



Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020

Nota técnica

Introducción

El **Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)** en conjunto con el **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)** y la **Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)**, presentan los resultados del levantamiento de la **Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020**.

En el 2014 se levantó la primera Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), que tuvo como finalidad disponer de datos estadísticos sobre las viviendas particulares habitadas en México, en cuanto a los recursos y el tiempo que dedican los integrantes de los hogares a su producción, mantenimiento y reparación, incluyendo las segundas viviendas, entre otros aspectos, información que contribuyó al desarrollo de la Cuenta Satélite de Vivienda.

El levantamiento de la **ENVI 2020**, además de mantener la comparabilidad básica con su antecesora, se robustece de forma importante en cuanto a profundización y amplitud de temáticas sobre vivienda. El nuevo cuestionario de la ENVI tiene un fortalecimiento en la recolección de información sobre las características básicas de vivienda, tanto principales como secundarias, con las que cuentan los hogares, así como temas nuevos relacionados a: la percepción que los informantes tienen sobre la calidad de la vivienda; los problemas de tipo estructural de la vivienda; las necesidades de ampliar, reparar, construir o hacer adecuaciones en la vivienda; las necesidades y demanda de nueva vivienda; la satisfacción con el entorno, entre otros temas de interés actual, como el impacto que la pandemia por COVID-19 pudo haber ocasionado en cuanto a la situación económica relacionada con pagos de la vivienda, y requerimientos de espacios y adaptaciones debido al confinamiento que vivió la población.

La ENVI 2020 cubre vacíos de datos sobre el tema de vivienda y da atención a diversas peticiones de información como es dar seguimiento a la Agenda 2030, en específico, el Objetivo del Desarrollo Sostenible (ODS) 11 que destaca el papel fundamental de la urbanización y la vivienda para el desarrollo sostenible e insta a “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”¹; asimismo, proporciona información útil al análisis de los criterios que organismos como ONU Hábitat señalan sobre la ‘vivienda adecuada’² y cuenta con indicadores al respecto; además, la información que genera permite dar seguimiento a los planes y programas del país en la materia, entre los que destaca, el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 y el Programa Nacional de Vivienda Nacional de Vivienda 2019-2024, este último propone generar las condiciones necesarias para que todas las personas accedan a una vivienda adecuada.

¹ Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat) / Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) / Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2018). *Vivienda y ODS en México*. Disponible en:

https://www.onu.org.mx/wp-content/uploads/2019/04/VIVIENDA_Y_ODS.pdf

² Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat), (2019). *Elementos de una vivienda adecuada*. Disponible en:

<https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>



Principales características metodológicas:

Año de levantamiento	2020
Unidades de observación	<ul style="list-style-type: none">• La vivienda principal• Los Hogares.• Viviendas secundarias propiedad de algún integrante del hogar.• Hogares y personas con necesidad de vivienda.
Esquema de muestreo	Probabilístico, bietápico, estratificado y por conglomerados
Tamaño de muestra	55 147 viviendas. Que representan: 35.3 millones de viviendas
Fecha de levantamiento	Del 26 de octubre al 18 de diciembre de 2020
Cobertura geográfica	Nacional y entidad federativa
Forma de captación	Entrevista cara a cara con cuestionario electrónico.

Objetivo general de la ENVI:

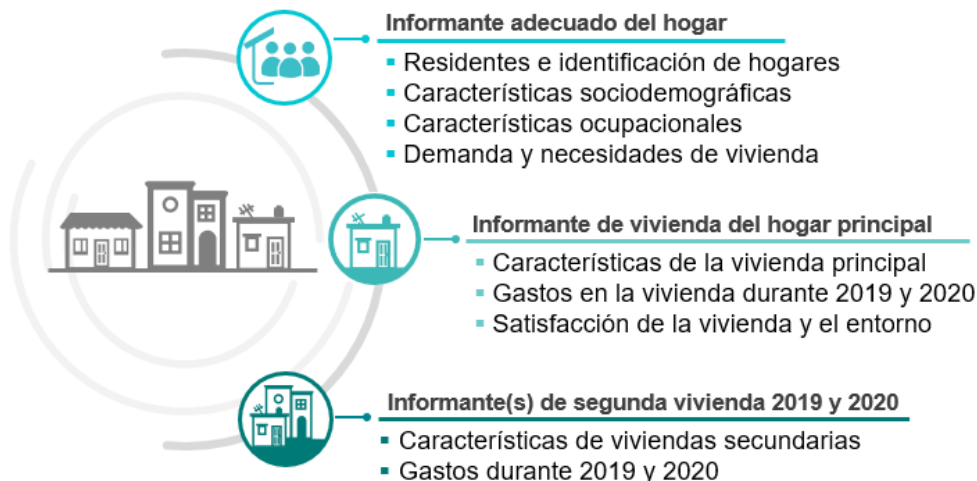
Producir información estadística sobre las características de la vivienda en México que permita generar un panorama amplio sobre la situación de la vivienda en el país, necesidades y demanda de la población al respecto.

Objetivos específicos:

- Obtener información sobre las características sociodemográficas de los habitantes de la vivienda.
- Obtener información sobre la clase y características físicas de la vivienda, y situación de tenencia, que permita conocer sobre la condición de habitabilidad de la misma.
- Obtener información sobre el financiamiento de las viviendas adquiridas o construidas.
- Obtener información sobre los gastos financieros y de capital realizados para la adquisición, construcción, ampliación, reparación, mantenimiento y remodelación de la vivienda, para 2019 y 2020.
- Generar información sobre la satisfacción con la calidad de la vivienda y con el entorno de la vivienda.
- Identificar necesidades y demanda de vivienda del hogar y sus integrantes.

Instrumento de captación

El cuestionario de la ENVI 2020 consta de un total de 194 preguntas, las cuales se organizaron en nueve secciones, y conforme al requerimiento específico de cada una se buscó al informante adecuado para dar respuesta a estas:



Con ello, las temáticas de la encuesta son las siguientes:



*Nota: Temas similares con ENVI 2014. Adicional, ENVI 2020 incluye más variables al interior de dichas secciones.



Utilidad de la información

La vivienda representa uno de los temas que con mayor regularidad se consulta en las encuestas realizadas por el INEGI, pues además de proporcionar datos acerca de los hogares y de las personas que se alojan en su interior, constituye una de las principales fuentes para la elaboración de indicadores relacionados con el bienestar de la población, saber de la calidad y espacios de la vivienda, sobre carencias básicas de la vivienda, el hacinamiento, disponibilidad de servicios, entre otros.

La ENVI presenta una amplia cobertura de temas relacionados con las viviendas país, que no cubre ningún otro proyecto estadístico, es un instrumento relevante en cuanto a los recursos y el tiempo que dedican los integrantes de los hogares a la producción de la vivienda, mantenimiento y reparación, lo que contribuye a contar con información esencial para elaborar la Cuenta Satélite de Vivienda de México, cuyo objetivo es dimensionar el tema de la vivienda dentro de la contabilidad nacional para conocer el aporte económico que realiza al Producto Interno Bruto (PIB) del país, así como cuantificar la participación de los hogares en las etapas que conducen a la edificación de la vivienda que habitan.

Asimismo, la ENVI 2020 atiende diversas recomendaciones y referencias nacionales e internacionales, que ya se han mencionado, como la Agenda 2030 y los ODS, criterios que ONU Hábitat señala sobre la 'vivienda adecuada', así como para evaluación y seguimiento de planes y programas de política pública nacional.

La ENVI 2020 representa una valiosa herramienta que capta información detallada para responder y dar atención a necesidades de información; contribuye con datos de calidad para diversos estudios, los cuales pueden orientar decisiones de orden gubernamental en materia de vivienda.

Algunos conceptos básicos en la ENVI

Autoconstrucción de vivienda. El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva. Comprende el proceso completo de edificación donde el hogar lleva a cabo todas las etapas necesarias para contar con una vivienda destinada para su propio uso.

Autoproducción de vivienda. El proceso de gestión del suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción. Es por tanto la producción de vivienda llevada a cabo por el hogar, pero con la intervención de mano de obra contratada para participar en algunas tareas de la edificación.

Antigüedad de la vivienda. Número de años que tiene la vivienda de haber sido construida.

Crédito hipotecario. Financiamiento a largo plazo con garantía hipotecaria, destinado a la construcción, ampliación o adquisición de un bien inmueble.



Crédito para la vivienda. Préstamo otorgado al trabajador por las Instituciones de vivienda como INFONAVIT, FOVISSSTE u otra, para adquirir, construir o remodelar la vivienda.

Gasto promedio de los hogares principales (datos para 2019 y 2020). Gastos promedio del total de hogares que tuvo alguna erogación durante el año para construcción, ampliación, renovación, reparación o remodelación en la vivienda. (En 2019, se cubre de enero a diciembre; para 2020 comprende los meses de enero a octubre, fecha de cierre del levantamiento)

Necesidad de vivienda. Condición de requerir una vivienda para rentar, comprar o construir, así como las características de las viviendas que requieren, el motivo de necesidad y tipo de financiamiento que planean utilizar.

Satisfacción de la vivienda y el entorno. Satisfacción con los espacios y calidad de la vivienda, con la distancia-tiempo entre la vivienda y servicios; y necesidad de adaptación para personas con discapacidad.

