

## Cuaderno de Investigación

# Posibilidad de una nueva política habitacional: La vivienda en renta en México

Gabriela Ponce Sernicharo

Cuaderno no. 11 - diciembre de 2014

Dirección General de Análisis Legislativo

Instituto Belisario Domínguez  
Senado de la República  
LXII Legislatura



## Síntesis

El objetivo de este documento es revisar la política habitacional en México, fundamentalmente el aspecto de tenencia de la vivienda, y sus posibilidades de cambio frente a un contexto sociodemográfico y laboral en transición. Se explora la situación de la vivienda en arrendamiento comparándola con la que se encuentra en propiedad, su calidad, las características de sus inquilinos, su ubicación y las necesidades que este tipo de ocupación habitacional ayuda a solucionar. Este panorama permite profundizar en el conocimiento de una opción habitacional que ha sido poco explorada en el país y ofrece ciertos elementos que pueden ayudar a establecer el tipo de población que se beneficiaría con la atención y subsidio a la vivienda en renta.

- Se calcula que en México 6 de cada 10 viviendas han sido producidas por autoconstrucción,
- Existen alrededor de 7.5 millones de predios irregulares en las 54 zonas metropolitanas del país,
- En promedio, los últimos años se han producido con el apoyo gubernamental más de 600 mil unidades de vivienda anuales.
- 5 millones de viviendas están desocupadas en el país y de ellas 92% están localizadas en áreas urbanas.
- Los municipios que registran la más alta desocupación de vivienda concentran hasta 80% de los préstamos hipotecarios otorgados entre 2006 y 2010.
- Los estados con el mayor cambio absoluto de vivienda desocupada entre 2005 y 2010 recibieron 18% del total de préstamos hipotecarios entre 2007 y 2009.
- Una encuesta de satisfacción residencial realizada por Sociedad Hipotecaria Federal señala que 24.5% de las viviendas adquiridas a través de Sofoles, Bancos, el Infonavit y Fovissste, están desocupadas.
- La política habitacional sigue privilegiando los programas de adquisición de vivienda completa, en 2001 representaban 66% de las asignaciones y hasta septiembre de 2014 éstos eran aún mayoritarios (61%,)

- Diferentes estudios, incluso de instituciones oficiales, muestran que el déficit y rezago se relaciona principalmente con la ampliación, mejoramiento y rehabilitación del parque habitacional existente.
  - Los programas de mejoramiento y ampliación concentran 39% de los créditos. Los otros programas tienen participaciones mínimas dentro de las acciones gubernamentales; en conjunto alcanzaron 1%.
  - El Censo de Población y la Encuesta Nacional de Ingreso Gasto de los Hogares (ENEIG) 2010 registraron que 73% del parque habitacional del país estaba ocupado por sus propietarios, 14% por inquilinos y 13% se encontraba en otra situación.
  - La vivienda rentada pasó de 2,818,055 a 4,033,667 entre 2000 y 2010.
  - La tasa de crecimiento promedio anual de 3.6% de la vivienda rentada es superior a la del total de parque habitacional del país (2.9%).
  - En 2012 se registró un stock de 4,675,572 unidades en arrendamiento, es decir 15.1%; la vivienda en calidad de préstamo fue 15%; 0.6% estaba en otra situación y el resto son propias.
  - La mayor parte de la ocupación en renta se ubica en las zonas urbanas del país; 17% de la vivienda urbana es rentada, frente a 2.5% de la rural.
  - Donde más creció la ocupación habitacional en alquiler fue en las áreas turísticas. Tienen porcentajes hasta de 40.
  - Las Zonas Metropolitanas de la Ciudad de México y Guadalajara también presentan proporciones significativas de vivienda en renta. Alcanzan valores de 26% de su vivienda.
  - La vivienda en renta presenta mejor calidad en todos los indicadores que la vivienda propia. Solamente el hacinamiento es mayor en las viviendas de alquiler.
  - Las jefas, más que los jefes de hogar, recurren a la renta de la vivienda.
-

- Por edad, son los jefes más jóvenes (independientemente del sexo) los que ocupan las viviendas en alquiler.
- Son los estratos medios y altos los que más rentan la vivienda que habitan.
- En términos de salarios mínimos, a partir de la percepción por trabajo de 3 salarios mínimos se observa un aumento de la tenencia en renta de la vivienda.
- Los estratos bajos y muy bajos rentan en mayor proporción casas en vecindad y cuartos de azotea.

## 1. Modelos de producción de vivienda

La producción de la vivienda en México responde a dos mercados segmentados. Por un lado, se produce sobre suelo adquirido a través de transacciones de compraventa irregular, carente de seguridad jurídica en la tenencia y acuerdos de pago basados en lazos de confianza y solidaridad. Por otro lado, se produce vivienda con base en proyectos ejecutados bajo la normatividad urbana, ubicados sobre suelo adquirido a través de operaciones de compraventa legales, libre de gravámenes e incluyendo el pago de impuestos.

El primer tipo de edificación habitacional se hace mediante procesos de autoconstrucción, con financiamiento de los mismos usuarios finales. El segundo tipo puede tratarse tanto de la producción por encargo en el mercado legal de tierras y ser autofinanciado por sus ocupantes, como ser producto de una operación inmobiliaria comercial o del Estado en la cual el producto-vivienda es adquirido mediante financiamientos apoyados por el Estado o por la banca privada. Estos tipos de producción han sido calificados en la literatura latinoamericana como vivienda "informal" y "formal", respectivamente.<sup>1</sup>

En el caso de los sectores populares el acceso a suelo y vivienda se ha resuelto de dos formas fundamentales: a) Como modalidad mayoritaria, a través de la ocupación irregular de tierra carente de servicios donde la población produce su casa de manera progresiva por autoconstrucción, proceso al que posteriormente se aplica una política de regularización, tanto de la tenencia como ante la legislación urbana. b) Desde el mercado formal de suelo, a través de la promoción de edificaciones terminadas en conjuntos habitacionales, asignada mediante créditos hipotecarios de instituciones públicas, a los que accede una porción minoritaria de la población.

En este contexto, los más pobres han sido prácticamente excluidos de los programas habitacionales del sector público, por lo que resuelven esta necesidad básica de manera precaria por medio de la autoconstrucción y el autofinanciamiento y han sido atendidos mediante el programa de regularización que los reconoce como "propietarios de suelo". En los menos de los casos, después de la regularización, han sido parcialmente atendidos mediante subsidios para el mejoramiento o ampliación de su vivienda, los cuales resultan insuficientes.<sup>2</sup>

---

1 Claudia Puebla, *El Estado y la promoción de vivienda en México*, Tesis de doctorado (inérita), Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, México 2010.

2 Claudia Puebla, *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*, Colegio México, México 2006.

La política habitacional, por su parte, ha dirigido sus esfuerzos principalmente a la producción de vivienda nueva, que es el programa que mayores beneficios aporta a la industria de la construcción y al sector promocional privado. En las dos últimas décadas, esta orientación ha llevado no sólo a contribuir de manera importante a la expansión de las ciudades mexicanas, sino también, a ofrecer una propiedad con poca superficie (máximo de 45 metros cuadrados) que constituye un modelo institucionalizado de vivienda de interés social.

Algunos datos permiten dimensionar el efecto que estas dos políticas (la de suelo y la de vivienda): se calcula que 6 de cada 10 viviendas han sido producidas por autoconstrucción,<sup>3</sup> y que existen alrededor de 7.5 millones de predios irregulares en las 54 zonas metropolitanas del país, a pesar de que en los últimos años se han construido con el apoyo gubernamental más de 600 mil unidades de vivienda anuales.<sup>4</sup>

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010 en este año habían en el país 2.7 millones de viviendas de uso temporal y 5 millones más desocupadas. De estas últimas, según el informe de Bancomer, 92% se localizaban en áreas urbanas.<sup>5</sup> Los municipios que registraron la más alta desocupación del parque habitacional concentraron hasta 80% de los préstamos hipotecarios otorgados entre 2006 y 2010. Los estados con el mayor cambio absoluto de desocupación, entre 2005 y 2010, recibieron 18% del total de préstamos hipotecarios entre 2007 y 2009.<sup>6</sup> Una encuesta de satisfacción residencial realizada por Sociedad Hipotecaria Federal, señala que 24.5% de las viviendas adquiridas a través de Sofoles, Bancos, el Infonavit y Fovissste, están desocupadas.<sup>7</sup>

---

3 Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), *Estado actual de la vivienda en México 2010*, CIDOC, SHF, México 2010.

4 Clara Eugenia Salazar, "Los ejidatarios en el control de la regularización" en Clara Eugenia Salazar (Coord.), *Irregular. Suelo y mercado en América Latina*, El Colegio de México, México 2012.

5 BBUV Research México, *Situación inmobiliaria en México*. México, D.F., Servicios de Estudios Económicos, Grupo BBVA, México 2011

6 Landy Sánchez y Clara Salazar, "Lo que dicen las viviendas deshabitadas en el Censo de 2010" en Sociedad Mexicana de Demografía *Coyuntura Demográfica: Revista sobre procesos demográficos en México hoy*, Número 1, noviembre, 2011: 67-73

7 BBUV Research México, *Situación inmobiliaria en México*. México, D.F., Servicios de Estudios Económicos, Grupo BBVA, México 2011.

Ante este panorama surgen varias interrogantes: ¿Existe un déficit de unidades de vivienda? ¿De qué tipo de déficit se está hablando? ¿Hasta qué punto resulta pertinente una política habitacional dirigida fundamentalmente hacia la producción de vivienda nueva? ¿La estrategia habitacional pública contribuye a incrementar el déficit?

De acuerdo con los datos censales de 2010, la situación de la vivienda en México ha mejorado en los últimos diez años en términos generales. Se han incrementado los porcentajes de unidades con materiales duraderos, acceso a servicios y disponibilidad de espacios exclusivos para las funciones sanitarias y para cocinar al interior de éstas. Por otro lado, algunos investigadores e instituciones públicas señalan que el fenómeno de la urbanización irregular parece haber disminuido a partir de la oferta habitacional masiva apoyada por los créditos institucionales (urbanización formal); aunque no hay datos contundentes al respecto. No obstante, el problema de la expansión de las ciudades se ha incrementado de manera importante con efectos nocivos para la calidad de vida.<sup>8</sup>

El modelo de ciudad expandida resulta costoso tanto para los habitantes que tienen que asumir los gastos en transporte y el tiempo de traslado que implica recorrer grandes distancias, como también para los gobiernos locales, quienes son responsables de dotar de infraestructura, servicios y equipamiento urbano a los desarrollos habitacionales periféricos, a lo que se agregan los efectos nocivos que este modelo provoca en el medio ambiente (aire, agua y suelo) y el costo económico y social que implica su mitigación.

La política habitacional en México se encuentra desvinculada del desarrollo urbano y ordenamiento territorial y, con ello, de la política de suelo urbano. Las dos políticas se han orientado exclusivamente hacia la propiedad privada, y han dejado de lado otras formas de relación de tenencia, como el arrendamiento. En el modelo alternativo de ciudad compacta la vivienda en renta puede desempeñar un papel importante.

Sin embargo, en América Latina, y particularmente en México, desde mediados del siglo pasado, ha habido poca o nula atención gubernamental a programas que apoyen el alquiler, a pesar de que, como se revisa más adelante, este submercado puede constituirse en un elemento importante que coadyuve a la disminución del déficit habitacional sobre todo al considerar que en México la vivienda en arrendamiento se ha duplicado en términos absolutos durante la última década.<sup>9</sup>

---

8 Gabriela Ponce y Claudia Puebla, *Habitar en México: Calidad y rezago habitacional*, ponencia presentada en el Consejo Mexicano de Ciencias Sociales, abril, 2012.

9 René Coulomb, "La vivienda en arrendamiento" en René Coulomb y Martha Schteingart (coords.), *Entre el estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy*, México: Miguel Ángel Porrúa, UAM-Azcapotzalco; Cámara de Diputados, LIX Legislatura 2006.

## 2. Los programas habitacionales en México

En la década de los años cuarenta, específicamente entre 1942 y 1948, inició la atención habitacional a los sectores populares y paradójicamente estas acciones se dirigieron a apoyar a la población que vivía en una vivienda rentada. Esta decisión gubernamental fue en respuesta al constante aumento y especulación que existía, desde principios del siglo, en el arrendamiento de inmuebles. En 1942 ante las protestas de los inquilinos se expidió un Decreto de Congelación de Rentas, que mantuvo sin variación el precio del alquiler en casas, vecindades, edificios subdivididos, comercios y bodegas que pagaban hasta 300 pesos mensuales en ese momento. En 1948 se amplió y se mantuvo vigente hasta 1992 en que fue abrogado.<sup>10</sup>

El resultado de esta política fue el abandono de los inmuebles rentados por parte de los propietarios, con lo cual estos fueron adquiriendo un estado ruinoso. El argumento utilizado fue que el ingreso que obtenían los propietarios por concepto de arrendamiento no permitía invertir en el mantenimiento de las unidades y que, además, el decreto no permitía el desalojo de los inquilinos, ni vender o cambiar el uso del inmueble. Otro resultado fue el retiro de la inversión privada de la vivienda en arrendamiento para los sectores de ingresos bajos y medio bajos; incluso el investigador Perló señala que los decretos eliminaron cualquier proyecto habitacional popular del gran capital y desestimularon a inversionistas menores.<sup>11</sup>

En las siguientes décadas iniciaron algunos programas habitacionales de ciertos sectores de la administración pública federal y local, pero que se centraron en la producción de vivienda nueva, la cual se adjudicaba en propiedad mediante créditos hipotecarios. Al mismo tiempo, el acelerado crecimiento demográfico y de urbanización del país favoreció una nueva opción habitacional: las viviendas propias autoconstruidas en terrenos irregulares o en asentamientos informales. Ésta fue y ha sido la principal forma de acceso a la propiedad de la vivienda de la población de sectores de bajos ingresos o populares en las áreas urbanas del país.

