



## Rezago Habitacional Ampliado en México

Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF) presenta el análisis del Rezago Habitacional Ampliado<sup>1</sup> en México (RHA), abordando la forma de cálculo, los resultados nacionales y por entidad federativa para 2022, así como una revisión histórica del rezago en el país.

### 1. Forma de cálculo del RHA.

El Rezago Habitacional está integrado por viviendas en hacinamiento (más de 2.5 personas por cuarto en la vivienda), viviendas construidas con materiales precarios, señalados en el **Cuadro 1** y, por último, las viviendas sin escusado. Las viviendas con una o más de estas carencias suman el Rezago Habitacional Ampliado (RHA)<sup>2</sup>.

**Cuadro 1.** Materiales que se consideran como precarios para el cálculo del RHA

Tipo de rezago	Características que considera
En paredes	Material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, embarro, bajareque, lámina metálica o de asbesto, y madera.
En techos	Material de desecho, lámina de cartón, palma, paja, lámina metálica o de asbesto, madera o tejamanil y teja.
En pisos	Tierra.

### 2. Principales resultados del RHA 2022.

El Rezago Habitacional Ampliado totalizó 8,977,409 viviendas en 2022, que representa el 24.3% del total de viviendas habitadas en el país (36.97 millones en 2022).

Las viviendas en rezago por hacinamiento fueron 1,309,346, las que se encuentran en rezago por construcción con materiales precarios 7,505,439 y 162,624 viviendas no contaron con escusado.

<sup>1</sup> La metodología de cálculo es la acordada en el marco del Comité Técnico Especializado de Vivienda de INEGI en 2014.

<sup>2</sup> En caso de que una vivienda cuente con 2 o más carencias se contabiliza una sola vez, siendo el orden de prevalencia hacinamiento, materiales precarios y por último escusado.



**Cuadro 2.** Rezago Habitacional Ampliado y sus componentes, 2020 – 2022  
(Número y porcentaje)

Componente	2020	2022	Variación porcentual
Número de viviendas	35,234,822	36,968,871	4.9%
Rezago habitacional	8,867,223	8,977,409	1.2%
%Rezago vs Viviendas	25.2	24.3	(-)0.9*
Hacinamiento	1,404,437	1,309,346	(-)6.8%
Materiales	7,292,723	7,505,439	2.9%
Escusado	170,063	162,624	(-)4.4%

Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

\*Puntos porcentuales (PP).

Al comparar estos resultados con los mostrados en 2020 (**Cuadro 2**), se observa lo siguiente:

- El número total de viviendas particulares habitadas en México creció 4.9%, pasando de 35.23 a 36.97 millones de viviendas.
- El crecimiento bienal del total de viviendas fue el más grande de los últimos 12 años.
- En términos absolutos, del 2020 al 2022 el RHA pasó de 8.87 a 8.98 millones, es decir, creció 1.2%.
- El porcentaje del rezago habitacional con relación al total de viviendas en el país tuvo un descenso de (-)0.9 puntos porcentuales, ahora representa el 24.3% del total de viviendas.
- De los tres tipos de rezago: el hacinamiento decreció en (-)6.8%, tenencia de escusado disminuyó (-)4.4%; mientras que el rezago por materiales precarios creció 2.9%.

Pese al incremento en la cantidad de viviendas en condiciones de RHA, el número de personas en estas condiciones disminuyó, pasando de 33.9 millones en 2020 a 33.4 millones en 2022.



### Caracterización de las viviendas en RHA.

De acuerdo con el tamaño de localidad<sup>3</sup>, las viviendas en RHA se distribuyeron de la siguiente manera: en las zonas rurales se concentró el 47.9% de las viviendas en RHA, en zonas urbanas el 34.2% y en zonas en transición se ubicaron el 17.9%.

**Cuadro 3.** Viviendas en rezago por tamaño de localidad, 2020 – 2022  
(Número y porcentaje)

Concepto	2020		2022		Variación porcentual
	Viviendas	Porcentaje	Viviendas	Porcentaje	
Urbanas	3,321,945	37.5%	3,069,069	34.2%	(-)7.6%
En transición	1,538,168	17.3%	1,611,288	17.9%	4.8%
Rurales	4,007,110	45.2%	4,297,052	47.9%	7.2%
<b>RHA</b>	<b>8,867,223</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,977,409</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.2%</b>

Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Como se observa en el **Cuadro 4**, el número de viviendas con hogares con afiliación a seguridad social en condiciones de RHA disminuyó (-)2.4%, mientras que en los hogares sin afiliación se presentó un aumento de 2.6%. Resalta que el 74.6% de las viviendas en RHA están habitadas por hogares que no podrían ser atendidos por Infonavit o Fovissste.

