espacios. En el caso de la necesidad de vivienda, se utiliza la base de concentradohogar. Los criterios utilizados se describen a continuación.

#### *Rezago habitacional*

##### a) Materiales deteriorados

Hay presencia de materiales deteriorados en las paredes si se asignan los siguientes valores, definidos previamente para el levantamiento de la encuesta por el INEGI: (pared\_det) cuando





# Desarrollo Territorial

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano



Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda  
Dirección General de Política de Vivienda

la mayor parte de las paredes o muros de la vivienda son de material de: desecho, lámina de cartón, carrizo bambú o palma y barro o bajareque.

$$pared\_det \begin{cases} 1 & \text{si } mat\_pared = 1 \cup mat\_pared = 2 \cup mat\_pared = 4 \cup \\ & mat\_pared = 5 \\ 0 & \text{si } mat\_pared = 7 \cup mat\_pared = 8 \end{cases}$$

Se identifica que una vivienda tiene materiales deteriorados en techos (techo\_det) cuando la mayor parte del techo de una vivienda es de material de desecho, lámina de cartón, paja o palma.

$$techo\_det \begin{cases} 1 & \text{si } mat\_techo = 1 \cup mat\_techo = 2 \cup mat\_techo = 6 \\ 0 & \text{si } mat\_techo = 5 \cup mat\_techo = 8 \cup mat\_techo = 10 \end{cases}$$

Posteriormente se construye el subcomponente de materiales deteriorados cuando presenta materiales de esta calidad en alguna de las partes de la vivienda.

$$mat\_det \begin{cases} 1 & \text{si } pared\_det = 1 \cup techo\_det = 1 \\ 0 & \text{si } pared\_det = 0 \cap techo\_det = 0 \end{cases}$$

## b) Materiales regulares

Se considera que la vivienda está construida con materiales regulares en las paredes si se asignan los siguientes valores, definidos previamente para el levantamiento de la encuesta por el INEGI: (pared\_reg) cuando la mayor parte de las paredes o muros de la vivienda son de material de lámina de asbesto o metálica y madera.

$$pared\_reg \begin{cases} 1 & \text{si } mat\_pared = 3 \cup mat\_pared = 6 \\ 0 & \text{si } mat\_pared = 7 \cup mat\_pared = 8 \end{cases}$$

Se identifica que una vivienda tiene materiales regulares en techos (techo\_reg) cuando la mayor parte del techo de una vivienda es de material lámina metálica, lámina de asbesto, madera o tejamanil y teja.

$$techo\_reg \begin{cases} 1 & \text{si } mat\_techo = 3 \cup mat\_techo = 4 \cup mat\_techo = 7 \\ & \cup mat\_techo = 9 \\ 0 & \text{si } mat\_techo = 5 \cup mat\_techo = 8 \cup mat\_techo = 10 \end{cases}$$

Se identifica que una vivienda tiene materiales regulares en pisos (pisos\_reg) cuando la mayor parte del material del piso es de tierra.

$$piso\_reg \begin{cases} 1 & \text{si } mat\_pisos = 1 \\ 0 & \text{si } mat\_pisos = 2 \cup mat\_pisos = 3 \end{cases}$$



2026  
año de  
Margarita  
Maza



# Desarrollo Territorial

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano



Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda  
Dirección General de Política de Vivienda

Posteriormente se construye el subcomponente de materiales regulares cuando presenta materiales de esta calidad en alguna de las partes de la vivienda.

$$mat\_reg \begin{cases} 1 \text{ si } pared\_reg = 1 \cup techo\_reg = 1 \cup piso\_reg = 1 \\ 0 \text{ si } pared\_det = 0 \cap techo\_det = 0 \cap piso\_reg = 0 \end{cases}$$

### c) Precariedad en los espacios

El siguiente subcomponente que se construye es la precariedad en los espacios, que se identifica a partir de la presencia de los siguientes elementos.

El número de habitantes por cuarto es mayor a 2.5:

$$res\_cuart = \frac{tot\_resid}{num\_cuarto}$$

$$hacin \begin{cases} 1 \text{ si } res\_cuart \geq 2.5 \\ 0 \text{ si } res\_cuart < 2.5 \end{cases}$$

La vivienda no cuenta con letrina o excusado<sup>1</sup>

$$excu \begin{cases} 1 \text{ si } excusado = 3 \cup excusado = 2 \\ 0 \text{ si } excusado = 1 \end{cases}$$

De esta manera, la precariedad de los espacios se compone de los dos elementos construidos anteriormente:

$$prec\_esp \begin{cases} 1 \text{ si } hacin = 1 \cup excu = 1 \\ 0 \text{ si } hacin = 0 \cap excu = 0 \end{cases}$$

### d) Rezago habitacional

Finalmente, la construcción del rezago habitacional se dimensiona a partir de los tres subcomponentes, considera aquellas viviendas que tengan en su conformación materiales de baja calidad y/o resistencia, así como condiciones de hacinamiento y falta de servicio sanitario.

$$rezago \begin{cases} 1 \text{ si } mat\_det = 1 \cup prec\_esp = 1 \cup mat\_reg = 1 \\ 0 \text{ si } mat\_det = 0 \cap prec\_esp = 0 \cap mat\_reg = 0 \end{cases}$$

## Necesidad de vivienda

<sup>1</sup> El valor que tome esta variable va a depender del año de la base utilizada para realizar los cálculos, el cambio de metodología comienza a partir de 2024.