---

10 Jorge González Sánchez, "Dinámica reciente de la vivienda en renta en la Ciudad de México", en *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Volumen X, núm. 218 (49), 1 de agosto de 2006.

11 Manuel Perló, *Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo, México*, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, 1991 México, p 48.

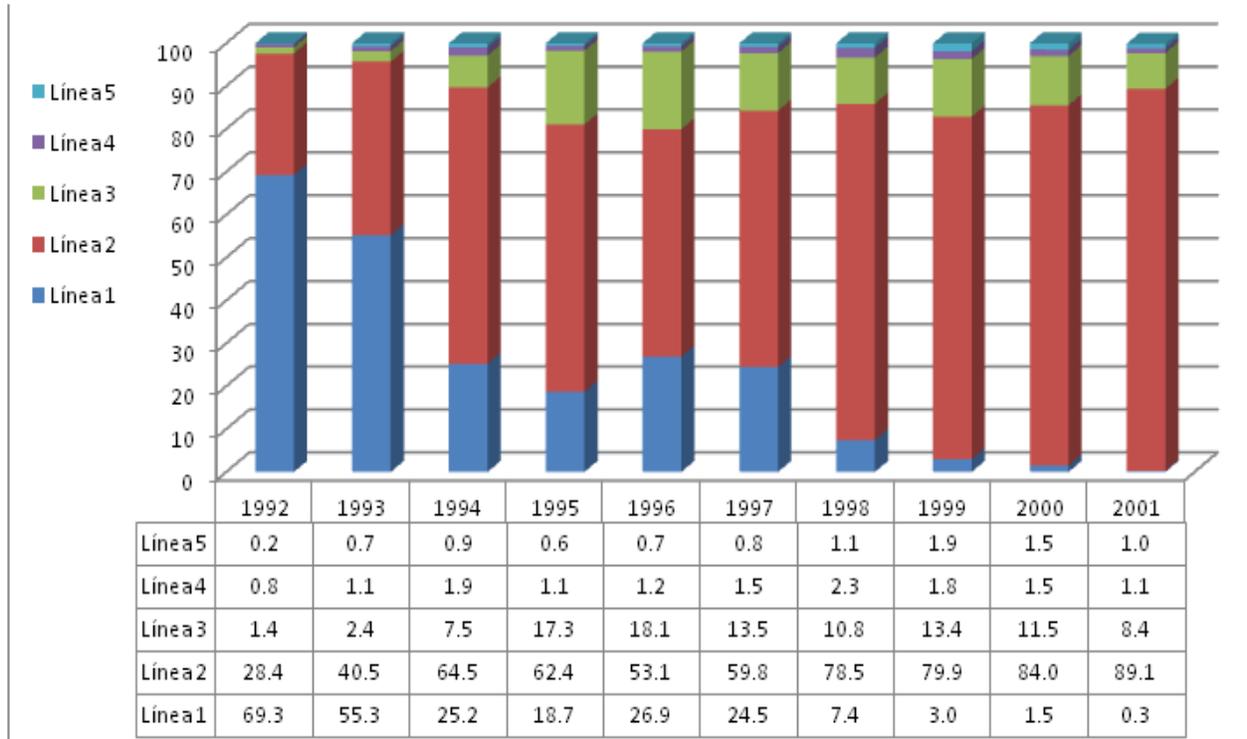
Desde el Estado, las acciones se dirigieron a financiar la construcción de vivienda nueva. Por ejemplo, desde su creación, en 1972, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) privilegió el programa de financiamiento y construcción de vivienda en conjuntos habitacionales; el segundo programa privilegiado fue el de créditos individuales para la adquisición de vivienda a terceros.<sup>12</sup> Con las reformas de 1992 el principal cambio, entre estos programas y los actuales, se relacionó con la participación de los promotores privados, se dejó fuera a los promotores sociales (grupos de trabajadores) y desapareció la intervención del Infonavit en la administración, control y supervisión de las obras. Se privilegia el financiamiento a los paquetes de vivienda nueva y la asignación del crédito para la compra de vivienda en el mercado abierto.

Entre 1992 y 2001 el programa de créditos para la compra de vivienda nueva o usada (Línea 2) pasó de 28% a 89% del total de la asignación de créditos a derechohabientes en el Infonavit, mientras que la línea de mejoramiento o ampliación de la vivienda prácticamente se quedó igual, pues en 1992 representaba 0.77% de la asignación de créditos y en 2001 alcanzó únicamente 1.13% del total de asignaciones (Gráfica 1).

---

12 Durante los primeros 20 años de operación el Infonavit instrumentó dos programas habitacionales y cinco líneas de crédito en correspondencia con los objetivos señalados en su legislación: 1. Programa de financiamiento y construcción de vivienda nueva en conjuntos habitacionales (línea de crédito 1). 2. Programa de créditos individuales con cuatro líneas de crédito: para adquisición de créditos individuales para adquisición de vivienda a terceros (línea 2); para construcción de vivienda en terreno propio (línea 3); para mejoramiento o extensión de la vivienda (línea 4) y para pago de pasivos (línea 5). Claudia Puebla, "El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)", en René Coulomb y Martha Schteingart (coords.) *Entre el estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy*, México: Miguel Ángel Porrúa, UAM-Azcapotzalco; Cámara de Diputados, LIX Legislatura 2006.

**Gráfica 1. Distribución porcentual de créditos ejercidos en Infonavit según línea, 1992-2001**



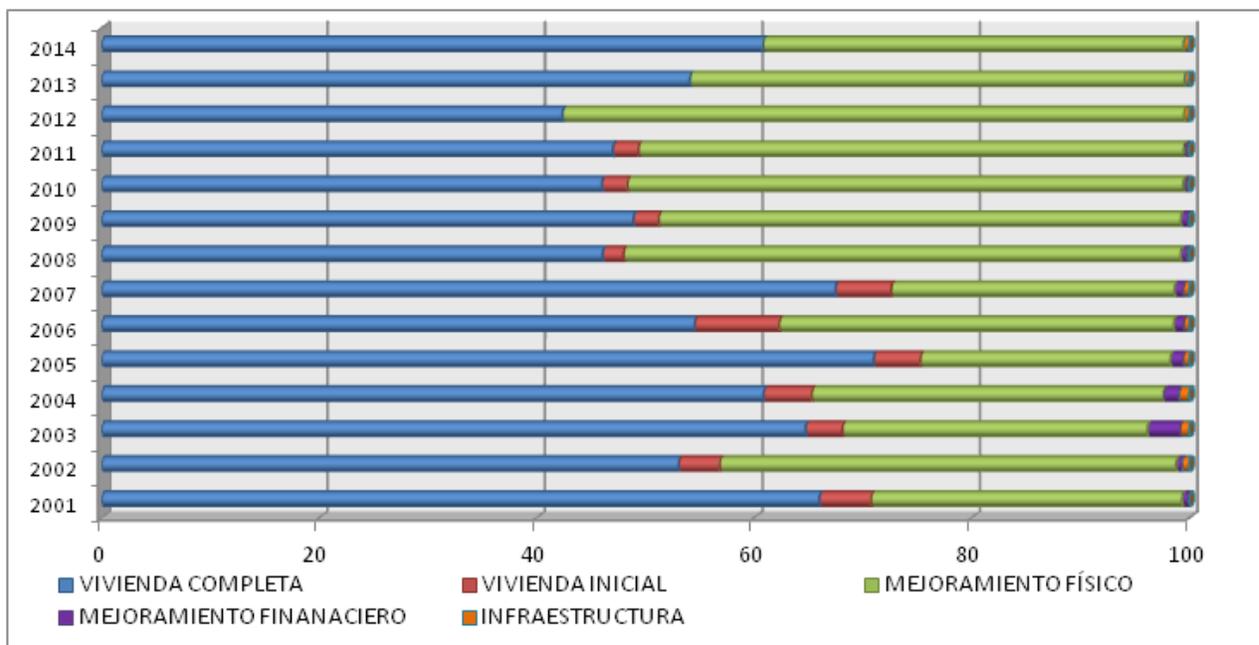
Nota: Línea 1: Créditos para participar en subastas de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales; Línea 2: programa de créditos individuales para adquisición a terceros (para compra de vivienda nueva o usada); Línea 3: crédito para la construcción de vivienda en terreno propio; Línea 4: créditos para mejoramiento o extensión de vivienda y Línea 5: créditos para pago de pasivos. Fuente: Claudia Puebla, "El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)", en René Coulomb y Martha Schteingart (coords.) *Entre el estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy*, México: Miguel Ángel Porrúa, UAM-Azcapotzalco; Cámara de Diputados, LIX Legislatura 2006.

Lo mismo ha sucedido en lo que va del presente siglo, la política habitacional sigue privilegiando el financiamiento para la adquisición de vivienda. Algunos autores atribuyen el predominio del apoyo institucional a la producción de vivienda a los efectos macroeconómicos que genera la industria de la construcción en los empleos y en la activación económica a otras industrias, así como al acuerdo tácito de garantizar la generación de ganancias a la industria de la construcción y al sector promocional privado.<sup>13</sup>

13 Priscilla Conolly, "El financiamiento de vivienda en México", en Pía Herrasti y Judith Villavicencio (coords.), *La política habitacional en México y América Latina: balance y perspectivas de las transformaciones recientes*, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A. C. (Cenvi), UAM-Azcapotzalco, México, 1988; René Coulomb y Cristina Sánchez Mejorada, *Pobreza urbana, autogestión y política*, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A. C. (Cenvi), México, 1992; Martha Schteingart, *Los productores del espacio habitable: estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*, El Colegio de México, México, 1989 y Claudia Puebla, *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*, El Colegio de México, México, 2006.

Entre los programas que forman parte de la política de habitación en los últimos años se encuentran los financiamientos a vivienda completa, vivienda inicial, mejoramiento físico y financiero e infraestructura; dentro de esta gama de financiamientos otorgados por todos los organismos habitacionales predominaron los asignados a vivienda completa, en 2001 representaban 66% de las asignaciones y hasta septiembre de 2014 éstos eran aún mayoritarios (61%), a pesar de que diferentes estudios, incluso de instituciones oficiales, muestran que el déficit y rezago se relaciona principalmente con la ampliación, mejoramiento y rehabilitación del parque habitacional existente.<sup>14</sup>

Gráfica 2. Distribución porcentual de financiamientos por tipo de solución habitacional 2001-2014\*



Nota: El año 2014 muestra cifras del avance hasta septiembre.

Fuente: De 2001 a 2011 la información es de Gabriela Ponce y Claudia Puebla, *Habitar en México: calidad y rezago habitacional*, Ponencia presentada en el 3er Congreso Nacional de Ciencias Sociales (COMECOSO), "Desafíos y horizontes de cambio: México en el siglo XXI, Ciudad de México, 26 de febrero al 1º de marzo de 2012. De 2012 a 2014 la información fue tomada de Fuente: CONAVI, Estadísticas históricas de vivienda, México, 2012. Disponible en [www.conavi.gob.mx/quienes-somos/politica-vivienda/estadisticas-vivienda](http://www.conavi.gob.mx/quienes-somos/politica-vivienda/estadisticas-vivienda).

Los créditos para mejoramiento observaron un incremento en 2008, pero poco a poco han perdido importancia, sobre todo desde la implementación de la nueva política de vivienda en 2013. En 2008 representaron 51% del total de financiamientos, en 2013 bajaron a 45% y actualmente se encuentran en 39%. Los otros programas tienen participaciones mínimas dentro de las acciones gubernamentales, en conjunto alcanzaron 1%.

14 Comité Técnico Especializado de Vivienda, Conavi, *Metodología para calcular el Déficit Habitacional*, SFH, BBVV.

Estos esquemas de financiamiento impulsaron un tipo de desarrollo urbano de ciudad extensa o extendida en donde los desarrollos habitacionales se ubicaron en áreas periféricas carentes de servicios, de comunicación adecuada, lejos de los centros de trabajo o de estudio y sin alternativas de transporte eficiente. En este contexto, el diagnóstico del Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 (PNV) reconoce y establece la necesidad de impulsar el desarrollo de ciudades más compactas con mayor densidad de población y que asegure el acceso al equipamiento, servicios y actividad económica que realmente responda a las diferentes necesidades de la población que las habitará.