Vivienda. Espacio delimitado generalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se construyó para la habitación de personas, o que al momento del levantamiento se utiliza para vivir, es decir, dormir, preparar alimentos, comer y protegerse del ambiente.

Vivienda particular. Vivienda destinada, construida o adaptada para el alojamiento de personas que forman hogares, y que en el momento del levantamiento puede estar habitada por uno o más hogares, o deshabitada.

Vivienda particular habitada. Vivienda particular que en el momento del levantamiento de la encuesta tiene residentes habituales que forman hogares. Incluye también cualquier recinto o local que estén habitados.

Vivienda particular habitada propia. Cuando el dueño o propietario es residente de la vivienda, independientemente de la forma en la que fue adquirida: la compró, la heredó, fue un regalo, la obtuvo por cesión, etcétera, por lo tanto, no realiza pago o cuota alguna por su uso.

Vivienda particular habitada rentada. Cuando los ocupantes de la vivienda pagan renta o alquiler por el uso de la vivienda.

Características generales de las viviendas

En México, el total de viviendas particulares habitadas estimadas por la ENVI 2020, es de 35 259 433 millones de viviendas; en 97.8% de las viviendas se tiene un solo hogar y en el 2.2% se albergan dos o más hogares en su interior.

Las características básicas de la vivienda aportan información para estimar la calidad de la construcción de las viviendas, sobre los espacios disponibles y los tipos de servicios con los que se cuenta. De acuerdo con la ENVI 2020, algunas de las características que se pueden mencionar de las viviendas del país son: 97.7% de las viviendas particulares habitadas cuentan con piso con algún recubrimiento (cemento o firme; madera, mosaico u otro recubrimiento); 97.6% tiene servicio sanitario; 92.4% tiene paredes de materiales resistentes como tabique, ladrillo, block, cantera, cemento u otro; 89.2% tiene un cuarto para cocinar; 78.4% cuenta con techo de losa o concreto o de viguetas con bovedilla y 76.9% cuenta con agua dentro de la vivienda.

Por otro lado, se indagan aspectos relacionados con el bienestar en la vivienda, el confort y el ahorro energético, observando que 6.0% de las viviendas en el país cuenta con aislamiento térmico y 1.2% con aislamiento acústico.

Viviendas particulares habitadas en México, según algunas características relevantes



¹ Incluye cemento, madera, mosaico u otro recubrimiento.

Nota: Total de viviendas de acuerdo con el Censo Nacional de Vivienda 2020 es de 35.2 millones.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Respecto al tamaño del terreno de las viviendas se tiene que el 25.7% de las viviendas en el país tiene un espacio de hasta 90 metros cuadrados, el 30.2% se ubica en el rango de 91 a 160 metros cuadrados, y el 40.7% de las viviendas están asentadas en terrenos de 161 o más metros cuadrados.

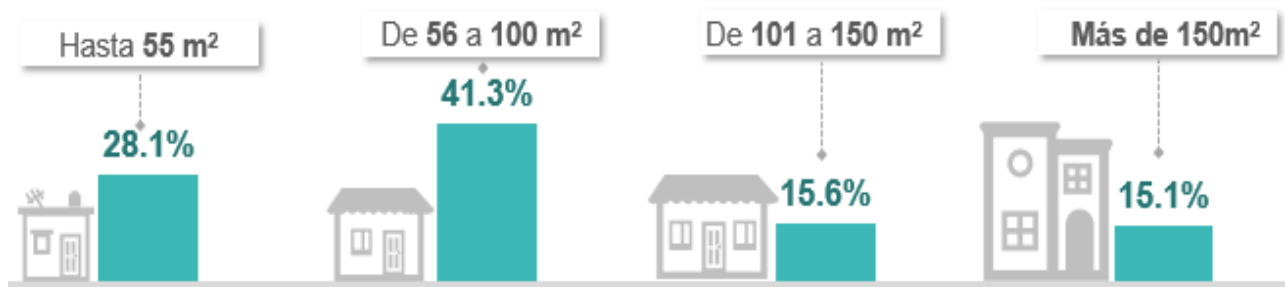
Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas, según metros de terreno



Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Respecto al tamaño de la construcción, aquellas viviendas de hasta 45 metros cuadrados representan el 28.1% en 2020; las viviendas en el rango de 56 a 100 metros cuadrados de construcción representan la mayor proporción de viviendas en el país, con un 41.3%; aquellas de mayor tamaño de construcción que están en el rango de 150 metros cuadrados o más, tienen una frecuencia de 15.1 por ciento.

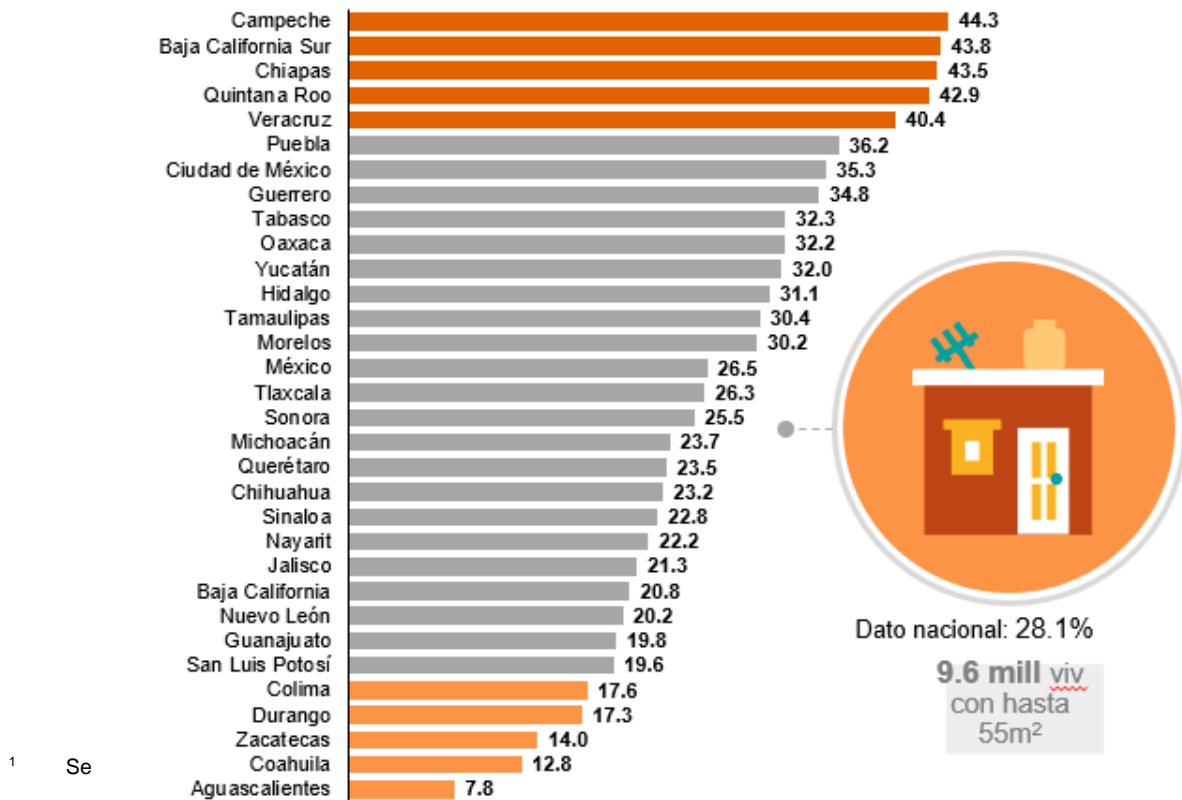
Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas, según metros de construcción



Nota: Se excluyen del cálculo las viviendas que no especificaron los metros de construcción.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Por entidad federativa los porcentajes de viviendas con hasta 55 metros cuadrados de construcción más altos se identifican en Chiapas, Baja California Sur, Quintana Roo, Campeche y Veracruz, como se puede apreciar en la gráfica siguiente.

Porcentaje de viviendas particulares habitadas con hasta 55 m² de construcción por entidad federativa



excluyen del cálculo las viviendas que no especificaron los metros de construcción.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020 y Encuesta Nacional de Vivienda 2014

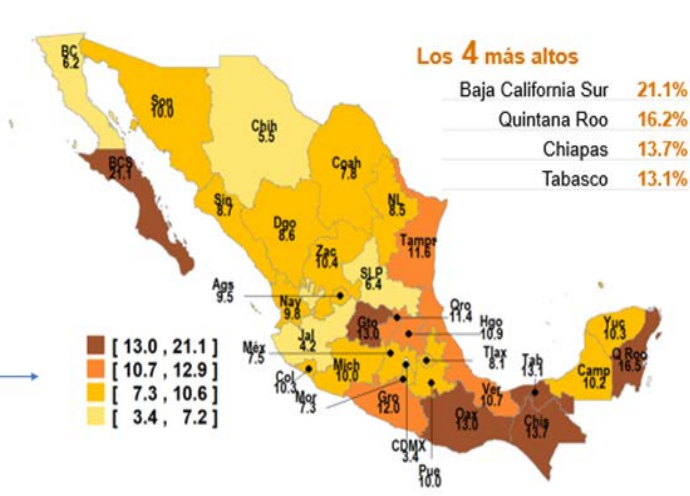
Sobre el deterioro de la vivienda, se puede tener un acercamiento a partir del dato sobre el tiempo de vida de la vivienda, esto es, su antigüedad, medida como los años que tiene la vivienda de haber sido construida.