**Cuadro 4.** Viviendas en rezago con y sin seguridad social, 2020 – 2022  
(Número y porcentaje)

Concepto	2020		2022		Variación porcentual
	Viviendas	Porcentaje	Viviendas	Porcentaje	
Afiliados	2,337,394	26.4%	2,280,709	25.4%	(-)2.4%
No afiliados	6,529,829	73.6%	6,696,700	74.6%	2.6%
<b>RHA</b>	<b>8,867,223</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,977,409</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.2%</b>

Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

La mayor parte del rezago habitacional se concentra en viviendas cuyos ingresos son menores a 2 Salarios Mínimos (SM), es decir, el 56.7% del total de las viviendas en rezago tienen ingresos menores a los 10,545 pesos. Por otra parte, el 13.4% de las viviendas en rezago cuentan con un ingreso mensual superior a los 4 SM (21,090 pesos).

<sup>3</sup> Las zonas urbanas son aquellas con más de 15,000 habitantes, las zonas de transición cuentan con menos de 15,000 hab. y más de 2,500. Las zonas rurales tienen menos de 2,500 hab.



**Cuadro 5.** Viviendas en rezago según ingreso, 2020 – 2022<sup>4</sup>  
(Número y porcentaje)

Concepto	2020 <sup>5</sup>		2022 <sup>6</sup>		Variación porcentual
	Viviendas	Porcentaje	Viviendas	Porcentaje	
Menos de 2 SM	4,683,418	52.8%	5,086,744	56.7%	8.6%
De 2 a 4 SM	2,758,546	31.1%	2,693,911	30.0%	(-)2.3%
De 4 a 6 SM	854,032	9.6%	738,953	8.2%	(-)13.5%
De 6 a 8 SM	296,492	3.3%	258,718	2.9%	(-)12.7%
De 8 a 10 SM	124,221	1.4%	86,703	1.0%	(-)30.2%
Más de 10 SM	150,514	1.7%	112,380	1.3%	(-)25.3%
<b>RHA</b>	<b>8,867,223</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,977,409</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.2%</b>

Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

### 3. Principales resultados de Rezago habitacional por entidad federativa.

Al analizar el RHA por Entidad Federativa se observa lo siguiente:

- Veracruz (13.26%), Chiapas (11.14%), México (7.34%), Oaxaca (7.2%) y Guerrero (6.02%) concentraron el 44.96% del total de las viviendas en condiciones de RHA del país.
- Baja California (5.54%), Tabasco (5%), Puebla (4.89%), Chihuahua (4.81%), Michoacán (4.43%) y Sonora (3.03%) concentraron el 27.7%.
- Guanajuato (2.53%), Jalisco (2.33%), Tamaulipas (2%), Ciudad de México (1.95%), San Luis Potosí (1.87%), Hidalgo (1.81%), Nuevo León (1.55%), Campeche (1.42%) y Morelos (1.4%) conjuntaron el 16.86% del RHA.
- Coahuila (1.29%), Durango (1.15%), Yucatán (1.15%), Quintana Roo (1.14%), Zacatecas (1.02%), Nayarit (0.95%), Sinaloa (0.92%), Querétaro (0.88%), Baja California Sur (0.73%), Colima (0.57%), Tlaxcala (0.42%) y Aguascalientes (0.28%) concentraron el 10.5% del total de viviendas en condiciones de rezago del país.