El actual PNV plantea como una de sus alternativas la vivienda en arrendamiento para que la población de bajos ingresos acceda a una propiedad intraurbana cuya compra sería muy onerosa; también para la población con alta movilidad laboral ésta sería una opción.

*El objetivo 3 del PNV 2014-2018* señala: "Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población". Para cumplir con este objetivo establece entre sus estrategias: "Estimular y fortalecer el mercado de renta habitacional como una potencial solución a las necesidades de vivienda de los mexicanos" y para ello propone 4 líneas de acción:

- Incentivar el mercado de renta habitacional mediante subsidios y garantías que fomenten la construcción y vivienda para renta.
- Estimular y fortalecer, en los tres órdenes de gobierno, el mercado de renta habitacional mediante un marco legal adecuado.
- Promover la vivienda en renta cuando esta alternativa se adecúe a las necesidades de la población.
- Coordinar con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la aplicación de incentivos para mejoramiento de vivienda y adquisición de suelo que pueda insertarse al mercado de renta.<sup>15</sup>

Lo importante del diagnóstico del PNV es que por primera vez en la política pública se consideran relevantes otras alternativas de tenencia de la vivienda distintas a la propiedad; además se establecen líneas de acción que tienen como propósito atender a grupos de

---

<sup>15</sup> Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), "Decreto por el que se aprueba el Programa Nacional de Vivienda, 2014-2018", publicado el miércoles 30 de abril de 2014 en el *Diario Oficial de la Federación*, Cuarta Sección, México, 2014.

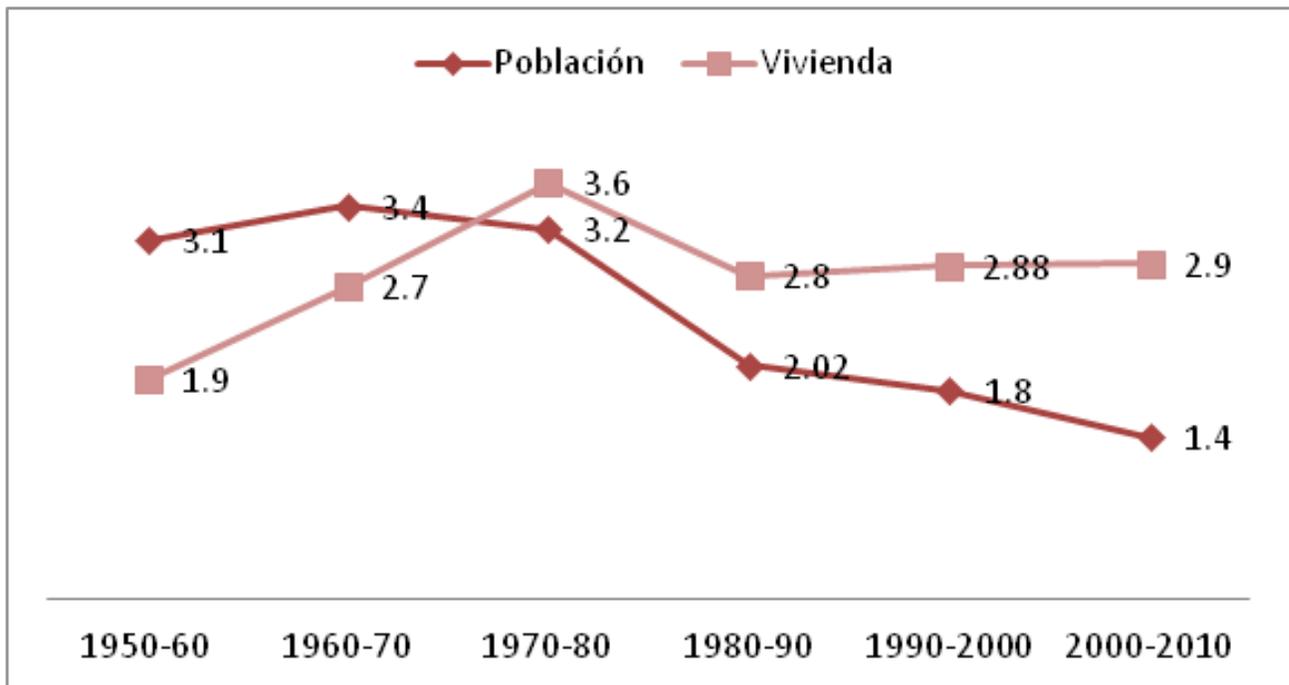
población con necesidades muy específicas y que no habían sido considerados de manera directa dentro de los programas de financiamiento o subsidio habitacional.

No obstante este avance, se carece de un diagnóstico sobre la tenencia en renta que permita conocer su evolución, calidad, ubicación, inquilinos, deficiencias, etc., entre otros temas que es necesario conocer para definir, focalizar y aplicar los programas pertinentes para satisfacer la demanda potencial de este bien.

### 3. Algunos indicadores de la dinámica habitacional en el país

En general, los cambios en la estructura de la tenencia de la vivienda tienen más que ver con las políticas y programas de vivienda que se han implementado a lo largo de los últimos 60 años que con la propia dinámica demográfica del país. Con todo, es indudable que el crecimiento de la población y los cambios en la estructura por edad han alterado las necesidades habitacionales en México; muestra de ello es la evolución diferencial de las tasas de crecimiento (Gráfica 3).

**Gráfica 3. Tasas de crecimiento de la población y vivienda 1950-2010**



Nota: Para la tasa de crecimiento anual, se utilizó la fórmula de crecimiento geométrico y se corrigieron los periodos intercensales de acuerdo con las fechas de levantamiento

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000 y 2010.

Desde la década de los setenta el ritmo de crecimiento de la vivienda ha sido mayor que el de la población; el engrosamiento de los grupos en edades intermedias, a partir de la década de los años setenta, ha propiciado esta mayor intensidad, pues se dio un incremento paulatino, pero continuo de la población en edades casaderas o de formar un hogar. Si bien la edad a la primera unión ha aumentado, eso no ha impedido que crezca el número de nuevos hogares y, por lo tanto, la demanda de nuevas viviendas.

Al mismo tiempo que la población alcanzaba sus tasas de crecimiento más elevadas en la década de 1960, también se produjo un cambio en la forma como se distribuían los habitantes por el territorio. De ser un país eminentemente rural, México se transformó en un país mayoritariamente urbano, con alrededor de 75% de su población viviendo en asentamientos urbanos, todo ello en buena medida gracias a los grandes flujos migratorios que convirtieron el campo en zona de expulsión y a las grandes ciudades en zonas de atracción.

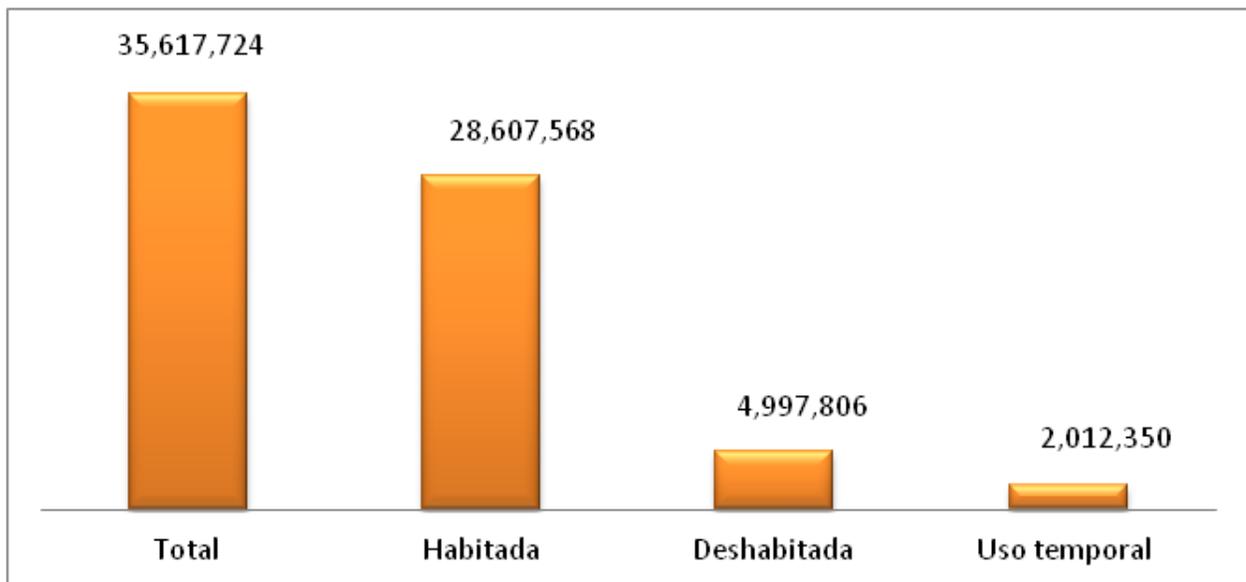
La transición demográfica<sup>16</sup> vivida por México desde 1930 y, en su fase intermedia a partir de 1970, vino acompañada de una fuerte presión para la construcción de nueva vivienda y, con el paso del tiempo y el cambio de necesidades, las políticas habitacionales diversificaron sus objetivos, además de que creció el apoyo a la construcción de nuevas edificaciones se instrumentaron algunos programas para apoyar el mejoramiento y ampliación de las ya existentes. Los resultados del Censo 2010 ayudan a notar el cambio de los requerimientos habitacionales de la población del país al disponer del inventario completo del parque habitacional (Gráfica 4).

En ese sentido, esta fuente registró 35.6 millones de viviendas particulares; de éstas, 80.4 por ciento estaba habitada, casi 14 por ciento deshabitada y más de cinco por ciento correspondía a uso temporal. La existencia de casi siete millones de edificaciones sin uso cotidiano replantea las prioridades de la política habitacional. Por un lado, se encuentra el cuestionamiento sobre la necesidad de construir nueva vivienda y por otro lado, se cuestiona el tipo, ubicación y población atendida con la oferta existente de este bien.

---

16 El concepto de transición demográfica se usa básicamente para describir los cambios en las características de la dinámica de la población. Se refiere al tránsito desde una fecundidad y mortalidad elevadas a una fecundidad y mortalidad bajas, pero en sentido más amplio se asocia además con situaciones sociales y económicas.

**Gráfica 4. Total de viviendas, habitadas, deshabitadas y de uso temporal 2010**



Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2010. Aguascalientes, México.

#### 4. Evolución y distribución espacial de la vivienda rentada o no propia

Hasta el año de 1970 los censos de población y vivienda en México captaban la información sobre tenencia rescatando solamente la categoría de propietario; lo anterior significó que el estudio de la vivienda en renta se hiciera equivalente al estudio de los “no propietarios”. Es a partir del censo de 1980 que se incorporan las categorías de renta, préstamo u otra situación.<sup>17</sup>

En el cuadro 1 y en la gráfica 5 se puede observar la evolución y distribución de la vivienda por tipo de tenencia. A pesar de que en términos absolutos el monto de vivienda “no propia” aumentó década tras década -se triplicó en los últimos 60 años-, y específicamente, la vivienda rentada casi se duplicó entre 1980 y 2010, en términos relativos se hace evidente la disminución de este tipo de tenencia dentro del stock total de viviendas, por lo menos hasta el año 2000.

---

<sup>17</sup> René Coulomb, “La vivienda en arrendamiento” en René Coulomb y Martha Schteingart (coords.), *Entre el estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy*, México: Miguel Ángel Porrúa, UAM-Azcapotzalco; Cámara de Diputados, LIX Legislatura 2006.

## Cuadro 1

México: población y vivienda según tenencia, 1950-2010

Años	Población Censal	Vivienda Absolutos	Vivienda no propia*	Vivienda en renta
1950	25,791,017	5,259,208	1,893,315	-
1960	34,923,129	6,409,096	2,941,775	-
1970	48,225,238	8,286,369	2,817,365	-
1980	66,846,833	12,074,609	3,860,700	2,527,418
1990	81,249,645	16,197,802	3,498,725	2,349,459
2000	97,483,412	21,513,235	4,560,806	2,818,055
2010	112,336,538	28,607,568	6,608,348	4,033,667

\*Los censos levantados entre 1950 y 1970 solamente captaron la vivienda total y propia por lo que por diferencia se calculó el total de vivienda no propia. A partir de 1980 el censo capta las categorías de propia, rentada, prestada o en otra situación, por lo que se cuenta con la información sobre la vivienda en alquiler desde esa década. Es importante señalar que la categoría no propia en el cuadro incluye en todos los años la vivienda en renta.