En los resultados de la ENVI, el 28.7% se encuentra entre 11 y 20 años de construidas; y el 24.6% de las viviendas en el país tiene 31 o más años. Las viviendas más recientes, 10 años o menos de construcción, representan un 22.5%. De este porcentaje se deriva un 9% de las viviendas que pueden denominarse como nuevas (con 5 o menos años de antigüedad), y que en un análisis por entidad federativa se destaca que es Baja California Sur el estado con el porcentaje más alto de vivienda nueva, con un 21.1%, seguido de Quintana Roo con 16.2%; en el extremo se encuentra la CMDX en donde únicamente un 3.4% de las viviendas está en este rango de años de construcción.

Distribución porcentual de vivPH, según antigüedad de la vivienda



Porcentaje de viviendas particulares habitadas con 5 años o menos de antigüedad, por entidad federativa



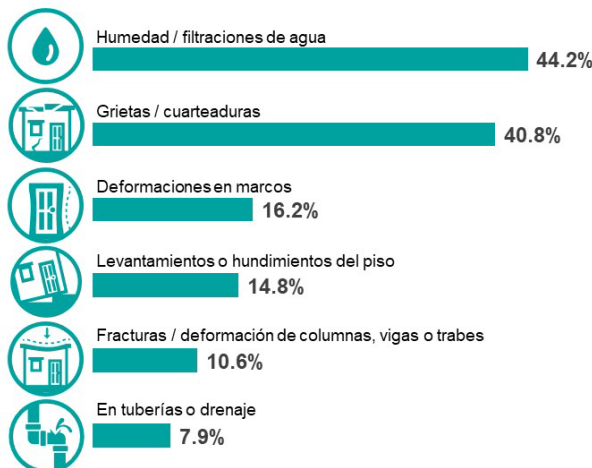
Nota: La suma es menor al 100% porque se excluye las viviendas que no especificaron su antigüedad, equivalente a 3.5 por ciento. Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Problemas estructurales de las viviendas

Son diversos los problemas que pueden tener las viviendas, aquellos de tipo estructural podrían poner en riesgo la seguridad y bienestar de sus residentes, asimismo tienen un impacto económico en los hogares al tener la necesidad de arreglar los desperfectos, e impacta en la calidad y precio de la propiedad.

Al indagar por los problemas estructurales que se identifican en las viviendas, el problema señalado con más frecuencia es humedad y filtraciones de agua en cimientos, muros o techos, seguido de grietas o cuarteaduras en techos o muros, ambas situaciones con un porcentaje arriba del 40 por ciento.

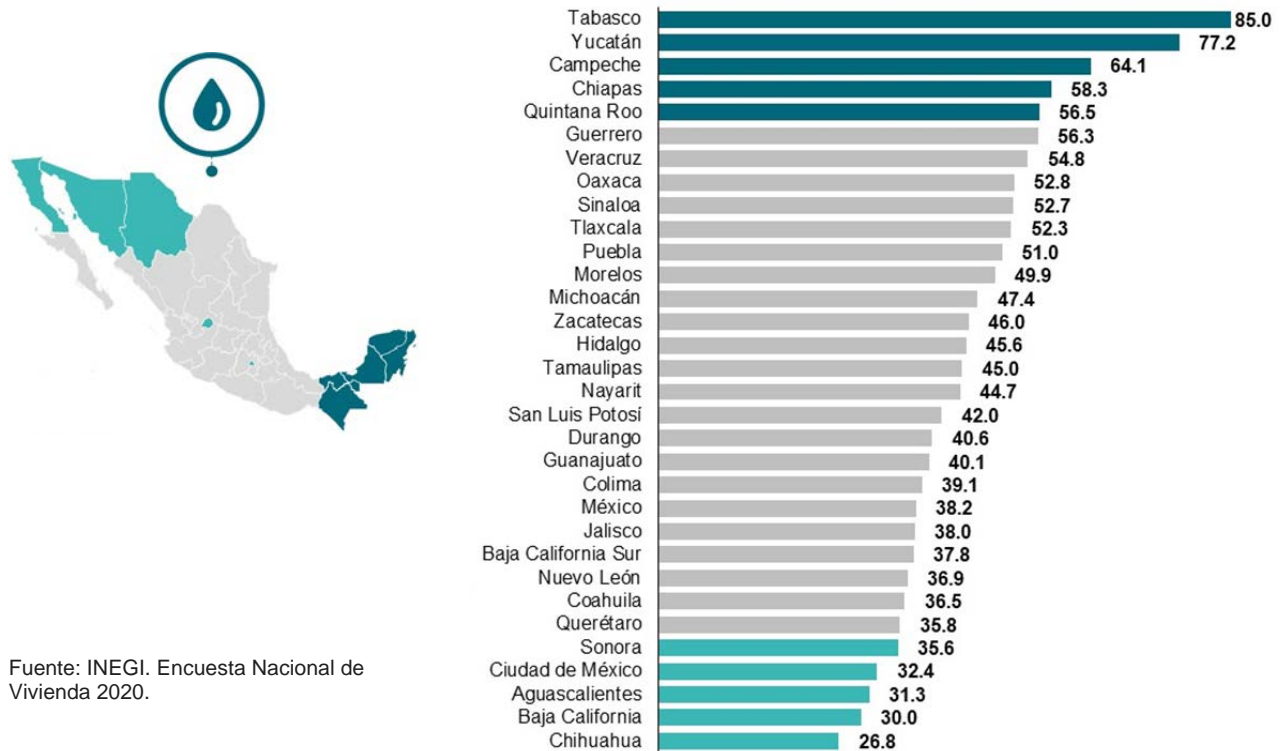
Porcentaje de viviendas particulares habitadas con problemas estructurales



Nota 1: La suma es mayor al total porque una vivienda pudo reportar más de un problema estructural. Nota 2: Se excluyen las viviendas que tuvieron problemas con el sistema eléctrico (muros, techos, etcétera). Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

El problema más frecuente en las viviendas del país es la humedad y filtraciones de agua, y por entidad federativa notoriamente se observa cómo aquellas ubicadas en el sureste son las más afectadas, Tabasco y Yucatán presentan el mayor problema con 85% y 77.2%, correspondientemente; dato que indica que entre 9 y 8 viviendas de cada 10 en dichos estados respectivamente tienen esta problemática. Les siguen Campeche, Chiapas y Quintana Roo con 6 de cada 10 viviendas con esta situación.

Porcentaje de viviendas particulares habitadas con problemas estructurales de humedad o filtraciones de agua en cimientos, muros o techos, por entidad federativa

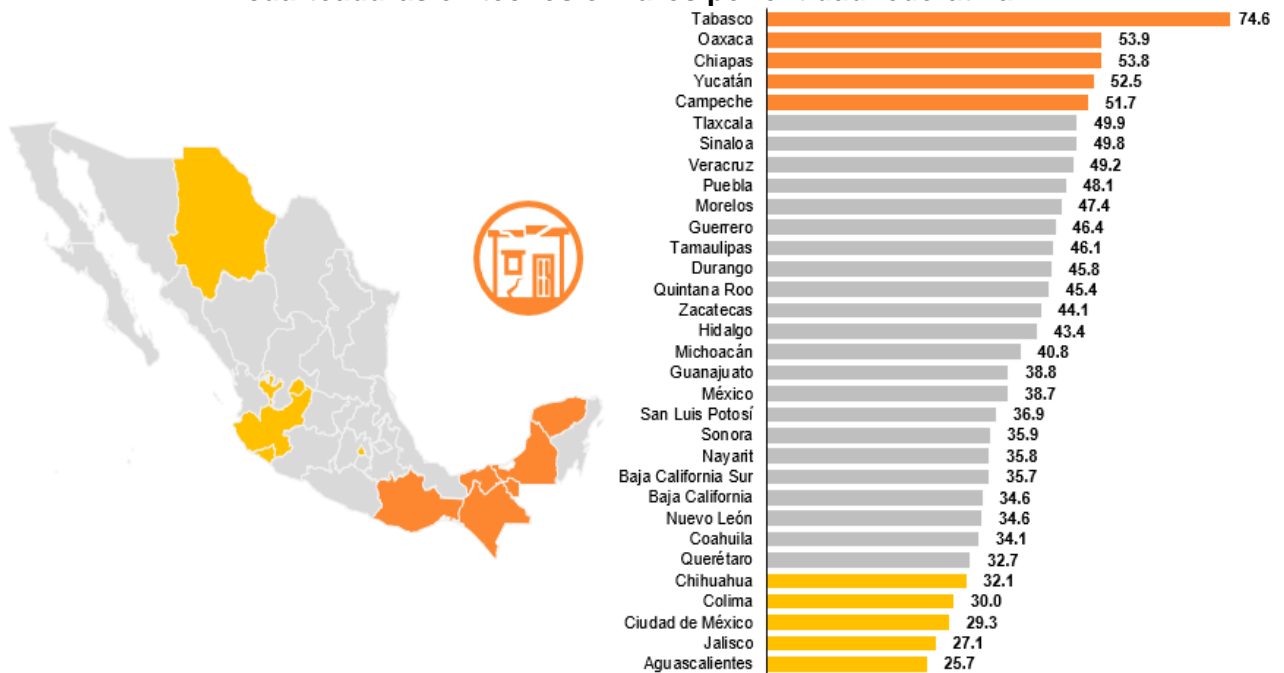


Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Las grietas o cuarteaduras es otra problemática con un alto porcentaje (14.4 millones de viviendas en el país señalaron este problema) en las entidades del sur y sureste, lo que también puede resultar en una afectación importante a su parque de viviendas.