# Desarrollo Territorial

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano



Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda  
Dirección General de Política de Vivienda

El segundo elemento para cuantificar el déficit habitacional es la necesidad de vivienda. Esta variable contabiliza el número de hogares adicionales que requieren de una vivienda nueva, capturando situaciones de cohabitación o multihogar, cuando en una vivienda única residen dos o más hogares independientes.

En la ENIGH, la variable foliohog contabiliza los hogares en las viviendas. El hogar con foliohog = 1 corresponde al hogar principal, de manera que los folios consecutivos son los hogares secundarios. Para identificar a los hogares adicionales en cada vivienda  $i$ , se aplica el criterio:

$$mas\_hog_i \begin{cases} 1 & \text{si } foliohog_i > 1 \\ 0 & \text{si } foliohog_i = 1 \end{cases}$$

Un hogar se clasifica con necesidad de vivienda cuando comparte la vivienda con otro hogar y no presenta condiciones de rezago o cuando es un hogar secundario que habita en una vivienda ya contabilizada como principal.

$$nec\_viv \begin{cases} 1 & \text{si } mas\_hog = 1 \cap rezago = 0 \\ 0 & \text{si } mas\_hog = 0 \end{cases}$$

## Déficit de vivienda

Por último, el cálculo del déficit habitacional se construye sumando los hogares con necesidad de vivienda más los hogares con rezago habitacional:

$$Déficit\ de\ vivienda = Rezago\ habitacional + Necesidad\ de\ vivienda$$

Por la naturaleza de la necesidad de vivienda, este cálculo se realiza a nivel hogar. Por este motivo, es necesario unir la tabla de viviendas con la de concentradohogar. Además, para conocer la cantidad de personas con déficit de vivienda, se debe unir también la base de población.

### 3. Estimaciones poblacionales

De acuerdo con diseño probabilístico, estratificado y trietápico implementado por INEGI, se debe de declarar en el software estadístico el diseño de la muestra mediante paqueterías especializadas, considerando las siguientes variables:

***upm***: unidad primaria de muestreo

***est\_dis***: estrato

***factor***: factor de expansión



2026  
año de  
Margarita  
Maza



Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda  
Dirección General de Política de Vivienda

Una vez definido el diseño de la muestra se procede a calcular los totales nacionales, se puede agrupar por variables como "entidad", la cual es una clave que identifica el estado donde se localiza la vivienda, esto con la finalidad de obtener un desglose del déficit habitacional por cada estado de la república mexicana.

#### 4. Consideraciones metodológicas

En el caso de la variable de necesidad de vivienda (nec\_viv), el valor alto de los coeficientes de variación se debe principalmente al tamaño de la muestra de los hogares que comparten vivienda y no presentan situación de rezago habitacional, lo cual reduce el universo de viviendas contabilizadas. Sin embargo, esta variación no afecta la estimación puntual del déficit habitacional. Por lo anterior, se recomienda que las estimaciones asociadas a esa variable que cuenten con alta variabilidad se interpreten con fines meramente descriptivos, esto bajo el entendimiento de que la variable es un componente del indicador principal. A continuación, se presentan los valores de referencia empleados.

Según la información publicada por INEGI, sobre la calidad y confiabilidad de los indicadores, se determinó que, a partir de las experiencias internacionales, los límites de aceptación establecidos se presentan en el acuerdo CAC-006/01/1028. Para los procesos de producción en viviendas, hogares y otras unidades diferentes a las económicas, se consideran los siguientes.

Nivel de cobertura	Rango	Interpretación
Alta	[0%-15%]	Si el coeficiente de variación se encuentra entre 0% y 15%, la estimación es considerada "Alta", es decir, que tiene un alto grado de confiabilidad.
Media	[15%-30%]	Si el coeficiente de variación es mayor a 15% pero menor a 30%, la estimación es considerada moderada, lo que indica que la estimación tiene un grado de confiabilidad tolerable.
Baja	$\geq 30\%$	Si el coeficiente de variación es mayor o igual a 30%, dicha estimación deberá de ser considerada "Baja" y con reserva, en razón de su baja confiabilidad, por lo que se deberá utilizar únicamente para fines descriptivos o identificación de tendencias. El origen de esta situación puede estar asociado a diversos factores.