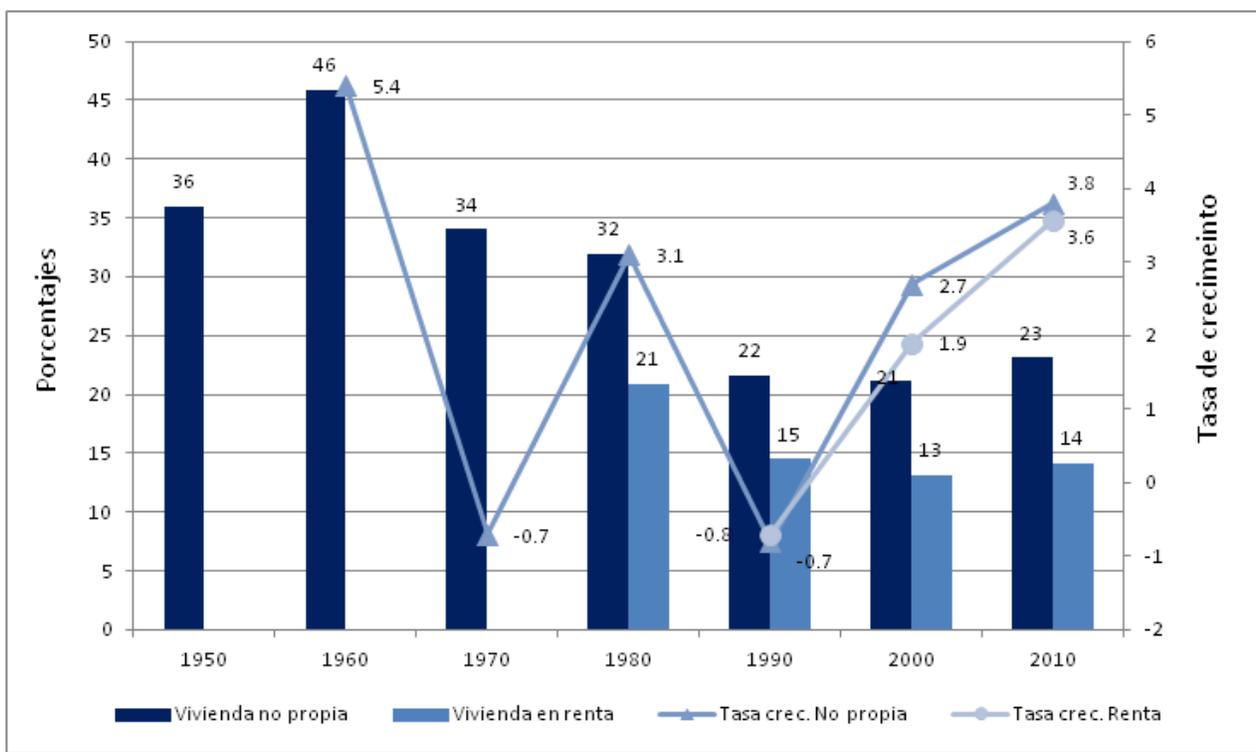
Fuente: Cálculos con base en Inegi, Censos de Población y Vivienda, varios años.

Sin embargo, en la misma gráfica 5, es posible destacar la recuperación de la intensidad del ritmo de crecimiento tanto de la vivienda "no propia" como de la rentada, en particular a partir de la década de los años noventa, mismo periodo en que el ritmo de crecimiento habitacional se fue estabilizando en el país. Lo anterior a pesar de que el arrendamiento prácticamente no ha gozado de políticas de apoyo por parte de los diferentes gobiernos (federales y estatales) que se han sucedido a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, y tampoco en lo que va del presente siglo. Actualmente la necesidad de vivienda en renta de la población se resuelve más bien por la voluntad de los propietarios que tienen disponibilidad de rentar una vivienda o un cuarto con el fin de aumentar sus ingresos.

Tanto la información censal como la proporcionada por la Encuesta Nacional de Ingreso Gasto de los Hogares 2010 (ENIGH 2010) registraron que 73% del parque habitacional estaba ocupado por sus propietarios, 14% por inquilinos y 13% estaba ocupado en otra situación. La vivienda rentada pasó de 2,818,055 a 4,033,667 entre 2000 y 2010, lo que se traduce en una tasa de crecimiento promedio anual de 3.6% frente a: 2.9% de crecimiento total del parque habitacional.

La misma tendencia muestra el levantamiento en 2012 de la ENIGH, el cual registró 15.1% de alquiler, aproximadamente un stock de 4,675,572 unidades; también se captó que 15% es vivienda que se habita en calidad de préstamo, 0.6% en otra situación y el resto son propias (69.3%). Es probable que la inestabilidad en el empleo y su precariedad lleven cada vez más a un mayor número de población a optar por esta forma de tenencia, tanto por la movilidad residencial implica un empleo inestable como por la falta de prestaciones que les permitan acceder a financiamiento público o la falta de capital inicial para dar el enganche de algún inmueble en zonas bien ubicadas intraurbanas.

**Gráfica 5. México: evolución del porcentaje de vivienda no propia y rentada 1950-2010**

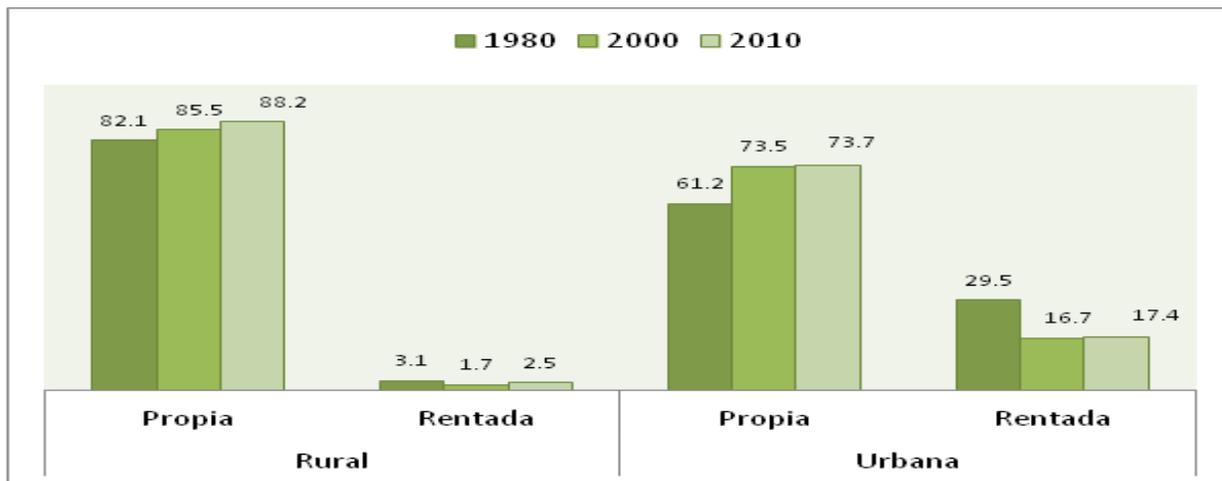


Nota: Para la tasa de crecimiento promedio anual, se utilizó la fórmula de crecimiento geométrico y se corrigieron los periodos intercensales de acuerdo con las fechas de levantamiento.

Fuente: Cálculos con base en Inegi, Censos de Población y Vivienda, varios años.

En cuanto a la *distribución geográfica de la vivienda rentada*, desde los años ochenta hasta la fecha, la mayor concentración se ha registrado en las áreas urbanas del país. En la gráfica 6 se hace evidente la situación: en las zonas rurales los porcentajes de este tipo de tenencia han sido mínimos e incluso actualmente solamente se renta 2.5% del total de viviendas en lo no urbano. En la zona urbana, aunque la proporción de arrendamientos había ido descendiendo en los últimos años, en 2010 se registró un ligero aumento.

**Gráfica 6. México: Distribución porcentual de las viviendas rurales y urbanas según tipo de tenencia\*, 1980-2010**



\*Rural =localidades de menos de 2500 habitantes; Urbana =localidades de más de 2500 habitantes.

Nota: los porcentajes no suman 100% porque los otros tipos de tenencias no fueron contempladas en el gráfico.

Fuente: Inegi, Censos Generales de Población y Vivienda, 1980, 2000 y 2010.

El cuadro 2 ayuda a corroborar la preeminencia urbana de la demanda de alquileres habitacionales; *a mayor tamaño de localidad mayor proporción de vivienda rentada*. En las localidades mayores de 100 mil habitantes se concentra casi 70% del stock en renta, en tanto que las que tienen entre 15 mil y 99,999 habitantes solamente registraron alrededor de 20% del parque habitacional rentado. La necesidad es básicamente urbana, situación que no sucede con los otros tipos de tenencia, incluyendo el préstamo o invasión (Cuadro 2).

**Cuadro 2**

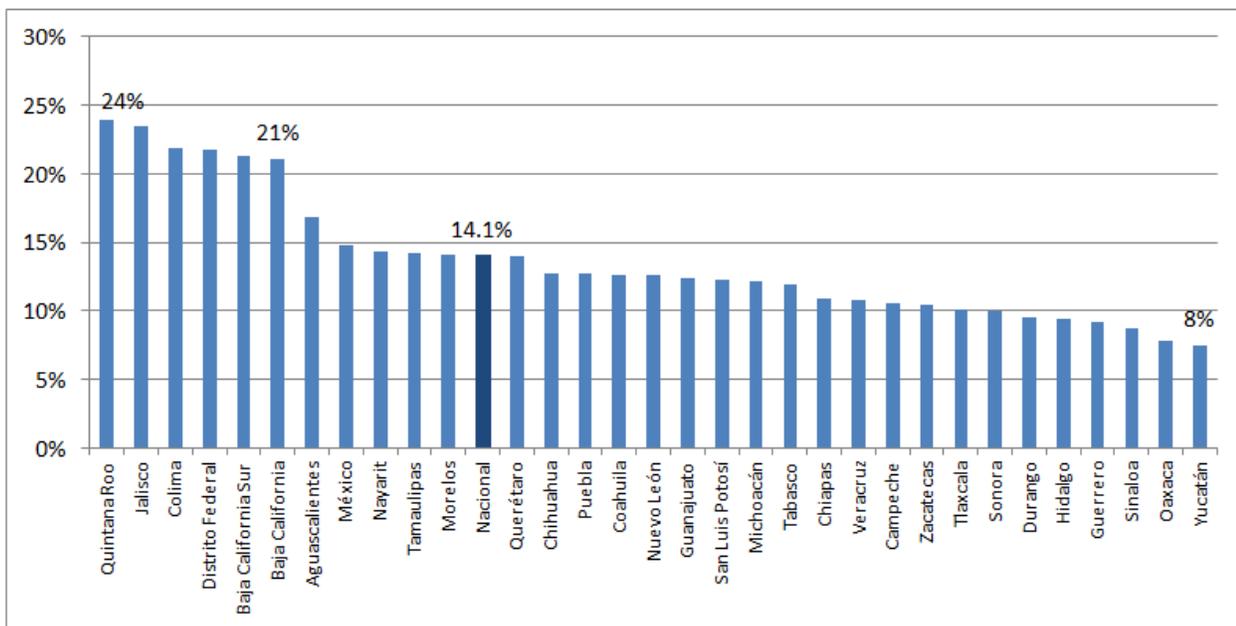
México: Distribución porcentual de la vivienda por tamaño de localidad según tenencia, 2000 y 2010

Tamaño de localidad	2000				2010			
	Propia	Renta	Otro	Total	Propia	Renta	Otro	Total
Menos de 2,500 hab.	26.1	3.1	28.3	23.2	25.2	4.0	22.6	22.0
2,500 a 14,999 hab.	13.9	8.1	13.2	13.1	14.4	9.6	12.7	13.6
15,000 a 99,999 hab.	8.7	10.6	8.7	9.0	13.8	18.9	14.2	14.5
100 mil y más hab.	51.3	78.2	49.9	54.7	46.6	67.5	50.5	49.9
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Menos de 2,500 hab.	85.5	1.7	12.8	100	88.2	2.5	9.3	100
2,500 a 14,999 hab.	81.2	8.2	10.6	100	81.5	10.1	8.4	100
15,000 a 99,999 hab.	74.1	15.7	10.2	100	72.9	18.3	8.8	100
100 mil y más hab.	71.5	18.9	9.6	100	71.8	19.1	9.1	100
<b>Total</b>	<b>76.3</b>	<b>13.2</b>	<b>10.5</b>	<b>100</b>	<b>76.9</b>	<b>14.1</b>	<b>9.0</b>	<b>100</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 y 2010. Calculado a partir de las muestras censales del 10 por ciento.

Otro nivel de análisis es el estatal; en la gráfica 7 se puede observar que los estados que cuentan con un mayor porcentaje de viviendas en renta son Quintana Roo, Jalisco, Colima, Distrito Federal, Baja California y Baja California Sur; todos ellos con más de 20 por ciento de su parque habitacional en renta. Otros estados que también se ubican por arriba del promedio nacional son Aguascalientes, Estado de México, Nayarit, Tamaulipas y Morelos, con más de 14% pero con menos de 18% de vivienda en renta. Los estados restantes se encuentran por debajo de la media nacional y sus valores van desde 8% hasta 14%.

**Gráfica 7. México: Porcentaje de vivienda en alquiler por entidad federativa, 2010 (Ordenado de mayor a menor participación)**



Fuente: Cálculos propios a partir de Inegi, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 y 2010. Calculado a partir de las muestras censales del 10 por ciento.