Tabasco destaca con un 74.6% de las viviendas particulares habitadas que presentan problema de grietas o cuarteaduras en techos o muros. Le sigue Oaxaca y Chiapas con 53.9 y 53.8% respectivamente. Por su parte, las entidades del centro occidente son las menos afectadas por dicha situación, Aguascalientes presenta 25.7% y Jalisco 27.1 por ciento.

Porcentaje de viviendas particulares habitadas con problemas estructurales de grietas o cuarteaduras en techos o muros por entidad federativa



Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

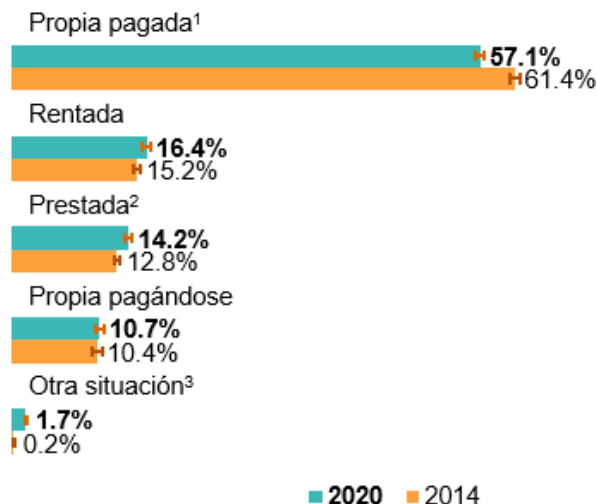
Tenencia y adquisición de la vivienda

Entre los elementos que constituyen una **vivienda adecuada**³ se encuentra la seguridad de la tenencia de la vivienda, es decir, las condiciones que garanticen a sus ocupantes una protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

De los 35.3 millones de viviendas particulares habitadas estimadas por la ENVI, se identifica que más del 67% de las viviendas son propias, esto es, uno de los residentes de la vivienda es dueña o dueño de la misma, el 57.1% es propia pagada, y el 10.7% es propia pagándose; 16.4% de las viviendas en el país se rentan, y 14.2% se encuentra en calidad de préstamo. En relación con los datos de 2014 se identifica un crecimiento en la frecuencia de las viviendas en situación de renta, prestadas y las propias pagándose.

³ Vivienda adecuada significa disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad, iluminación, calefacción y ventilación suficientes. Una infraestructura básica que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud; todo ello a un costo razonable para que todos tengan acceso a esa garantía. *Hábitat para la Humanidad: México. Vivienda adecuada*. Disponible en: <https://www.habitatmexico.org/articulo/vivienda-adecuada>

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas por tipo de tenencia, según año de levantamiento, 2014 y 2020



ENVI 2014 y 2020: ¹ En vivienda propia se incluye: intestadas o en litigio.

ENVI 2020: ² Incluye viviendas prestadas por familiares o amistades y viviendas prestadas por el trabajo.

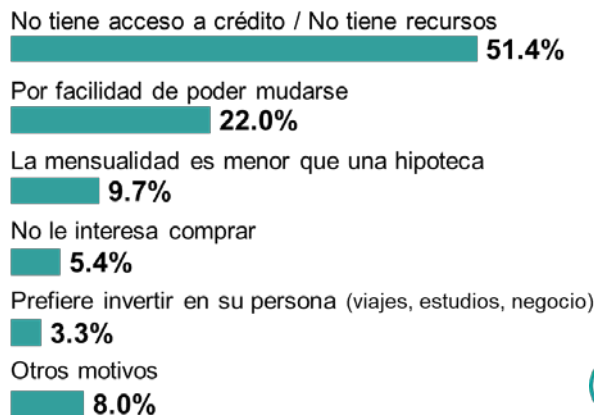
³ Incluye viviendas obtenidas de forma diferente a las enlistadas como viviendas invadidas

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020 y Encuesta Nacional de Vivienda 2014.

De las viviendas que se declaran rentadas (5.8 millones de viviendas), **54% tiene un contrato de renta vigente**, lo que puede podría mejorar la seguridad de sus habitantes y evitar desalojos forzados.

Asimismo, al preguntar sobre la razón principal por la que se renta, en el 51.4% de viviendas rentadas se declaró no tener acceso a crédito o no tener recursos para adquirir una vivienda; 22% informó que es por la facilidad de poder mudarse o cambiar de vivienda; 9.7% señaló que el pago de la renta es menor que pagar una hipoteca; 8.7% mencionó no estar interesado en adquirir una vivienda o preferir invertir en su persona.

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas rentadas, según motivo principal de renta*



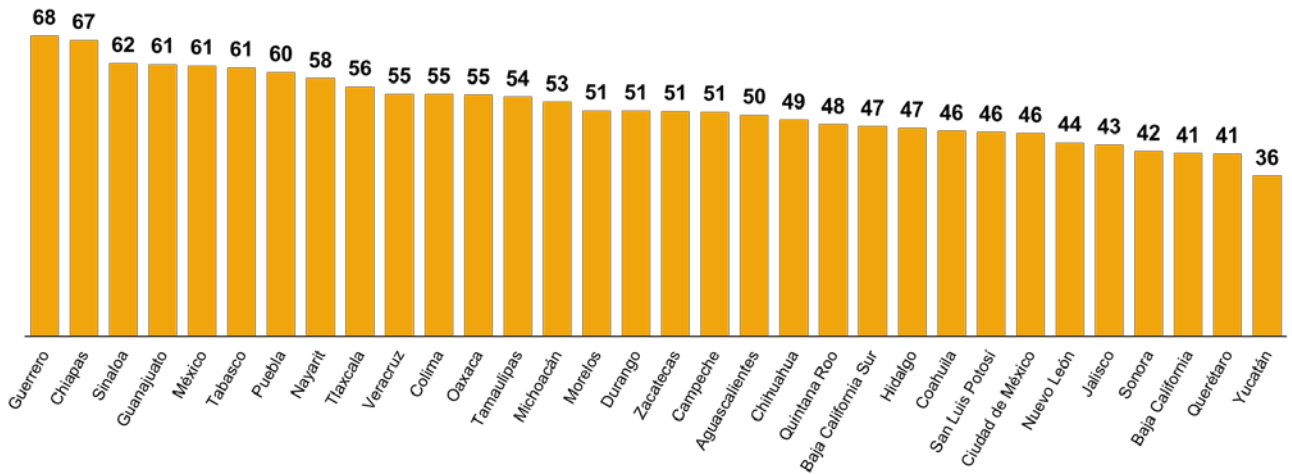
5.8 millones viviendas rentadas
54.0% de ellas con **contrato de renta vigente**

* Excluye las viviendas que no especificaron el motivo principal de renta, equivalente a 0.4 por ciento.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

El motivo de renta “no tener acceso a crédito o no tener recursos” presenta un porcentaje alto en la mayoría de las entidades federativas, 14 estados se encuentran por arriba del dato nacional, destacan Guerrero y Chiapas con 68% y 67%, respectivamente; en el extremo se encuentra Yucatán, en donde solo 36% señaló este motivo.

Porcentaje de viviendas particulares habitadas rentadas, cuyo motivo principal es "no tiene acceso a crédito o no tiene recursos", por entidad federativa



Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Respecto al monto de viviendas que se declararon como propias, ya sea pagadas o pagándose (23.9 millones de viviendas), en el país 72.9% cuentan con escrituras; situación diferencial por tamaño de localidad, ya que en aquellas áreas rurales el 59.4% de las viviendas propias tienen escrituras, casi 20 puntos porcentuales por debajo de las localidades urbanas, en donde la proporción se incrementa a un 77.4 por ciento.

La condición de propiedad de escrituras por sexo también es diferencial, y la brecha se acentúa por tamaño de localidad; de las viviendas propias con escrituras en localidades rurales 64.1% son propietarios hombres y 34.0% son mujeres; en las áreas urbanas la distribución es de 55.1% para los hombres y 43.4% para las mujeres.

Total de viviendas particulares habitadas propias¹ por condición de tenencia de escrituras según sexo de la persona propietaria²



Nota: La suma es menor al 100% porque el sexo de la persona propietaria no está especificado por no ser integrante del hogar.

¹ Incluye las que se están pagando, propias e intestadas o en litigio.

