

## **Nota metodológica sobre la medición del Rezago Habitacional**

De acuerdo con el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 (PNV), el Rezago habitacional es el término empleado en México para referirse a las viviendas en hacinamiento o cuyos materiales de edificación se encuentran en deterioro y no logran satisfacer un mínimo de bienestar para sus ocupantes. Este concepto —el cual está considerado en diversos documentos de planeación— es el punto de partida para la elaboración de políticas públicas, además de ser la razón por la cual existen programas presupuestarios federales en materia de vivienda como el de “Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales” operado por CONAVI. Asimismo, la medición del Rezago habitacional funge como punto de referencia para evaluar y dar seguimiento a estrategias que buscan mitigar el problema.

En efecto, la manera como se cuantifican las viviendas en rezago determina parte de las políticas, estrategias, plazos y recursos para atender la cuestión. No obstante, definir cuáles son los atributos que hacen adecuada a una vivienda puede resultar un tanto relativo. De hecho, no existe una metodología estándar utilizada a nivel internacional para medir el rezago habitacional, aunque sí hay una serie de criterios que comparten varios países.

En México, la metodología para medir el rezago habitacional se ha revisado en varias ocasiones. Desde 2015 y hasta la actualidad, la propuesta que se ha constituido como referente en el sector es la medición hecha por CONAVI, la cual se revisa puntualmente en el presente documento. En un esfuerzo por explicar de manera clara los elementos que definen al Rezago se desarrolla un rápido ejercicio en el que se demuestra cómo el indicador de carencia por calidad y espacios de la vivienda está autocontenido en el Rezago.

Este indicador de calidad y espacios de la vivienda, es uno de los componentes de la pobreza multidimensional definida por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). En virtud de la Ley General de Desarrollo Social dicho organismo es responsable de definir, identificar y medir la pobreza. En la metodología, la cual data de 2008, existen dos indicadores que hacen referencia al tema de vivienda: el de calidad y espacios, y el indicador de servicios básicos. El primero está contenido en la actual medición del Rezago; el segundo, no se contempla en el Rezago habitacional una vez que la conexión de servicios básicos es, generalmente, competencia de los gobiernos locales.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> La medición del rezago habitacional es un parámetro para evaluar acciones —programas— sobre todo de organismos federales. La injerencia que tienen estas instituciones en el ámbito local se reduce a recomendaciones y condicionantes en el acceso a programas de subsidio habitacional. En ese sentido, no resultaría conveniente considerar en la medición variables en las que no se podría intervenir directamente.

## Antecedentes

Se han propuesto distintas metodologías para calcular el rezago habitacional, entre las más destacadas se encuentran la de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), utilizada hasta 2014, y la propuesta del *déficit habitacional* formulada por CONAVI en 2011 y utilizada hasta 2013. Esta última además de medir múltiples elementos constructivos, consideraba conexión de servicios básicos indispensables en la vivienda.

Debido a que no hubo consenso con la metodología del *déficit*, la cual presentaba un número muy grande de viviendas con algún tipo de necesidad, CONAVI propuso una nueva metodología que intenta conciliar las dos metodologías antes citadas, descartando la conexión de servicios básicos, en tanto que su atención es, generalmente, competencia de los gobiernos locales. Dicha metodología se ha estado utilizando como referente en el sector desde 2015 y es la razón de ser del presente documento.<sup>2</sup>

## Metodología del Rezago habitacional

### *Fuentes de información*

El Rezago habitacional puede cuantificarse a partir de dos fuentes de información, cada una con sus particularidades. Por un lado, se pueden calcular las viviendas en rezago mediante los Censos y Conteos de Población y Vivienda, o más recientemente, la Encuesta Intercensal 2015. La bondad de estos levantamientos es que se puede obtener información a una desagregación muy detallada,<sup>3</sup> el inconveniente es que, debido a su alto costo, su periodicidad es de cada 5 años.

La otra fuente de información que se utiliza es la que proviene de los Módulos de Condiciones Socioeconómicas 2008-2014 (MCS) y, de 2016 en adelante, de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH). Su ventaja es que se levantan cada dos años, lo que permite tener una actualización más oportuna de la situación en la que se encuentran las viviendas, además de que contiene mayor cantidad de información en relación al ingreso de la población y otras temáticas, haciendo posible la caracterización de la población residente en viviendas con Rezago. El inconveniente de estos instrumentos es que su representatividad estadística llega hasta nivel entidad federativa.

Lo anterior no indica que una fuente sea mejor que la otra, sino que son complementarias para dar seguimiento a la cuantificación del Rezago. Sin embargo,

---

<sup>2</sup> En el artículo titulado “El rezago habitacional en México” de la revista trimestral de CONAVI, edición julio-septiembre 2015, se revisan las metodologías del rezago habitacional en México y Latinoamérica ([ir al artículo](#)).