En esta distribución es importante destacar que al interior de los estados con mayor proporción de vivienda rentada, son los municipios con ciudades turísticas los que cuentan con mayor porcentaje de viviendas de alquiler (Cuadro 3). En Quintana Roo los municipios de Solidaridad, Cozumel, Tulum, Isla Mujeres y Benito Juárez tienen más de un cuarto y hasta casi 40% de vivienda ocupada en arrendamiento. Los municipios de Tijuana, Ensenada y Mexicali de Baja California, además de ser en algunos casos fronterizos, también tienen fuerte actividad turística y el nivel de arrendamiento habitacional va de 11.5% hasta casi 26%. Por su parte en Baja California Sur, principalmente Los Cabos y La Paz, también presenta proporciones altas de vivienda rentada (31.8 y 14.5% respectivamente). En Colima

tres municipios turísticos muestran la importancia de la vivienda rentada, estos son: Villa de Álvarez, Manzanillo y Colima, con porcentajes de 24.8, 24.6 y 21% respectivamente.

**Cuadro 3**  
**México: Entidades y municipios con mayor porcentaje de vivienda rentada 2010**

Entidad Federativa	Municipio	Porcentaje de vivienda en renta
Quintana Roo	Solidaridad	39.5
	Cozumel	37.1
	Tulum	33.8
	Isla mujeres	26.3
	B. Juárez	22.9
Baja California	Tijuana	25.7
	Ensenada	22.5
	Mexicali	11.5
Baja California Sur	Los Cabos	31.8
	La paz	14.5
Colima	Villa de Álvarez	24.8
	Manzanillo	24.6
	Colima	21

Fuente: Cálculos propios a partir de Inegi, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 y 2010. Calculado a partir de las muestras censales del 10 por ciento.

Los casos del Distrito Federal (DF) y Jalisco son distintos; en estas entidades son las zonas metropolitanas las que elevan la proporción de vivienda en renta. En la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 20% del parque habitacional se encuentra en arrendamiento y dentro de ella el DF presenta el mayor porcentaje (22%), los municipios conurbados registran un porcentaje menor (18%). En la Zona Metropolitana de la Ciudad de Guadalajara el porcentaje de vivienda rentada es de 26% y dentro de ella Guadalajara y Tonalá tienen la mayor proporción, esto es, 30 y 26% respectivamente.

Por otra parte, tradicionalmente se habían considerado a las ciudades fronterizas como de fuerte mercado de viviendas en renta. Hasta el año 2000 parecería que esto fue así pero los datos de la última década muestran un panorama un tanto cambiante. Tres de las ciudades mostraron incrementos en su stock de vivienda rentada (Tijuana, Mexicali y Reynosa) y tres registraron fuertes decrementos (Matamoros, Ciudad Juárez y Nuevo Laredo) (Cuadro 4).

### Cuadro 4

México: cambios en los montos de vivienda rentada en las ciudades fronterizas (2000 y 2010)

Entidad Federativa	Municipio	Vivienda en renta			Total de viviendas		
		2000	2010	Incremento porcentual	2000	2010	Incremento porcentual
Baja California	Mexicali	25,302	30,794	22	189,732	266,632	41
	Tijuana	74,090	109,903	48	289,856	427,652	48
Tamaulipas	Matamoros	22,798	18,396	-19	102,400	134,714	32
	Nuevo Laredo	18,505	17,453	-6	73,180	104,948	43
	Reynosa	22,245	26,132	17	101,736	167,310	64
Chihuahua	Ciudad Juárez	63,228	51,327	-19	295,035	367,775	25

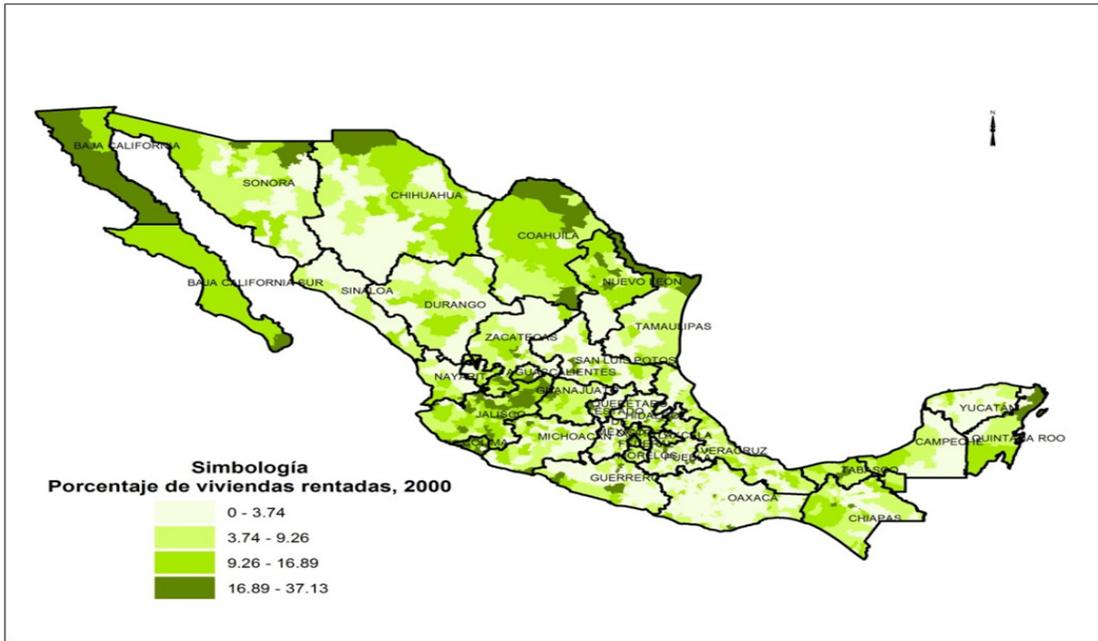
Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 y 2010. Calculado a partir de las muestras censales del 10 por ciento.

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 y 2010. Calculado a partir de las muestras censales del 10 por ciento.

Algunas de las explicaciones a estos cambios en la distribución del parque de alquiler se relacionan, por un lado, con el cambio en el mercado de trabajo y de la importancia adquirida de algunos sectores productivos y, por otro lado, con el cambio de las relaciones comerciales y migratorias con Estados Unidos. Asimismo, en los últimos años es muy probable que la violencia del crimen organizado haya tenido una influencia importante en los flujos de migrantes hacia esas ciudades, provocando una disminución de los flujos de atracción y un aumento de los de expulsión.

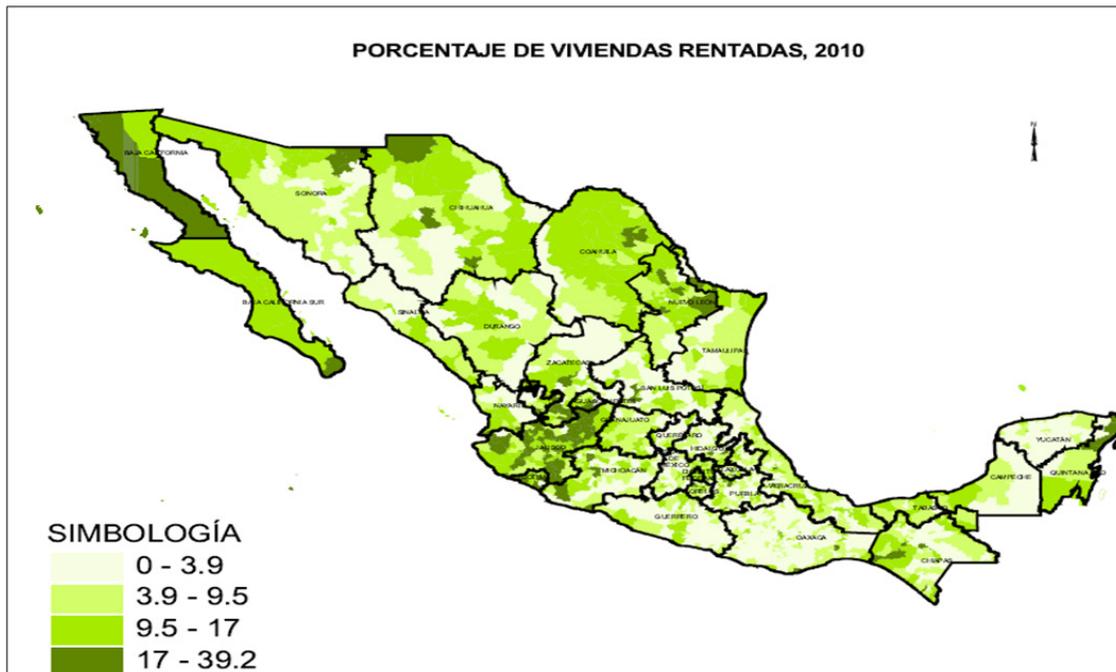
Los mapas 1 y 2 muestran la ubicación de la vivienda rentada en el año 2000 y en 2010; se observa la pérdida de importancia de este tipo de tenencia en el norte del país y fundamentalmente en algunas zonas fronterizas, así como el incremento en las zonas de fuerte dinamismo turístico.

### Mapa 1. México: Distribución de la vivienda rentada según nivel de concentración porcentual 2000



Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

### Mapa 2. México: Distribución de la vivienda rentada según nivel de concentración porcentual 2010



Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 y 2010.

## 5. Tipo y calidad de la vivienda rentada y propia en el país

### a) Características del total de la vivienda según tenencia

En términos generales, el parque habitacional del país se compone en su mayoría por casas independientes y con muy bajos porcentajes de departamentos en edificios. Este modelo se relaciona con las condiciones en que se ha dado el proceso de poblamiento tanto de las ciudades como del campo, el cual ha sido dominado por la formación y consolidación de colonias de vivienda popular autoconstruida, mientras que los departamentos en edificios corresponden más a una política de vivienda social que aún se encuentra poco desarrollada en el país.<sup>18</sup>

Puesto que la mayor parte del parque habitacional son casas independientes (92%), ellas son las que conforman la mayor parte del stock de habitaciones rentadas. La información del cuadro 5 (primera parte del cuadro) muestra que en el año 2000 y 2010 alrededor de 70% de alquiler fue de casas independientes y 16% correspondió a departamentos. Un dato importante es que la participación de la vivienda en vecindad bajó 12 puntos porcentuales en la última década y este es el tipo de habitación en arriendo al que recurre una gran parte de la población de bajos ingresos.

**Cuadro 5**

México: distribución del tipo de vivienda según tenencia, 2000 y 2010

Tipo de vivienda	porcentaje respecto a la tenencia							
	2000				2010			
	Propia	Rentada	Otra situación	Total	Propia	Rentada	Otra situación	Total
Casa	94.0	62.0	91.0	90.0	95.0	76.0	94.0	92.0
Departamento	4.0	17.0	3.0	6.0	4.0	15.0	3.0	6.0
Vivienda en vecindad	1.0	20.0	5.0	4.0	1.0	8.0	2.0	2.0
Cuarto de azotea	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tipo de vivienda	porcentaje respecto a clase de vivienda							
	2000				2010			
	Propia	Rentada	Otra situación	Total	Propia	Rentada	Otra situación	Total
Casa	80.0	9.0	11.0	100	79.0	12.0	9.0	100
Departamento	57.0	37.0	6.0	100	58.0	37.0	5.0	100
Vivienda en vecindad	25.0	63.0	12.0	100	23.0	65.0	12.0	100
Cuarto de azotea	24.0	49.0	27.0	100	30.0	49.0	22.0	100
<b>Total</b>	<b>76.0</b>	<b>13.0</b>	<b>11.0</b>	<b>100</b>	<b>77.0</b>	<b>14.0</b>	<b>9.0</b>	<b>100</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 y 2010. Calculado a partir de las muestras censales de 10 por ciento.

18 Las investigaciones de los años noventa para la ciudad de México y su zona conurbada, estimaba para aquellos años que hasta un 80% de su parque habitacional estaba formado por colonias populares, autoconstruidas, en diferentes fases de consolidación. René Coulomb y Emilio Duhau (coords.), *Dinámica urbana y procesos políticos. Lecturas de actualización sobre la ciudad de México*, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A. C. (Cenvi), UAM-Azcapotzalco México, 1997.

Al hacer el análisis respecto de la proporción de vivienda rentada según tipo o clase de vivienda (segunda parte del cuadro 5), queda claro que la ubicada en vecindad y los cuartos de azotea, son los más usados para alquiler (65% y 49% respectivamente), siguen los departamentos en edificios (37%) y, finalmente, las casas (12%). Pero a este respecto no hay que olvidar que, en realidad, los cuartos de azotea y los cuartos en vecindades han ido disminuyendo en el tiempo y representan cada vez menos en relación con las casas independientes y respecto de los departamentos en edificios particularmente en zonas metropolitanas.