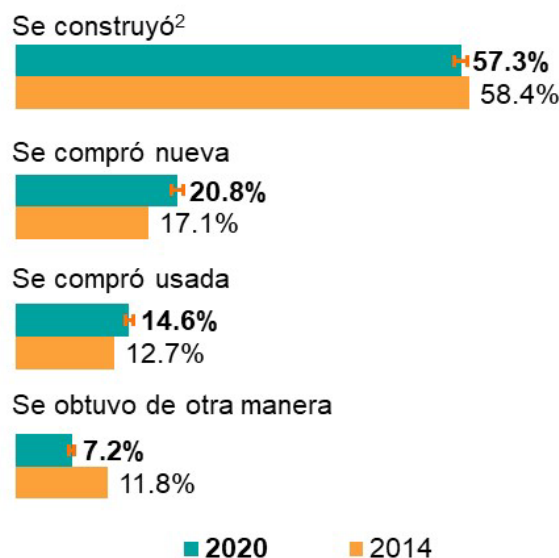
² Cuando se declaró más de una dueña (o), se consideró el sexo de la primera persona registrada.

³ Localidades de menos de 2500 habitantes. ⁴ Localidades de 2500 y más habitantes.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

De los 23.9 millones de viviendas propias en el país, 57.3% se adquirió por autoconstrucción o autoproducción, dato muy similar con el registrado en 2014. El 20.8% se adquirió nueva, porcentaje mayor en casi cuatro puntos porcentuales en relación con el dato de 2014; el 14.6% de las viviendas propias se compró usada y 7.2% fue adquirida de otra forma, que puede ser por herencia, por regalo, u otra situación.

Distribución porcentual de viviendas particulares propias¹ según forma de adquisición, 2014 y 2020

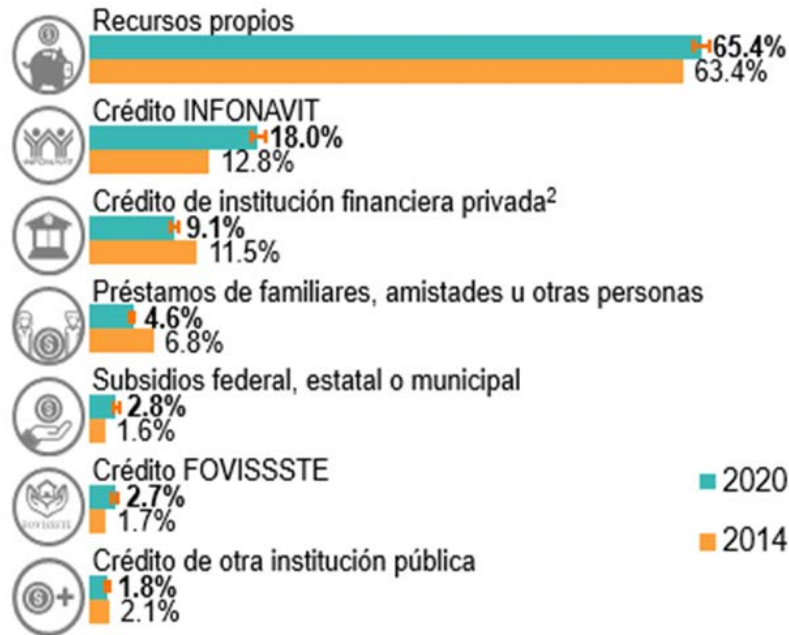


¹ Incluye las que se están pagando, propias e intestadas o en litigio.

² Incluye las que construyó un(a) albañil o trabajador(a) por su cuenta, un(a) ingeniero(a) o arquitecto(a), una empresa constructora, o alguna persona del hogar.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020 y Encuesta Nacional de Vivienda 2014.

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas propias¹ por año, según fuente de financiamiento



Nota: La suma puede ser superior al 100% porque se puede tener más de una opción de financiamiento.¹ Incluye las que se están pagando, propias e intestadas o en litigio.

² Incluye créditos de una institución financiera privada (banco, sofol, caja de ahorro) y créditos de alguna organización no lucrativa. Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020 y Encuesta Nacional de Vivienda 2014.

Ahora bien, analizando únicamente las viviendas que se adquirieron nuevas o usadas (que en conjunto suman 8.5 millones de viviendas), la distribución por fuente de financiamiento permite identificar que para las viviendas que se adquieren de esta forma, el crédito INFONAVIT tiene una alta participación con 48.6%; el uso de recursos propios presenta una concentración del 38%, seguido del crédito con institución financiera privada con 14.8 por ciento.

Distribución porcentual de viviendas propias adquiridas nuevas o usadas, según fuente de financiamiento



Nota: La suma puede ser superior al 100% porque se puede tener más de una opción de financiamiento.¹ Incluye créditos de otra institución pública, préstamos de familiares, amistades u otras personas y subsidios federal, estatal o municipal.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

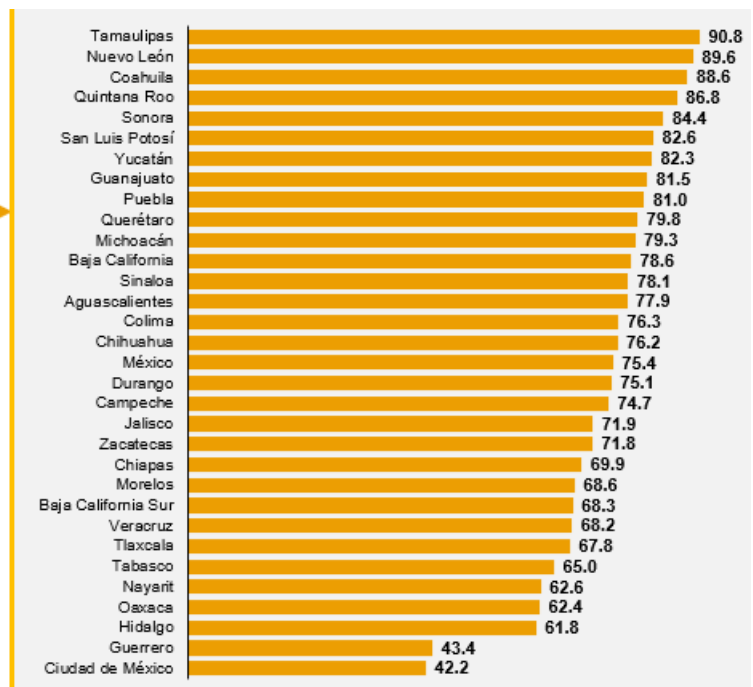
Asimismo, de estas viviendas propias compradas nuevas o usadas en que se declara tener un crédito de vivienda vigente, o sea, que al momento de la entrevista mantiene un adeudo, asciende a **3.8 millones de viviendas en el país**, e identificando su fuente de financiamiento, se logra ubicar el predominio a nivel nacional de créditos de vivienda por INFONAVIT, con 78.0%, seguidos de una institución financiera privada y créditos por FOVISSSTE con 13.6 y 8.6%, respectivamente.

La cobertura de créditos de vivienda por fuente de financiamiento varía por entidad federativa; no obstante, los créditos de INFONAVIT para vivienda adquirida nueva o usada con créditos vigentes, en 30 de los 32 estados del país representan más de la mitad de los créditos de vivienda; y en cuatro de ellos la proporción está por arriba del 85%, que son: Tamaulipas, Nuevo León, Coahuila y Quintana Roo. En el extremo opuesto, sobresale el caso de Ciudad de México con 42.2 por ciento.

Distribución porcentual de viviendas propias adquiridas nuevas o usadas con algún crédito vigente según fuente de financiamiento



Porcentaje de viviendas propias adquiridas nuevas o usadas con crédito vigente de INFONAVIT, por entidad federativa



Nota: La suma puede ser superior al total de viviendas porque se pudo escoger más de una opción.

¹ Incluye créditos de una institución financiera privada (banco, sofol, caja de ahorro) y créditos de alguna organización no lucrativa.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

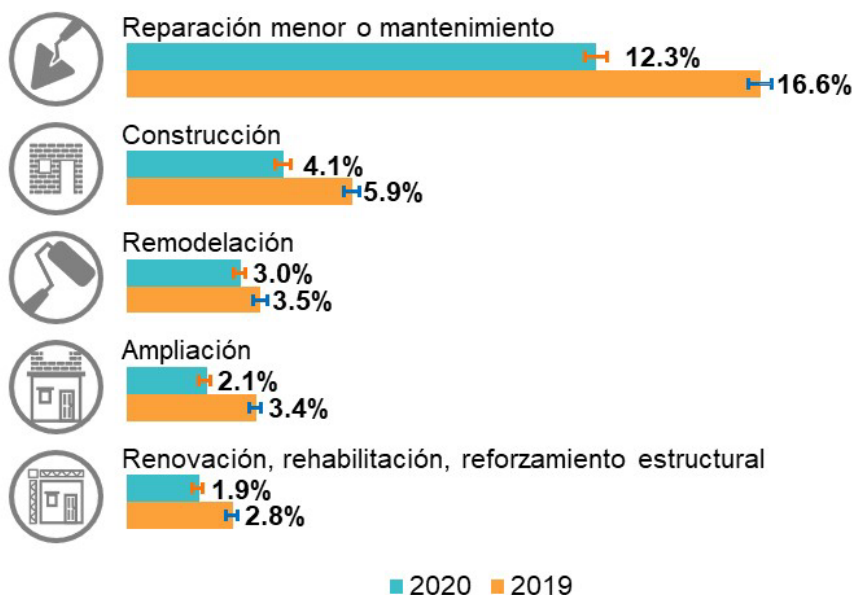
Viviendas con gastos durante 2019 y 2020

Conocer los gastos que los hogares destinaron a la autoproducción, autoconstrucción, ampliación, remodelación y reparación para la vivienda permite dimensionar el desembolso de los hogares en su patrimonio y conocer los procesos asociados a la construcción o mejora de las viviendas. Asimismo, aporta información del aporte económico al Producto Interno Bruto (PIB) del país para la cuenta del sector vivienda.