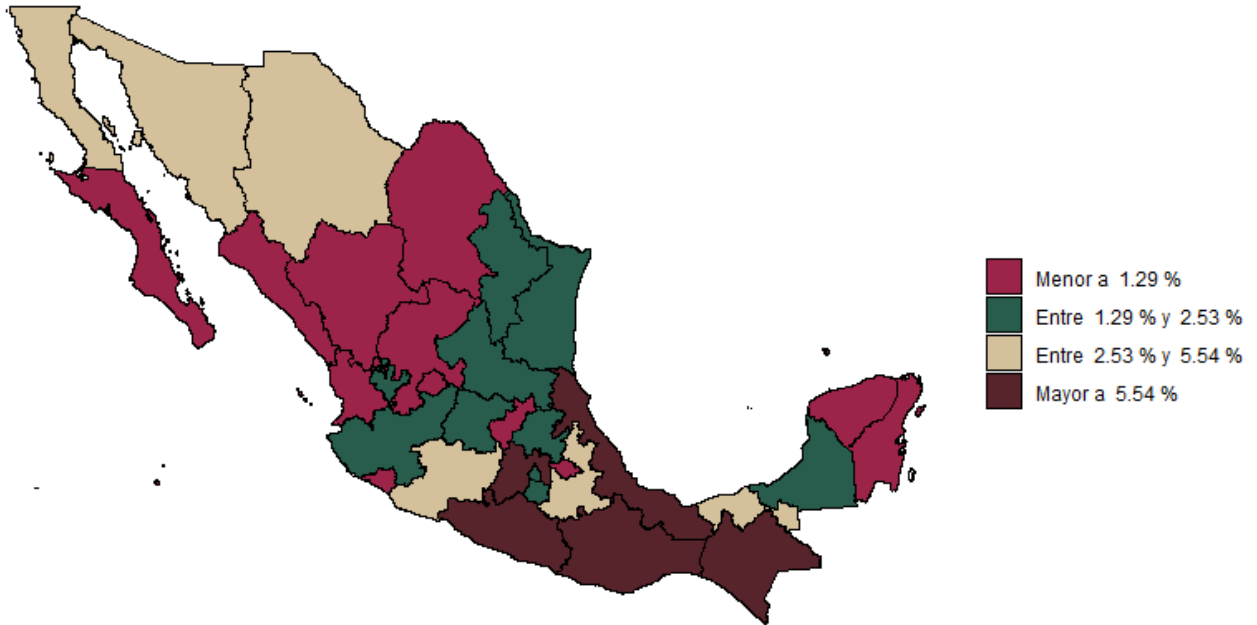
<sup>4</sup> Por cuestiones de redondeo la suma de los porcentajes no da 100%.

<sup>5</sup> Los salarios mínimos hacen referencia al salario mínimo de 2020.

<sup>6</sup> Los salarios mínimos hacen referencia al salario mínimo de 2022.



**Mapa 1.** Concentración del rezago habitacional ampliado por entidad federativa.

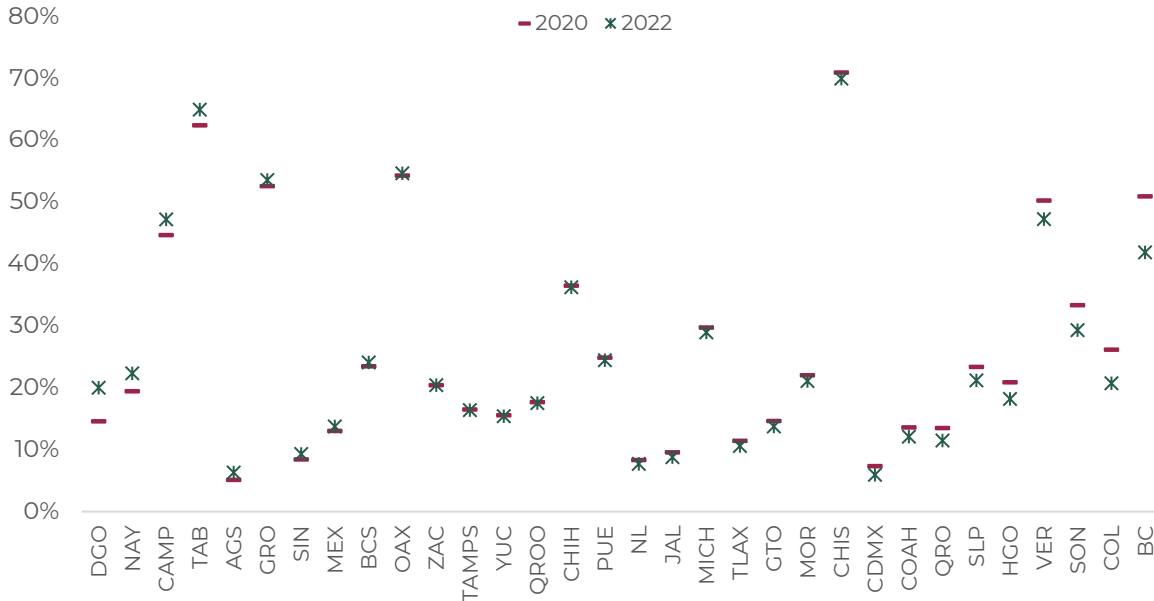


Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

En 22 estados el porcentaje de viviendas en RHA respecto al total de viviendas mostró una disminución de 2020 a 2022. En contraste, en 10 entidades federativas (Aguascalientes, Baja California Sur, Campeche, Durango, Guerrero, México, Nayarit, Oaxaca, Sinaloa y Tabasco) se registró un aumento en la proporción de viviendas en RHA respecto al total (**Gráfica 1**).