Sobre la calidad habitacional se puede señalar que en los últimos diez años han registrado mejorías en casi todos los indicadores censales. Por ejemplo, como espacio de convivencia familiar, un aspecto que se debe tomar en cuenta es el promedio de ocupantes; éste ha ido descendiendo hasta pasar de 4.3 a 3.9 personas entre 2000 y 2010. Igualmente, el hacinamiento mostró un descenso de casi cinco puntos porcentuales, pasó de 37.9 a 33.4% en el mismo periodo.<sup>19</sup>

Esta mejoría se traduce en el aumento de viviendas con un espacio específico destinado para cocinar y el uso exclusivo del sanitario, es decir, sin compartirlo con otra vivienda.<sup>20</sup>

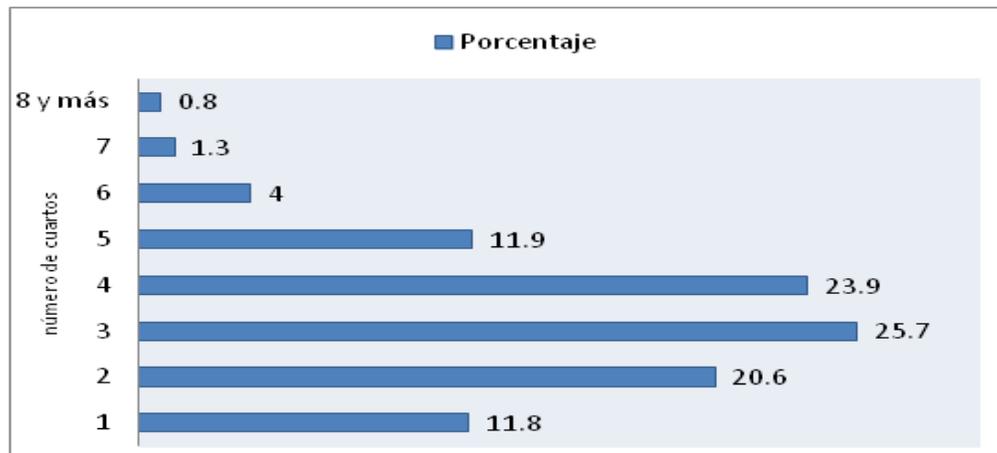
Entre las rentadas el tema del hacinamiento presenta un panorama contrario. El promedio de los ocupantes, aunque mostró cierto decremento, no se vio reflejado con la misma intensidad en las condiciones de hacinamiento; éste sigue siendo el mayor problema de este tipo de tenencia; muestra de ello es que casi 12% es un cuarto redondo y 43% se compone de 2 o 3 cuartos contando la cocina (gráfica 8). El promedio de ocupantes fue de casi 4 personas, al considerar que un solo cuarto se usa para dormir, se puede determinar el nivel de hacinamiento en que habita esta población, casi 40% de los hogares en condición de inquilinato sufre este problema.

---

<sup>19</sup> Se refiere a las viviendas cuyo promedio de ocupantes por cuarto dormitorio es mayor a 2.5 personas.

<sup>20</sup> El Censo de 2010 solamente pregunta sobre si existe un lugar específico para cocinar pero no aclara si éste también es usado para dormir. En 2000 si se realizó esta pregunta y el resultado fue que casi 90 por ciento de los hogares lo usaban sólo para cocinar.

### Gráfica 8. México: Porcentaje de vivienda en renta según número de cuartos 2010



Fuente: INEGI, Censos General de Población y Vivienda, 2010. Calculado a partir de las muestras censales del 10 por ciento.

En todo el resto de los indicadores (constructivos, de equipamiento y de servicios) es la vivienda rentada la que registra las mejores condiciones, tanto en el año 2000 como en 2010 (Cuadro 6). En los indicadores de la dimensión constructiva, por ejemplo, un mayor número de unidades utilizan materiales duraderos en techo, muros y pisos. En las de alquiler ocho de cada diez viviendas cuentan con techos que se pueden considerar de buena calidad, nueve de cada diez cuentan con muros aceptables y prácticamente 10 de cada 10 con pisos distintos a tierra.<sup>21</sup>

Cuadros 6

México: Porcentaje de viviendas según características por tipo de tenencia entre 2000 y 2010

Característica	Total de viviendas		Vivienda propia		Vivienda en renta	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010
Paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto.	79.0	86.3	78.2	85.5	90.3	93.9
Techo de losa de concreto o viguetas con bovedilla	63.8	71.6	63.6	70.7	75.7	82.4
Piso no de tierra	86.6	94	85.6	94.1	97.4	98.5
Cuarto para cocinar	91.6	87.9	93.1	89.7	91.1	85.8
Usan gas para cocinar	81.9	83.8	80.2	82.4	95.9	94
Usan electricidad para cocinar	0.4	0.7	0.2	0.3	1.5	2
Energía eléctrica	95.2	97.5	95.1	97.6	99.1	99.2
Medidor de luz	n/d	87.8	n/d	88.5	n/d	91.5
Agua entubada dentro	59.4	70.8	59	69.8	73.1	82.9
Dotación diaria de agua	79.8	73	78.8	72.1	85.1	79.1
Sanitario con descarga directa de agua	61.1	68.6	60.8	67.7	71.3	78.3
Drenaje conectado a la red pública	63.5	71.3	61.1	68.5	86.9	89.9
Eliminación de basura	69.1	79	66.5	76.8	89.5	90.8
Sin hacinamiento	62.1	66.6	64.1	67.8	60.9	63.3

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 y 2010. Calculado a partir de las muestras censales del 10 por ciento.

<sup>21</sup> Sin embargo, el rezago en este indicador todavía afecta a aproximadamente a 60 mil viviendas en las que habitan casi 212 mil de personas.

En cuanto a la infraestructura y equipamiento de la vivienda, los indicadores muestran una mejoría evidente, pues los servicios básicos han tenido un comportamiento ascendente en la última década: Siete de cada diez viviendas cuentan con drenaje, agua entubada dentro la vivienda y dotación diaria de este líquido –aunque este indicador muestra un ligero descenso de 2000 a 2010. El servicio de energía eléctrica es el mejor posicionado ya que casi 98% de las edificaciones cuenta con él.

El stock de alquiler muestra mejores condiciones que la vivienda propia: mientras que 97% de las propias tiene servicio de electricidad 99% de las rentadas cuenta con luz; con medidor de luz cuenta 88% de las propias frente a 92% de las alquiladas. El servicio de agua entubada dentro de la vivienda muestra mayores diferencias, casi 13 puntos porcentuales de diferencia a favor de las viviendas arrendadas (69.8% y 82.9% respectivamente). El drenaje conectado a la red pública es el que muestra las mayores diferencias, más de 20 puntos porcentuales; solamente 68.5% de las viviendas en propiedad cuentan con este servicio, frente a 90% de las rentadas.

Una posible explicación respecto de la mejor calidad de la vivienda rentada frente a la propia es que los rentistas utilizan ese stock para allegarse ingresos y, por tanto, invierten una mayor cantidad de recursos en su mantenimiento. Otra hipótesis complementaria se relaciona con la mejor ubicación de este tipo de vivienda para que se convierta en objeto de demanda en el mercado.

A pesar del mejoramiento relativo de la calidad, dentro del stock total de edificaciones existen viviendas y personas afectadas por fuertes deficiencias en términos de materiales, servicios e, incluso, por falta de vivienda. El cuadro 7 muestra que son aún millones las personas que no cuentan con condiciones básicas como el agua potable, drenaje, materiales constructivos que realmente den protección y cobijo a sus habitantes y un espacio adecuado para desarrollar las actividades cotidianas de manera sana física y mentalmente.

Cuadro 7

México: Total de viviendas y personas afectadas según carencias habitacionales a nivel nacional, 2010

Carencias de la Vivienda	Total de viviendas	Total de personas afectadas	Total de viviendas en renta	Total de inquilinos afectados
Vivienda precaria o no construida para habitación /1	256,561	1,000,588	40,337	141,178
Sin agua entubada en la vivienda	2,375,504	9,264,466	689,757	2,414,150
Sin drenaje o fosa séptica	3,116,789	12,155,477	129,077	451,771
Sin techos de materiales adecuados /2	5,942,775	23,176,823	480,006	1,680,022
Sin paredes de materiales duraderos /3	309,330	1,206,387	24,202	84,707
Con piso de tierra	1,774,306	6,919,793	60,505	211,768
Sin espacio /4	2,077,111	8,100,733	475,973	1,665,904

1/ Incluye cuarto en azotea, local no construido para vivienda, vivienda móvil y refugio

2/ Incluye material de desecho, lámina de cartón, lámina metálica y lámina de asbesto

3/ Incluye material de desecho, lámina de cartón y lámina de asbesto o metálica

4/ Viviendas de un cuarto (cuarto redondo)

Fuente Cálculos propios a partir de Inegi, Censo de Población y Vivienda 2010. Muestra censal.

Los inquilinos no escapan a ciertas carencias, las cuales -como es de suponer- se relacionan tanto con el estrato socioeconómico al que pertenecen como con la ubicación y posibilidades de uso de los espacios que arriendan. En ese sentido el cuadro 7 muestra que los que habitan en espacios no aptos para vivir son aproximadamente 141 mil personas, los que no cuentan con agua entubada en su vivienda ascienden a casi 2 y medio millones, los que viven con techos de materiales no adecuados son 1.7 millones, al igual que los que residen en un solo cuarto o cuarto redondo.

## 6. ¿Quiénes habitan las viviendas rentadas?

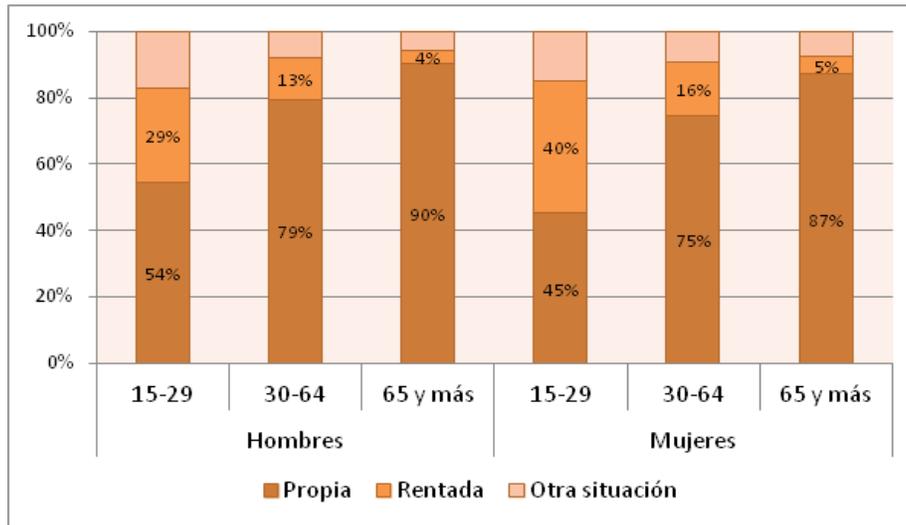
### a) Características de los jefes y hogares inquilinos

El censo de población registró una mayor proporción de jefas que de jefes de hogar que rentan la vivienda que habitan (15.4% y 13.5% respectivamente) y, dentro de las categorías, son tanto los hombres como las mujeres jóvenes (menores de 30 años) los que acuden a este tipo de tenencia; sin embargo, se puede observar una fuerte diferencia por sexo: 40 por ciento de las jefas de estos hogares son arrendatarias, frente a 29 por ciento de los hombres de la misma edad.<sup>22</sup>

Existe una correlación negativa entre la edad de los jefes -sin importar el género- y el porcentaje de alquiler de vivienda, es decir, a mayor edad menor proporción de arrendamiento de la vivienda que se habita; esta condición es un poco más fuerte entre los hogares dirigidos por hombres.

<sup>22</sup> Es importante tener en cuenta que en México aproximadamente un cuarto de los jefes de hogar son mujeres y el resto hombres, en términos absolutos se está hablando de 7 millones de hogares liderados por mujeres y 21.6 millones por hombres.

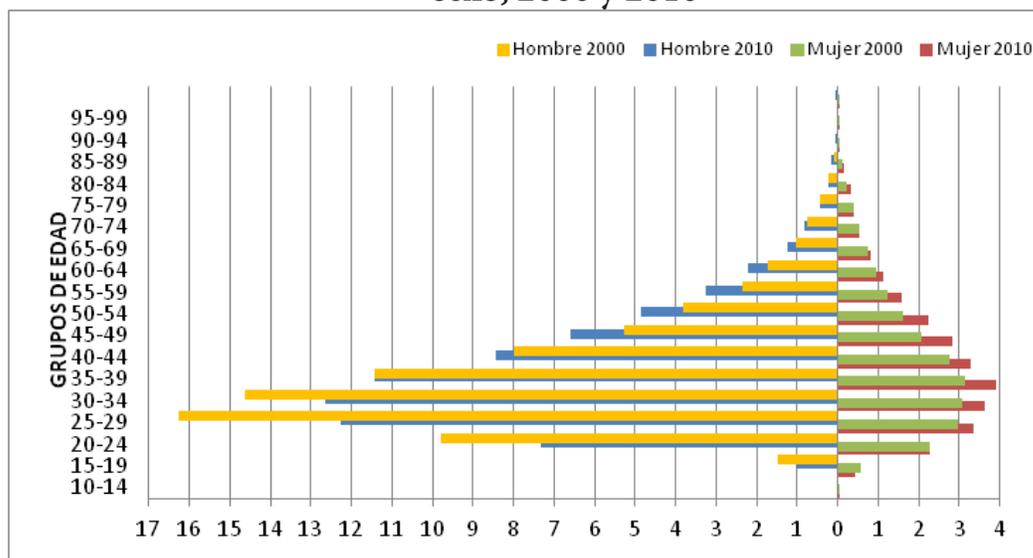
**Gráfica 9. México: Porcentaje de viviendas según tenencia por sexo y grandes grupos de edad de los jefes de hogar, 2010**



Fuente Cálculos propios a partir de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010. Muestra censal.