Los gastos en modificación de vivienda se indagan para las viviendas que son propias y que puede ser tanto la principal (esto es, la vivienda en la que se reside) como secundarias (aquellas propias pero en la que no se reside). **Los datos de gasto que se presentan en esta nota corresponden al gasto de las viviendas propias, como vivienda principal.** Es importante mencionar que la información que se captó para 2019, comprendió a gastos de enero a diciembre de ese año; en el caso del dato para 2020, el periodo de captación comprendió solo 10 meses, de enero a octubre de ese año, dado que el levantamiento de la ENVI se realizó de finales de octubre al 18 de diciembre.

Así, de las viviendas propias (23.9 millones), aquellas que tuvieron un gasto por alguna modificación fue el 28.7% en 2019 (6.9 millones de viviendas); y del 21.7% en 2020 (5.2 millones de viviendas). Los rubros en que se invirtió con mayor porcentaje en las viviendas, tanto en 2019 como en 2020, fue en reparaciones menores o mantenimiento, seguido de gasto en construcción. En 2019 la remodelación y ampliación tuvo un porcentaje similar de viviendas (3.5% y 3.4% respectivamente) y en 2020 fue ligeramente mayor al de las viviendas que tuvieron algún gasto en remodelación (3.0%) que en la ampliación (2.1 por ciento).

Porcentaje de viviendas particulares habitadas propias que tuvieron algún gasto¹ durante 2019 y 2020 por tipo de modificación



¹ El porcentaje total de viviendas propias con alguna modificación y que reportaron algún gasto es de **28.7** para 2019 y **21.7** para 2020. Nota: El periodo comprendido para el 2019 es de enero a diciembre y para 2020 es de enero a octubre por las fechas de levantamiento.

El gasto promedio en las viviendas que tuvieron un tipo de modificación representó para 2019 un monto de \$26 832.7 pesos⁴, promedio que en 2020 se reduce en un 32% pues en dicho año el gasto promedio fue de \$18 237.9 pesos. Es muy probable además que el impacto económico por la pandemia haya ocasionado una menor posibilidad de los hogares de invertir en sus viviendas.

Gasto total y gasto promedio realizado en las viviendas particulares habitadas propias con alguna modificación durante 2019 y 2020
(Precios de 2020)



¹ El porcentaje total de viviendas propias y que reportaron algún gasto es de **28.7** para 2019 y **21.7** para 2020.

* Diferencia estadísticamente significativa respecto a 2019.

Nota 2: Los datos de 2019 son valores a precios de 2020.

Nota 3: El periodo comprendido para el 2019 es de enero a diciembre y para 2020 es de enero a octubre por las fechas de levantamiento

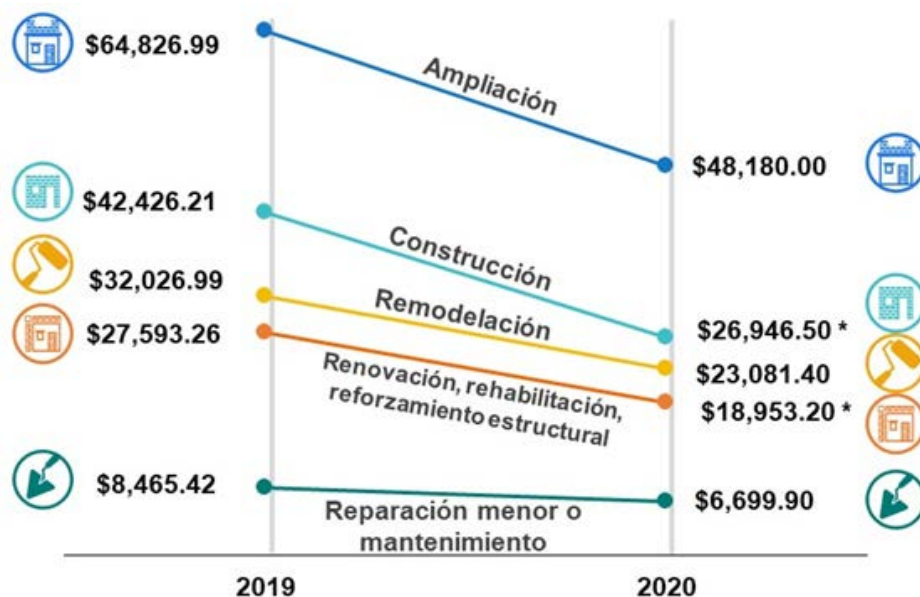
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

El gasto promedio realizado en las viviendas según el tipo de modificación es diferencial entre 2019 y 2020; el menor monto de inversión observado en 2020, como ya se señaló, puede deberse principalmente al tema de la crisis provocada por la pandemia por COVID-19, sin dejar de señalar que en este año el registro fue hasta el mes de octubre.

La mayor inversión que se realiza en las viviendas en el país es por ampliación que en 2019 ascendió a un promedio arriba de 64 mil pesos (precios de 2020) y para el 2020 el gasto es de poco más de 48 mil pesos; le siguen en relevancia de gasto la construcción y la remodelación.

⁴ Son valores a precios de 2020.

Gasto promedio realizados en la vivienda particular habitada propia durante 2019 y 2020 por tipo de modificación (Precios de 2020)



*Las categorías con diferencia significativa son: construcción y renovación.

Nota 1: Los datos de 2019 son valores a precios de 2020.

Nota 2: El periodo comprendido para el 2019 es de enero a diciembre y para 2020 es de enero a octubre por las fechas de levantamiento.

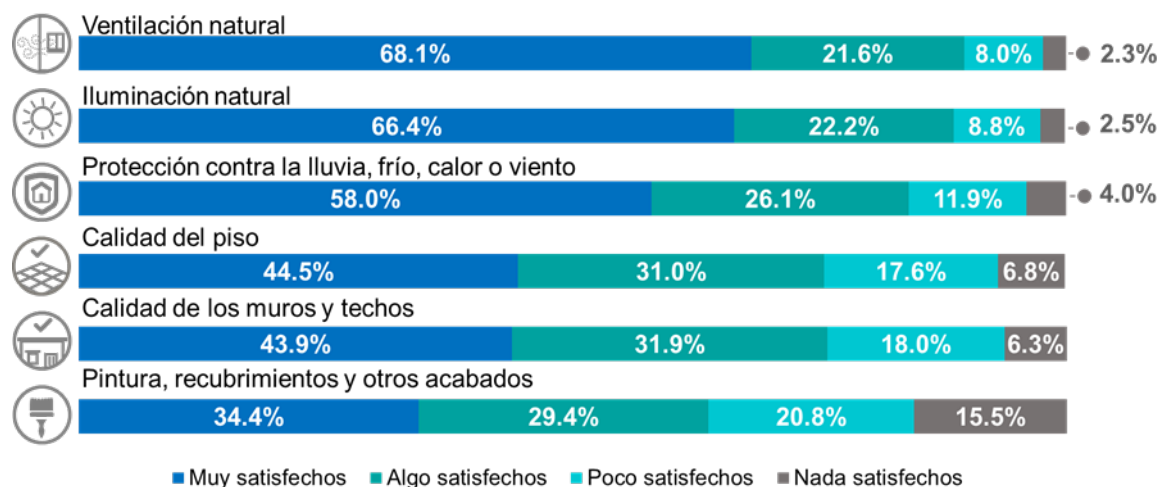
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020

Satisfacción con la vivienda e identificación de necesidades de adecuaciones

Conocer la percepción que tienen los informantes respecto a la vivienda favorece un mejor entendimiento del contexto para los hacedores de política pública; conocer qué tanto se cubren los requerimientos y necesidades por el espacio en el que habita la población permite hacer propuestas más acordes a la realidad que ellos experimentan. Diversas encuestas en el orden internacional incluyen dentro de su temática de vivienda el grado de satisfacción que se tiene con la vivienda de residencia y con su entorno, pues su información permite priorizar proyectos que favorezcan la calidad de vida de los residentes en sus viviendas y el espacio urbano.

En la ENVI 2020 se indaga por el grado de satisfacción con diversos aspectos de la vivienda; una respuesta de muy satisfecho refiere a la situación en que se está totalmente cubierto el punto que se evalúa; así, en aquellas viviendas propias, el porcentaje en las que se dijo estar muy satisfecho con la ventilación natural de la vivienda fue el 68.1%, para iluminación natural es de 66.4%, en cuanto a la protección que les brinda a sus residentes para resguardarse de la lluvia, frío, calor o viento hay una disminución a un 58%; en calidad de piso y calidad de los muros y techos este nivel de satisfacción baja a un 44.5% y 43.9%, respectivamente; el rubro con menor aprobación es pintura, recubrimientos y otros acabados donde la respuesta de muy satisfecho se reduce a un 34.4%; en este mismo punto sobresale que en el 20.8% de las viviendas se está poco satisfecho y en un 15.5% se dice estar nada satisfecho.