**Gráfica 1.** Aumento o disminución del RHA por entidad federativa, 2020 – 2022\*  
(Porcentaje)



Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

\*Ordenadas de manera descendente según el alza / baja del RHA.

#### 4. Rezago Habitacional Ampliado, una comparativa.

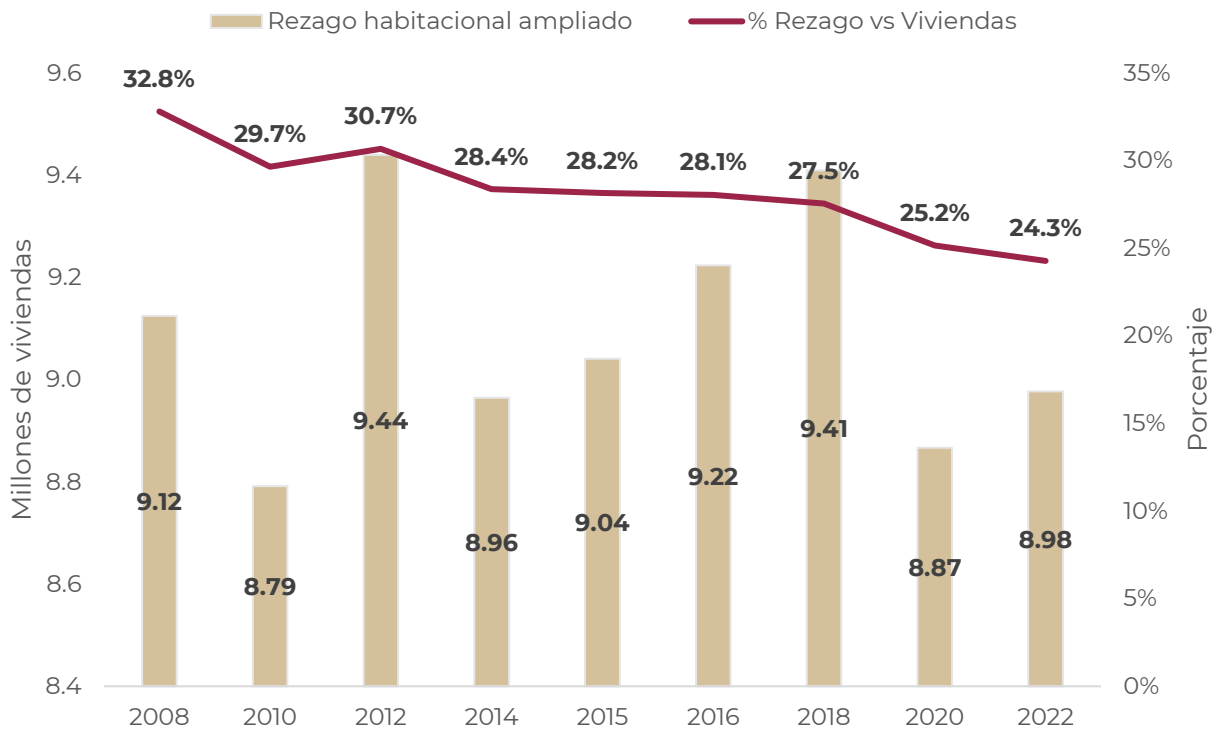
En la **Gráfica 2**, se muestra el número de viviendas en RHA y el porcentaje que representa respecto al total del país. El número de viviendas -en términos absolutos- en rezago ampliado creció un 1.2% con respecto a 2020.

En términos relativos -respecto al total de las viviendas-, el rezago habitacional ampliado muestra una tendencia a la baja, esto considerando la variación entre 2008 y 2022, la cual fue de (-)8.5 puntos porcentuales (**Gráfica 2**).





**Gráfica 2.** Rezago Habitacional Ampliado histórico, 2008-2022.  
(Millones de viviendas y porcentaje)



Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

## 5. Consideraciones finales.

- La cantidad de viviendas habitadas a nivel nacional creció de cerca de 1.7 millones entre 2020 y 2022, el mayor aumento dentro de los últimos 12 años.
- En términos absolutos, 110 mil viviendas más fueron catalogadas como rezagadas. Si comparamos 2020 con 2022 pasaron de 8.87 a 8.98 millones de viviendas en esta situación.
- Pese al incremento en términos absolutos del rezago habitacional, la proporción de viviendas en esta condición respecto al total de viviendas a nivel nacional descendió. Lo anterior, muestra un descenso casi constante en 14 años de (-)8.5 puntos porcentuales.
- A nivel estatal, se observa que el RHA se concentra principalmente en las entidades ubicadas en la zona sur – sureste del país.