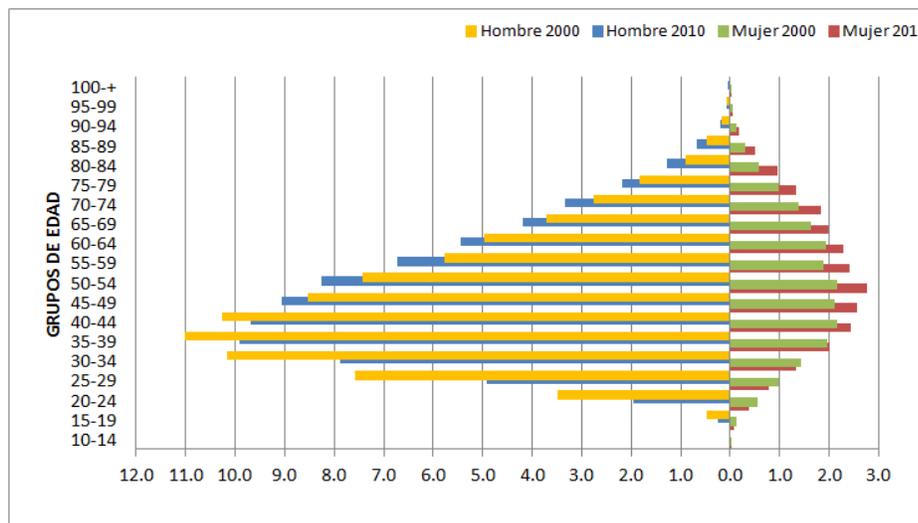
El análisis comparativo entre 2000 y 2010 de los grupos quinquenales de edad de los jefes inquilinos, permite señalar cambios más específicos en la estructura de la tenencia según su edad. Los jefes varones más jóvenes han disminuido su participación en la renta y son los adultos los que parecen haberla incrementado (de 44 a 64 años de edad); los adultos mayores mantienen la misma tendencia que en 2000. En cuanto a la jefatura femenina se observa que en todos los grupos de edad se ha incrementado el uso de esta opción de ocupación habitacional (Gráficas 10 y 11).

**Gráfica 10. México: jefes de hogar que rentan la vivienda que habitan por edad y sexo, 2000 y 2010**



Fuente: Inegi, Censo de Población y Vivienda, 2000 y 2010, tabulados básicos.

**Gráfica 11. México: jefes de hogar propietarios de la vivienda que habitan por edad y sexo, 2000 y 2010**



Fuente: Inegi, Censo de Población y Vivienda, 2000 y 2010, tabulados básicos.

Respecto del estado civil de los jefes y jefas que rentan la vivienda se puede observar, en el cuadro 8, que ambos sexos guardan la misma distribución relativa, la mayor parte son solteros/as o separados/as o divorciados/as, en tanto que los viudos/as representan una cantidad minoritaria de demandantes de este tipo de tenencia, lo cual seguramente cambiará con el avance del proceso de envejecimiento de la población mexicana.<sup>23</sup>

**Cuadro 8**  
México: Porcentaje de jefes y jefas inquilinos según estado civil y tipo de hogar que dirigen, 2010

<b>Estado civil</b>	<b>Hombre</b>	<b>Mujer</b>
Casado o unido	13.00	16.00
Separado o divorciado	20.00	19.00
Viudo	6.00	7.00
Soltero	26.00	26.00
<b>Tipo de hogar</b>	<b>Hombre</b>	<b>Mujer</b>
Nuclear	14.00	18.00
Ampliado	9.00	11.00
Unipersonal	22.00	15.00

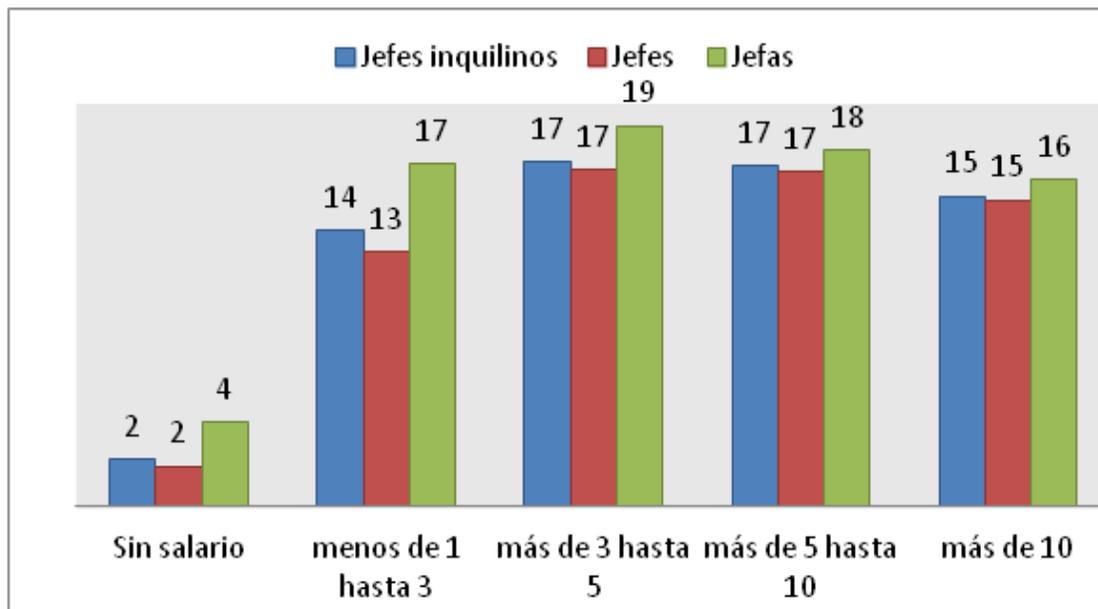
Fuente Cálculos propios a partir de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010. Muestra censal.

<sup>23</sup> Es necesario destacar que la gran mayoría de las mujeres que dirigen su hogar en México no son unidas (77.2%), las casadas apenas representan 22.8%; por su parte los jefes muestran el comportamiento inverso, los casado o unidos son 88.1% y los separados o solteros 11.9%. La información proviene del Censo de Población y Vivienda de 2010.

Sobre el tipo de hogar de los jefes arrendatarios: las personas no unidas (porque son solteras, separadas, divorciadas o viudas) son los que más se ven en la necesidad de rentar una vivienda, lo cual crea un porcentaje significativo de hogares unipersonales en esta condición de tenencia. También es importante recordar que la separación o divorcio implica que uno de los cónyuges tenga que abandonar la vivienda y, por tanto, es más fácil, en un primer momento, que se involucre en un alquiler que en una compra de propiedad.

Finalmente es necesario señalar que la proporción de jefes que arriendan crece a partir de la percepción de tres salarios mínimos y esto se acentúa entre las mujeres, lo cual resulta lógico ya que generalmente cuando no perciben suficientes ingresos las mujeres tienen la posibilidad de vivir con algún pariente cercano, principalmente en la casa paterna.

**Gráfica 12. México: Porcentaje de jefes inquilinos por sexo según múltiplos de salarios mínimos, 2010**



\*Son ingresos únicamente por trabajo y están en pesos corrientes de 2010 según la Comisión Nacional de Salarios Mínimos

Fuente Cálculos propios a partir de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010. Muestra censal.

Otro tipo de análisis se presenta a partir del cuadro 9, se puede constatar que del total de jefes que rentan 32.6% gana menos de 3 salarios mínimos mensuales y 24% se encuentra entre 3 y 5 salarios. Por género, las condiciones de las jefas de hogar son aún más precarias, 41% percibe entre 1 y hasta 3 salarios mínimos, esto es, entre 1,678 y 5,033 pesos corrientes de 2010.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Son aproximadamente entre 129 y 387 dólares al mes.

**Cuadro 9**  
**México: Distribución de los jefes/as de hogar según múltiplos de salarios mínimo mensual por sexo y tipo de tenencia, 2010**

Salarios mínimos*	Vivienda en renta			Vivienda propia		
	Total	Jefes	Jefas	Total	Jefes	Jefas
Sin salario	0.8	0.8	0.8	6.5	7.2	3.7
menos de 1 hasta 3	31.8	28.9	40.5	33.4	31.9	38.9
más de 3 hasta 5	24	24.6	22.4	19.9	19.9	19.8
más de 5 hasta 10	24.6	25.8	21	21.7	21.9	20.6
más de 10	18.8	19.9	15.4	18.6	19	17
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\*Son ingresos únicamente por trabajo y están en pesos corrientes de 2010 según la Comisión Nacional de Salarios Mínimos. Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010. Muestra censal.

Por su parte, la situación de los propietarios no es mejor, 33.4% gana menos de 3 salarios mínimos y 6.5% no percibe ningún ingreso por su trabajo. Parecería que los propietarios masculinos están en condiciones económicas peores que los jefes varones que rentan. En el caso de las jefas, éstas se encuentran en situación similar entre ellas, pero totalmente en desventaja en comparación con los jefes, al menos respecto de los ingresos por trabajo.

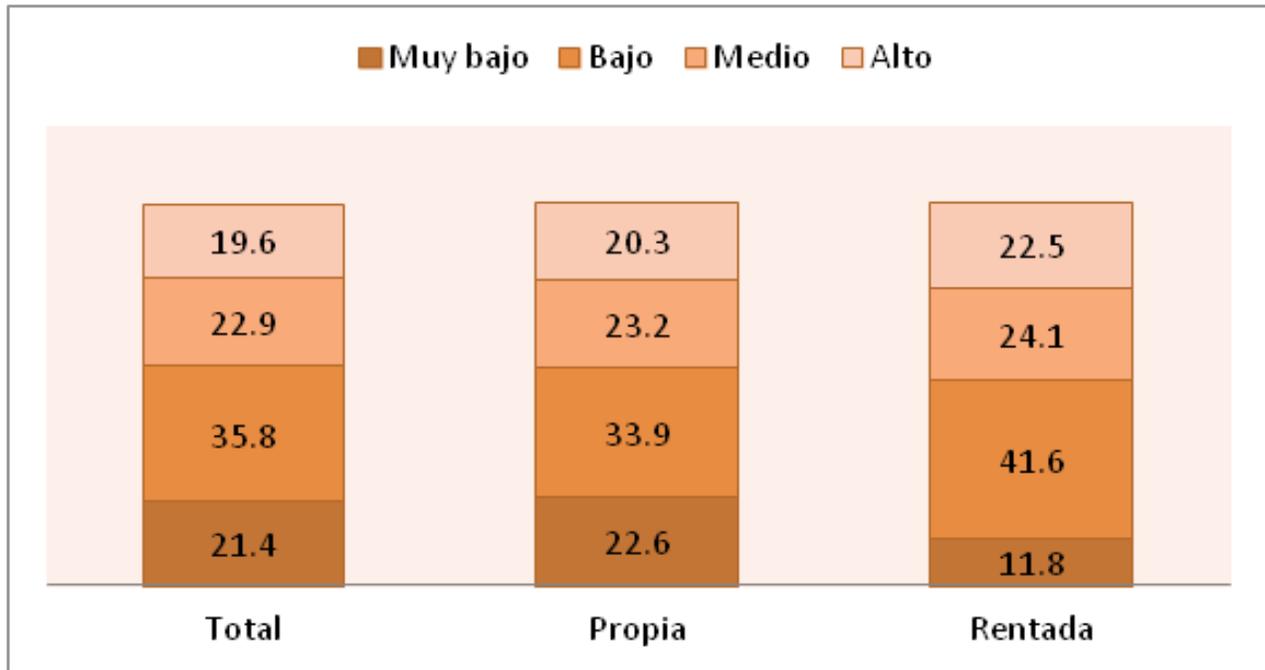
***b) Análisis de la tenencia de vivienda por estratos socioeconómico<sup>25</sup>***

Según la estratificación socioeconómica usada en este documento, 57.2% de las viviendas del país son dirigidas por jefes pertenecientes a los estratos muy bajos y bajos, 22.9% corresponden al estrato medio y 19.6 al alto.

La gráfica 13 muestra que de todo el parque habitacional que estaba rentado en 2010, más de la mitad lo ocupaba el sector bajo y muy bajo (41.6 y 11.8%); 24% estaba ocupado por jefes de sector medio y 22.5% por los de sector alto.

25 La estratificación socioeconómica aquí utilizada sigue los criterios usados en la clasificación elaborada por Carlos Javier Echarri Cánovas en el marco del Programa de Salud Reproductiva de El Colegio de México, para mayor información se puede consultar Echarri Cánovas, Carlos Javier, "Desigualdad socioeconómica y salud reproductiva: una propuesta de estratificación social aplicable a las encuestas", en Susana Lerner e Ivonne Szasz, Salud reproductiva y condiciones de vida en México Tomo I, vol. 1. México, D.F. El Colegio de México, 2008. pp. 59-113.