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas propias¹, según respuesta de informante sobre grado de satisfacción con la calidad de aspectos de la vivienda



¹Incluye las que se están pagando, propias e intestadas o en litigio.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

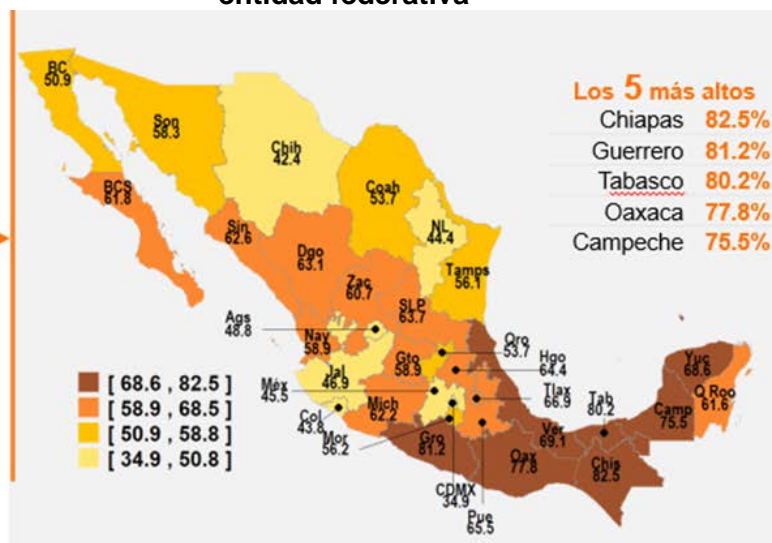
Del total de viviendas particulares habitadas propias, en el 58.5% de ellas se señala que hay necesidad de hacer arreglos o remodelación a la vivienda; en el 58.1% se indica que requieren construir o ampliar espacios, y en 7.4% se habla de necesidad de otro tipo de intervenciones en la vivienda como mantenimiento o reparaciones.

La necesidad que los residentes perciben de construir o ampliar espacios en su vivienda, es un tema importante en el que hay que poner atención, por entidad federativa los estados del sur presentan un porcentaje alto de viviendas en las que se señaló esta necesidad, en Chiapas, Guerrero y Tabasco se tienen valores arriba del 80%, seguidos de Oaxaca y Campeche con 77.8% y 75.5% respectivamente. En el extremo, la CDMX presenta el porcentaje más bajo con 34.9 por ciento.

Porcentaje de viviendas particulares habitadas propias¹ con necesidad de:



Porcentaje de viviendas particulares habitadas propias con necesidad de construcción o ampliación de espacios en la vivienda², por entidad federativa



Nota: La suma puede ser mayor al total porque una vivienda pudo reportar más de un tipo de necesidad.

¹ Incluye las que se están pagando, propias e intestadas o en litigio.

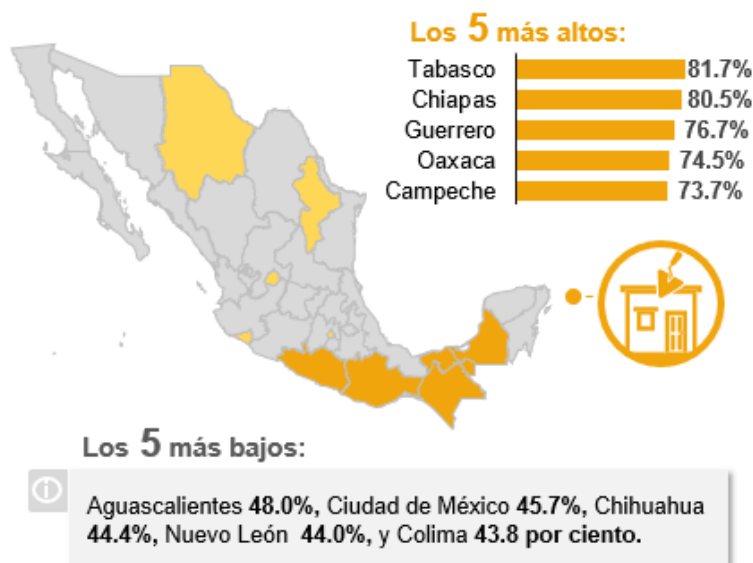
² Incluye: reparar o colocar piso, cambiar ventanas o puertas, y arreglos o remodelaciones en la vivienda.

³ Incluye: construir un cuarto, construir un baño, ampliar o modificar la cocina y construcción o ampliación de otros espacios en la vivienda. ⁴ Incluye: reparaciones o renovaciones y mantenimiento e instalaciones.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

En cuanto al porcentaje de viviendas en que se señaló la necesidad de realizar arreglos o remodelaciones, las entidades del sur son asimismo las que presentan los mayores porcentajes, Tabasco y Chiapas nuevamente con datos arriba del 80 por ciento.

Entidades federativas con porcentajes más altos y más bajo de viviendas particulares habitadas propias con necesidad de arreglos y remodelación en la vivienda¹



¹ Incluye: reparar o colocar piso, cambiar ventanas o puertas, y arreglos o remodelaciones en la vivienda.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

En cuanto a otras reparaciones, hay entidades que presentan valores muy por arriba del dato nacional de 7.4%; Yucatán presenta 22.3% de viviendas en las que se señaló requieren este tipo de intervenciones.

Entidades federativas con porcentajes más altos de viviendas particulares habitadas propias con necesidad de otras reparaciones¹



Los 5 más bajos:

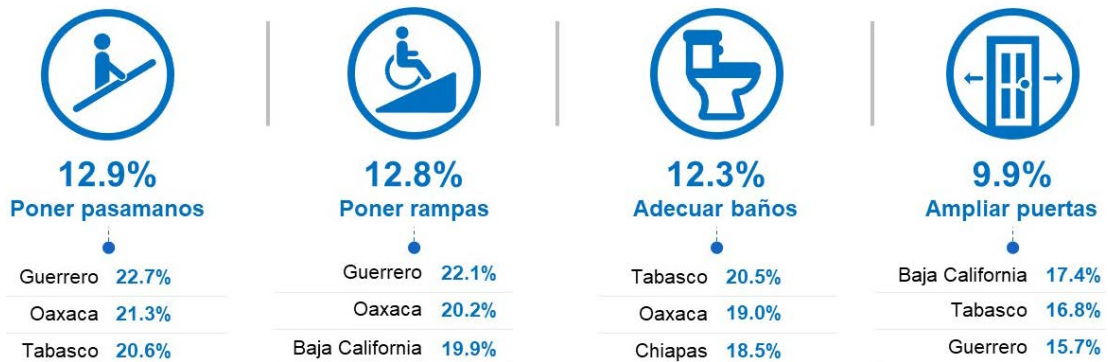
Aguascalientes **48.0%**, Ciudad de México **45.7%**, Chihuahua **44.4%**, Nuevo León **44.0%**, y Colima **43.8 por ciento**.

¹Incluye: reparaciones o renovaciones y mantenimiento e instalaciones.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

El derecho a la accesibilidad de las personas con alguna discapacidad es innegable, y dentro de los requerimientos y garantías que para ello se deben cubrir está la accesibilidad del espacio físico, exterior e interior, en ellas se incluye a la propia vivienda.

La necesidad de adaptar espacios en la vivienda para personas con alguna discapacidad se indagó en todas las viviendas particulares habitadas del país, encontrando que en el 12.9% de las viviendas se requiere poner pasamanos, en el 12.8% poner rampas; adecuar baños se señala en el 12.3% y la necesidad de ampliar puertas es ligeramente menor, con 9.9%. Por entidad federativa, el porcentaje de viviendas que mencionaron necesidad de adaptación varía, destaca que Guerrero se encuentra entre las tres entidades con más alto porcentaje para los cuatro tipos de necesidades de adaptación.







Porcentaje de viviendas particulares habitadas que necesitan adaptaciones para personas con discapacidad por tipo de adaptación y entidades con mayor porcentaje



Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Dado que la satisfacción con el entorno por la cercanía o disponibilidad de algunos servicios es muy distinta según las áreas de residencia geográfica, al distinguir esta valoración por tipo de localidad, se tiene una evidente distinción entre las áreas rurales y las urbanas⁵, en general la respuesta de muy satisfecho tiene un porcentaje más bajo en las localidades rurales en todos los puntos: centros escolares, trabajo, centros de salud, etc.; en el caso de mercados destaca un 39.7% de viviendas que declara estar nada satisfecho, así como en caso de centros de recreación o instalaciones culturales, con un 58.2 por ciento.