<sup>3</sup> Se pueden producir indicadores a nivel: nacional, entidad federativa, municipio o delegación, localidad y hasta Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB).

debe tenerse en cuenta que no son comparables entre ellas, puesto que son dos proyectos estadísticos distintos.

### Metodología

La medición del Rezago se construye a partir de tres componentes (1. materiales deteriorados; 2. materiales regulares y, 3. precariedad en espacios), que, a su vez, se integran por variables categóricas. Según la incipiente literatura en el tema, ciertas categorías (materiales y condiciones) de las variables no brindan condiciones adecuadas para el bienestar de los ocupantes de la vivienda, lo que colocaría a la vivienda en Rezago habitacional (cuadro 1).

Cuadro 1. Componentes del Rezago habitacional

Componentes	Activación del componente cuando se presente al menos algún material o condición de las variables		Solución habitacional
	variable	Categoría (material o condición)	
1. Materiales deteriorados	paredes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• material de desecho</li> <li>• lámina de cartón</li> <li>• carrizo, bambú o palma</li> <li>• barro o bajareque</li> </ul>	Autoproducción
	techo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• material de desecho</li> <li>• lámina de cartón</li> <li>• palma o paja</li> </ul>	Mejoramiento
2. Materiales regulares	paredes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lámina de asbesto o metálica</li> <li>• madera</li> </ul>	Autoproducción
	techo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lámina metálica</li> <li>• lámina de asbesto</li> <li>• madera o tejamanil</li> <li>• teja</li> </ul>	Mejoramiento
	piso	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tierra</li> </ul>	Mejoramiento
3. Precariedad en espacios	hacinamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• en promedio más de 2.5 personas por cuarto</li> </ul>	Ampliación/Reemplazo
	excusado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• no cuenta con excusado</li> </ul>	Ampliación/Reemplazo

Fuente: Elaboración propia con base en metodología del Rezago habitacional CONAVI.

Ejemplo 1. Si la variable *techo* se ubica en la categoría *lámina de asbesto*, la vivienda se encontraría en Rezago habitacional por el componente *materiales regulares*.

En el caso en que dos, o los tres componentes, presenten rezago —lo cual suele suceder— se prioriza en el siguiente orden para no duplicar o triplicar viviendas en Rezago habitacional: 1) materiales deteriorados; 2) materiales regulares, y 3) precariedad en espacios.

Ejemplo 2. Si la variable *paredes* está en la categoría *barro o bajareque* y la variable *excusado* cumple con la condición de *no contar con excusado*, existiría rezago por el componente #1 (*materiales deteriorados*) y #3 (*precariedad en espacios*). Aunque de igual manera la vivienda ya se ubicaría en Rezago

habitacional, para no duplicar la vivienda se cataloga en Rezago por el componente #1.

Por lo tanto, cuando por lo menos una de las variables presenta determinado material o cumple con cierta condición, existe rezago en su respectivo componente. Basta con que un componente se encuentre en rezago para que la vivienda se considere en Rezago habitacional.

### **El indicador de carencia por calidad y espacios de la vivienda en perspectiva con el Rezago habitacional**

El indicador de carencia por calidad y espacios de la vivienda, el cual forma parte de la pobreza multidimensional definida por CONEVAL, no es lo mismo que el Rezago habitacional; sin embargo, el primero está contenido en el segundo. Es decir, el Rezago es más exigente en las características que debe tener una vivienda. A diferencia del Rezago, la carencia por calidad y espacios no se construye a partir de dimensiones o componentes; simplemente están en carencia las viviendas que cuenten con ciertos materiales o que tengan hacinamiento. El motivo por el cual se cataloga al Rezago en componentes es empatar un tipo de solución habitacional, focalizar el problema; mientras que el indicador de carencia únicamente se interesa por evidenciar la problemática social.

En el cuadro 2 se muestran los materiales y las condiciones que definen a ambas mediciones. Al contrastar ambas medidas se aprecia cómo la carencia por calidad y espacios es parte de una medición multidimensional de la pobreza que con éxito logra condensar las características mínimas que debe tener una vivienda, mientras que el Rezago constituye un cálculo más amplio y profundo de las condiciones que favorecen o no al bienestar de los residentes de la vivienda.