**Gráfica 13. Distribución de las viviendas según tenencia por estrato socioeconómico del jefe de hogar, 2010**



Fuente Cálculos propios a partir de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010. Muestra censal.

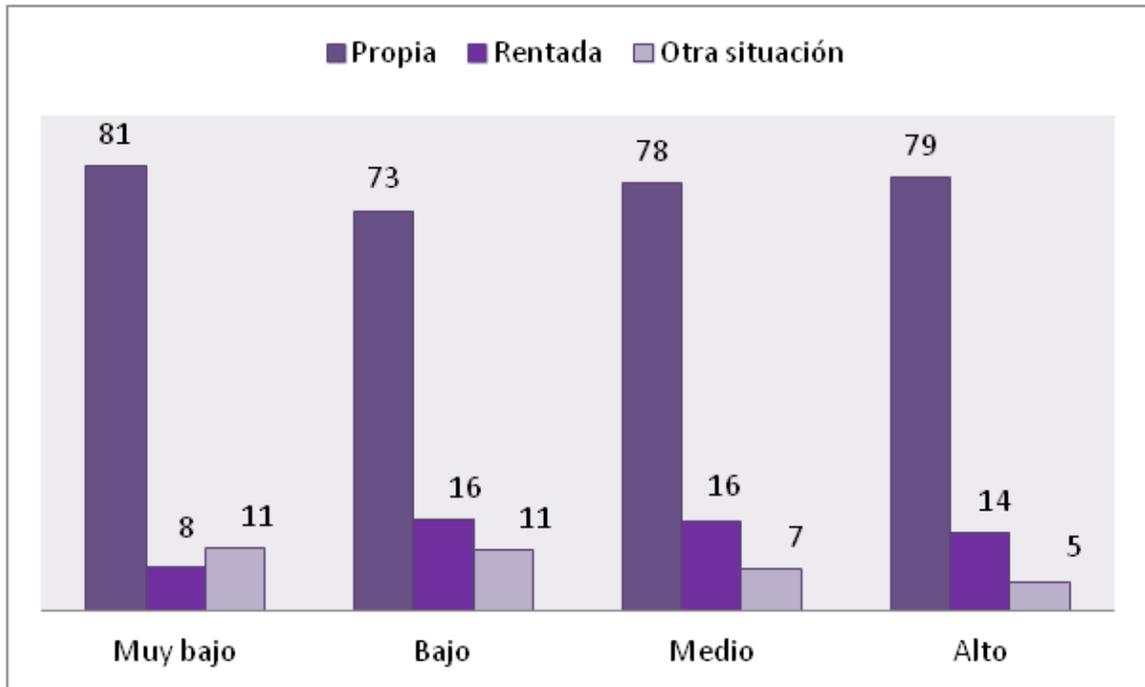
Esto quiere decir que aproximadamente 16.4 millones de viviendas se encuentran habitadas por personas que viven en condiciones socioeconómicas precarias. De esas viviendas, 13.2% son de alquiler (casi 2.2 millones de unidades).

Al estrato medio pertenecen más de 6.6 millones de viviendas y, de ellas, 16% son rentadas (1.1 millones de viviendas). Al estrato alto pertenecen 5.6 millones de viviendas; de ellas, 14% son rentadas, es decir, 789 mil unidades son rentadas.

No obstante, independientemente del nivel socioeconómico del jefe/a la vivienda en propiedad es la que predomina en el país, como se puede observar en la gráfica 14 y ya se mencionó en apartados anteriores.

De cualquier manera es evidente que el estrato más bajo es el que menos utiliza esta opción, recurre más al préstamo u otro tipo de ocupación. También en este nivel socioeconómico se encuentra la mayor proporción de propietarios, lo cual es posible porque en muchos casos se recurre a la ocupación ilegal o irregular del suelo y se autoconstruyen viviendas que apenas cubren las funciones básicas que se pretende conseguir con este bien.

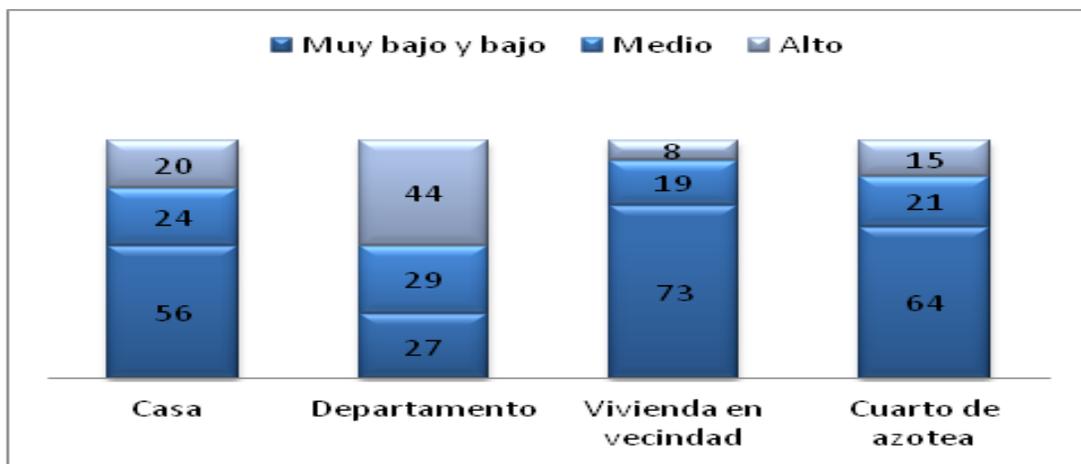
**Gráfica 14. Distribución porcentual de la tenencia por estrato socioeconómico del jefe de hogar, 2010**



Fuente Cálculos propios a partir de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010. Muestra censal.

En cuanto al tipo o clase de vivienda en alquiler, los estratos socioeconómicos muy bajo y bajo tienden a ocupar casi 65% de los cuartos en azotea y tres cuartas partes de las casas rentadas en vecindades y, en menor proporción, que los otros estratos rentan casas solas y muy pocos departamentos (Gráfica 15).

**Gráfica 15. México: Distribución porcentual del tipo de vivienda según estrato socioeconómico del jefe de hogar, 2010**



Fuente Cálculos propios a partir de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010. Muestra censal.

Las casas en vecindad y los cuartos en azotea son los tipos de edificaciones que presentan las peores condiciones habitacionales (actualmente solamente 8.1% de las viviendas del país son de esta clase, es decir, aproximadamente 312,960 son casas en vecindad y 9,154 cuartos en azotea). En cambio los departamentos en edificios regularmente son los más modernos, mejor ubicados y con servicios públicos más completos y, por tanto, en muchas ocasiones inalcanzables para los ingresos con los que cuentan los estratos más pobres. Solamente 27% de ellos son ocupados por estos estratos.

Los departamentos son más rentados por estratos medios y altos, 29% del stock en renta es ocupado por el sector medio y 44% por el alto. En todos los estratos son las casas particulares el tipo de vivienda más rentada debido a que es la predominante en el mercado, tanto en renta como para compra.

## 7. Acciones actuales

Existe una demanda latente de vivienda en alquilar que aún no ha sido atendida por la política habitacional. El único intento fue en 1942 con el decreto de Congelación de Rentas que terminó con un rotundo fracaso y el alejamiento de la inversión privada del arrendamiento destinado a sectores de bajos ingresos. Actualmente se están haciendo esfuerzos por impulsar programas habitacionales que incentiven el mercado de renta a través de subsidios que apoyen la construcción de vivienda para alquiler.

En julio de 2013 el Infonavit anunció un programa piloto de renta que se desarrollaría en zonas urbanas. El programa pretendía dar flexibilidad a los derechohabientes con movilidad laboral para que en su nuevo destino encontraran mejor ubicación y entorno urbano. Con este esquema el arrendador tiene mayor certeza de pago y cuenta con una garantía en caso de pérdida del empleo por parte del trabajador. El saldo de la subcuenta de vivienda podrá ser utilizado para pagar hasta 6 meses de renta, además, se elimina el problema de falta de aval o la necesidad de depósito y se da certidumbre a la relación contractual para las dos partes.

Sin embargo, hasta el mes de agosto de 2014 prácticamente no se habían otorgado créditos para impulsar el nuevo esquema de vivienda en renta. Una acción emprendida fue la creación del programa Arrendavit. Inició en septiembre de 2013 en Sonora y durante el primer semestre de 2014 se consiguió un stock de vivienda disponible para renta de 357 unidades en los estados de Aguascalientes, Distrito Federal, México, Nuevo León, Querétaro y Sonora; en ese lapso se otorgaron 54 créditos para renta.<sup>26</sup>

---

26 Presidencia de la República Mexicana, Segundo Informe de Gobierno 2013-2014, México, 2014, pág. 194

El Infonavit, de septiembre de 2013 al mes de agosto de 2014, otorgó 672,068 créditos para financiar la adquisición de viviendas e impulsar nuevos esquemas como la renta y la mejora y atención de nuevos segmentos. Para la compra de vivienda nueva otorgó 238,419 créditos y para la compra de vivienda usada dio 221,955 créditos.<sup>27</sup> Esta información pone en evidencia la falta de consolidación del nuevo esquema de subsidios para vivienda en alquiler; se sigue impulsando la vieja política de adquisición sobre otros programas necesarios para solventar las necesidades habitacionales actuales.

Por otra parte, en junio de 2014 la Comisión Nacional de Vivienda informó que en agosto de este mismo año iniciaría un programa piloto de subsidio a la renta de casa o departamento para trabajadores que ganen hasta cinco salarios mínimos (10,288 pesos mensuales). Las viviendas deberán ubicarse en suelo intraurbano y el monto del subsidio será definido como el máximo entre 40% del arrendamiento y un salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; la duración del subsidio será hasta agotar el monto de apoyo que está establecido en 37 veces el salario mínimo.

El proyecto piloto de Conavi se aplicará en el Distrito Federal, Quintana Roo, Nuevo León y Guanajuato, con un presupuesto de 200 millones de pesos de los recursos destinados para el programa "Ésta es tu casa", lo cual podría beneficiar a 2.3 millones de familias.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibidem*, pág. 196

<sup>28</sup> Presidencia de la República, *Segundo Informe de Gobierno 2013-2014*, México, 2014 y participación de la Directora General de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) en el Foro Mitos y Realidades de la Vivienda en el Valle de México, el día 24 de junio de 2014.

## CONCLUSIONES

El mercado en renta de la vivienda en México representa un espacio de oportunidades tanto para la acción pública como para los promotores y constructores privados. La dinámica habitacional está cambiando y también las necesidades de la población. A lo largo de este documento se ha podido comprobar que no existe aún una acción clara y sistemática para atender la necesidad de ciertos grupos de población que están empujando a la creación de nuevas acciones en el tema habitacional.

Entre los puntos que podrían ser considerados como oportunidades de crecimiento de este mercado se encuentra la nueva ubicación de la demanda, principalmente en zonas turísticas, ya sea en auge o en crecimiento. En estos lugares el atractivo es la oferta de empleo y mucha población está migrando y requiere un espacio en donde habitar sin desembolsar una gran inversión.

Un grupo que requiere de la intervención gubernamental para mejorar sus condiciones de habitabilidad son las jefas de hogar pues, sin importar su edad, son las que más recurren a este tipo de tenencia y las que menor ingreso tienen.

Las uniones jóvenes y, en general, la población entre 15 y 29 años de edad que se están independizando también son un mercado para este tipo de ocupación habitacional.

Con una política pública orientada a estos grupos de población se les facilitaría la inclusión a áreas mejor ubicadas, más urbanizadas y, por tanto, con mejor acceso a servicios y a calidad de la vivienda; este podría ser un primer paso para asegurar el desarrollo de capacidades y recursos que de otra manera no podrían tener a su alcance, dejándolos en una situación de desventaja social.

Un aspecto que muestra el presente documento es que son los sectores medios y altos los que más usan el alquiler para habitar una vivienda, esto puede ser resultado de que cuentan con mayores ingresos pero, también, que no asocian tanto el bienestar con la propiedad de una vivienda. En los sectores populares esta es una concepción básica, lo cual puede frenar al programa de subsidios destinados al arrendamiento habitacional.

---

# Instituto Belisario Domínguez

## Dirección General de Análisis Legislativo

Presidente	Sen. Jorge Luis Preciado Rodríguez
Secretario	Sen. Daniel Gabriel Ávila Ruiz
Secretario	Sen. Roberto Armando Albores Gleason
Secretario	Sen. Ángel Benjamín Robles Montoya

Directora General de Análisis Legislativo      Dra. María de los Ángeles Mascott Sánchez

### Dirección General de Análisis Legislativo

Donceles 14, Piso 1  
Colonia Centro  
06000, México, D.F.

#### Contacto

Tel. 5722 - 4831 exts. 3064 y 4820  
[amascott.ibd@senado.gob.mx](mailto:amascott.ibd@senado.gob.mx)

Este documento no expresa de ninguna forma la opinión de la Dirección General de Análisis Legislativo, del Instituto Belisario Domínguez ni del Senado de la República.

La responsabilidad de su contenido es responsabilidad exclusiva de su autor.