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas por tipo de localidad, según grado de satisfacción con la distancia-tiempo entre la vivienda y tipo de servicios

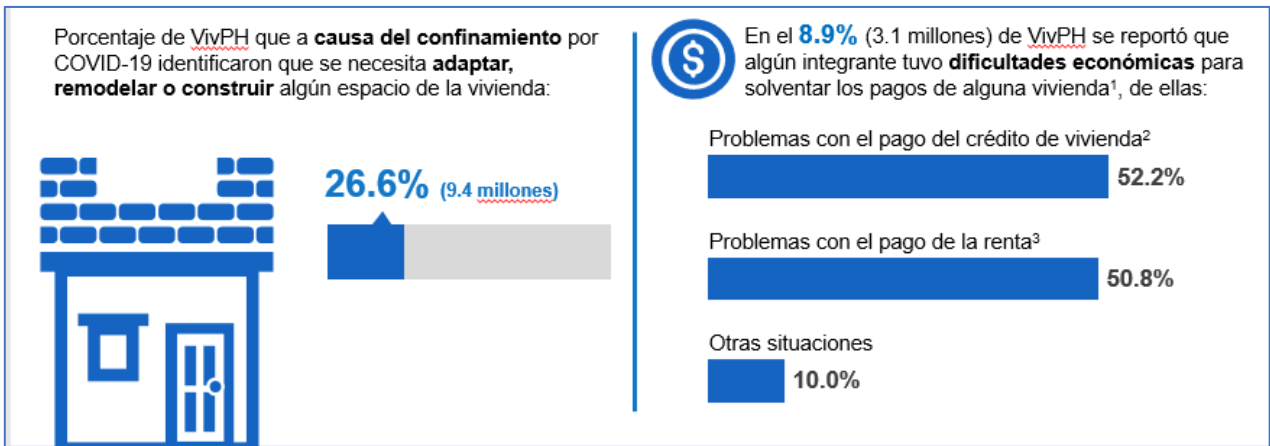
	Muy satisfechos		Algo satisfechos		Poco satisfechos		Nada satisfechos	
	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural
 Trabajo	51.9%	36.8%	27.4%	27.6%	12.7%	21.5%	8.0%	14.2%
 Centros escolares	58.5%	47.6%	27.0%	26.9%	9.9%	16.3%	4.6%	9.1%
 Centros de salud	46.9%	33.5%	28.6%	24.6%	16.4%	22.2%	8.1%	19.8%
 Mercados o centros comerciales	53.1%	16.8%	27.0%	19.3%	13.5%	24.2%	6.5%	39.7%
 Parques o espacios deportivos	47.2%	23.7%	26.2%	20.4%	15.9%	21.5%	10.7%	34.5%
 Centros de recreación o instalaciones culturales	30.4%	10.1%	24.9%	12.0%	21.6%	19.7%	23.1%	58.2%

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Impacto por COVID-19

Derivado del confinamiento por la pandemia por COVID-19, se encontró que 26.6% de las viviendas particulares habitadas identificaron que necesitan adaptar, remodelar o construir algún espacio en su vivienda. Asimismo, del total de viviendas, el 8.9% reportó que alguno de sus integrantes tuvo dificultad para solventar algún pago ya sea el pago del crédito de vivienda o de la renta.

⁵ Las áreas urbanas comprenden las localidades de 2 500 o más habitantes, las áreas rurales refieren a aquellas localidades con menos de 2 500 habitantes.



¹ La suma puede ser mayor al total porque una vivienda pudo reportar más de un impacto económico.

² Incluye: atrasos o dejar de pagar temporalmente el crédito de vivienda, solicitar algún crédito al banco o institución financiera, aceptar el aplazamiento del pago del crédito de vivienda ofrecido por el banco o institución financiera, pedir prestado a familiares o conocidos o empeñar algún bien, y dejar de pagar definitivamente el crédito de vivienda.

³ Incluye: solicitar un préstamo para pagar la renta o llegar a un acuerdo con la persona que le renta, y tener que dejar la vivienda que se rentaba.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Demanda y necesidades de vivienda en los hogares

Finalmente, un tema de mucho interés es la demanda de vivienda por los integrantes de las viviendas en el país, ya que esta es un bien de consumo de gran trascendencia económica tanto para el mercado como para las familias. La demanda de vivienda por la población puede tener distintos motivos, tener previsto cambiar de vivienda por un nuevo plan de vida o porque no están a gusto con la actual; independientemente del motivo es necesario dar atención a la demanda potencial.

Del total de hogares en el país, el 21.1% de ellos (7.6 millones de hogares) informó que alguno de sus integrantes tiene necesidad o está planeando rentar, comprar o construir una vivienda.

En total, se contabilizaron 8.2 millones de viviendas requeridas, lo que representa un 23.3% en relación con el total de viviendas particulares habitadas.

De estas viviendas en demanda, únicamente el 7.7% refiere a vivienda para renta; 59.4% señala que son viviendas que se pretende construir y 37.9% tiene intención de comprar (nueva o usada). Al momento de planear construir o comprar una vivienda es altamente probable considerar el recurrir a un crédito o préstamo para su financiamiento, en este caso, para el 56.8% de las viviendas requeridas, se mencionó planear o considerar utilizar un crédito informal (préstamo de familiar, amigo u otra persona) o hacer uso de recursos propios; en el 37.8% se planea hacer uso de crédito INFONAVIT y en 12.2% se mencionó el crédito de una institución financiera privada.

Total de hogares que tienen necesidad de rentar, comprar o construir una vivienda y total de viviendas requeridas y su distribución según tipo de adquisición proyectada y fuente de financiamiento que planean utilizar



Hogares con necesidad de vivienda

7.6 millones

21.1% en relación con hogares



Total de viviendas requeridas:
8.2 millones

23.3% en relación con **VivPH**

Principales fuentes de financiamiento que se planean utilizar:



Construir
59.4%



Comprar¹
37.9%



Rentar
7.7%



Préstamo informal o recursos propios²



Crédito de INFONAVIT



Crédito de una institución privada

56.8%

37.8%

12.2%

Nota: La suma puede ser mayor al total de hogares porque un hogar puede requerir más de una vivienda.

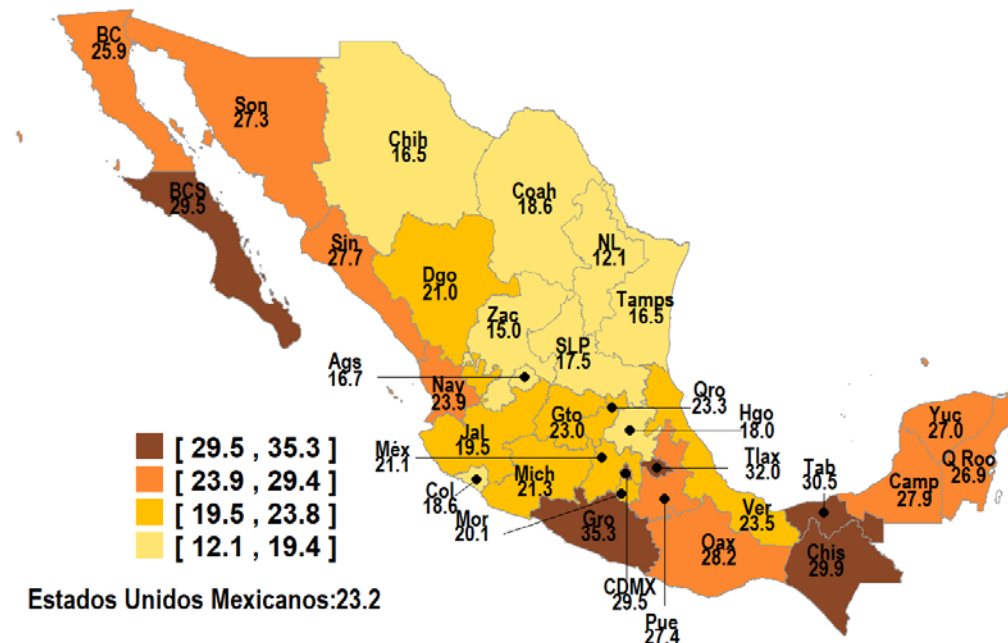
¹ Incluye viviendas que se quieren comprar nuevas o usadas.

² Incluye préstamo de familiares, amistades u otras personas, y recursos propios (ahorros, inversiones, ingresos, venta de otros activos).

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Por entidad federativa, los estados donde se presenta un mayor porcentaje de viviendas requeridas para renta, compran o construcción en relación con las viviendas particulares habitadas están Guerrero, Tlaxcala, Tabasco, Chiapas, Baja California Sur y Ciudad de México con porcentajes superiores al 29 por ciento.

Porcentaje de viviendas requeridas o necesarias para renta, compra o construcción en relación con el total de viviendas particulares habitadas por entidad federativa



Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020.



Los resultados de este proyecto ofrecen un panorama general sobre la situación de la vivienda en el país, la satisfacción que tiene los residentes con sus viviendas, las necesidades y demanda de vivienda por la población. Los resultados de la ENVI 2020 permitirán hacer estudios a profundidad sobre la vivienda en México con la finalidad de aportar información útil a académicos y la sociedad en general, así como poder contribuir al diseño de políticas públicas relacionadas a fomentar el bienestar de la población, especialmente de los más vulnerables, ya que la información que generan ilustra las condiciones distintas de la vivienda en la población y por entidad federativa.

En caso de requerir información adicional, puede contactar las siguientes opciones:

01 800 111 46 34

www.inegi.org.mx

atencion.usuarios@inegi.org.mx



@inegi_informa



INEGI Informa



inegi_informa