Cuadro 2. Características de las viviendas con carencia por calidad y espacios y en Rezago habitacional

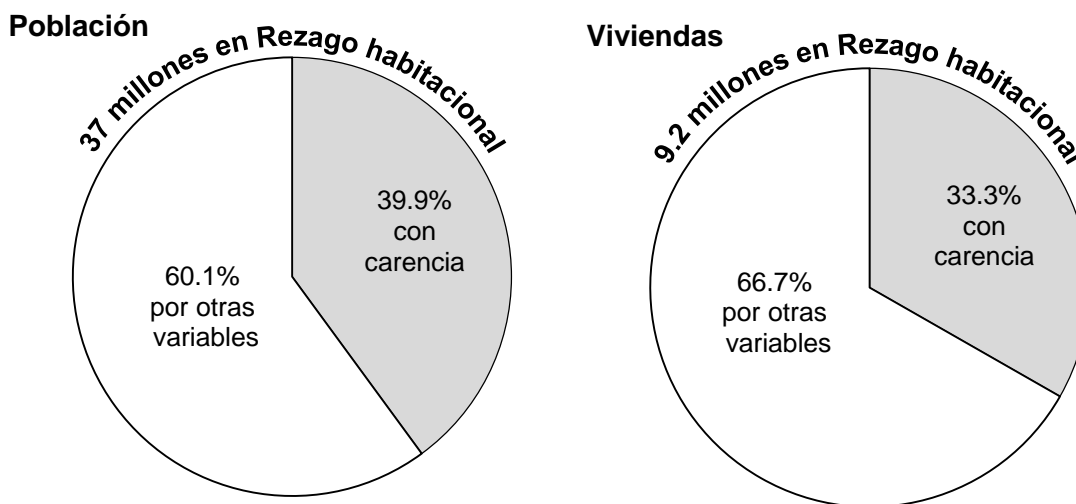
variables	Categoría (material o condición)	Carencia por calidad y espacios	Rezago habitacional
paredes	materiales de desecho	✓	✓
	lámina de cartón	✓	✓
	carrizo, bambú o palma	✓	✓
	embarro o bajareque	✓	✓
	lámina de asbesto o metálica	✓	✓
	madera		✓
techo	material de desecho	✓	✓
	lámina de cartón	✓	✓
	palma o paja		✓
	lámina metálica		✓
	lámina de asbesto		✓
	madera o tejamanil		✓
	teja		✓
piso	tierra	✓	✓
hacinamiento	en promedio más de 2.5 personas/cuarto	✓	✓
excusado	sin excusado		✓

Fuente: Elaboración propia con base en la metodología multidimensional de la pobreza de CONEVAL

Otra de las diferencias entre ambas estimaciones es la unidad de análisis con la que trabajan. Aunque ambas mediciones puedan calcularse en función de la población y de sus viviendas, en principio, el indicador de carencia se ocupa por la población mientras que el Rezago se interesa por el número de viviendas. Cualquiera que sea la unidad, el Rezago contiene al indicador de carencia por calidad y espacios como se muestra en las gráficas 1 y 2.

Como comentario adicional, las viviendas con carencia alojan en promedio un mayor número de personas, una vez que presentan más participación dentro del Rezago cuando se habla de población y no de viviendas. En otras palabras y en términos generales, el tamaño promedio del hogar con carencia por calidad y espacios de la vivienda es más grande (4.82 miembros) en comparación con los hogares en situación de Rezago por otras variables (3.61 personas). Queda pendiente revisar porqué los hogares fuera del Rezago habitacional son marginalmente mayores (3.62 personas) que los que se ubican en Rezago por características distintas a las de la carencia por calidad y espacios.

Gráficas 1 y 2. Población y viviendas en Rezago habitacional y con carencia por calidad y espacios, 2016



Fuente: Elaboración y cálculos propios con base en la ENIGH 2016, INEGI

## Conclusiones

La medición del rezago habitacional busca identificar a las viviendas que no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes, ya sea por la calidad de sus materiales o por sus espacios. A nivel internacional no existe una metodología estándar para determinar las viviendas en dicha situación; en México, la medición se ha revisado en varias ocasiones, teniendo desde 2015 la propuesta de CONAVI como referente en el sector. La actual cuantificación del Rezago se define a partir de tres dimensiones o componentes, los cuales permiten focalizar las acciones a su combate, pues cada uno de éstos se relaciona con una específica solución habitacional.

Por su parte, el indicador de carencia por calidad y espacios de la vivienda (CONEVAL) está contenido en el Rezago, constituyendo una base menos exigente que evidencia una problemática social. Si bien el indicador de carencia logra condensar las características mínimas con las que debe de contar una vivienda, el Rezago habitacional se instaura como un cálculo más amplio y profundo de las condiciones que favorecen o no al bienestar de los residentes de la vivienda. La complejidad que pudiera tener la metodología del Rezago en contraste con otras mediciones como la del indicador de carencia por calidad y espacios, radica en su esfuerzo por focalizar las acciones a su abatimiento. Probablemente, segmentar esta misma cuantificación en función de subpoblaciones de atención —como por ejemplo la sub-población en Rezago y con carencia por calidad y espacios—, ayudaría a comprender por partes la cuantificación de la problemática.