

Vivienda social en México 2025

Millones la necesitan, pocos reciben apoyo

A NIVEL NACIONAL



CONCENTRACIÓN DE LA ATENCIÓN



ESTADOS CON GRANDES NECESIDADES Y POCA ATENCIÓN

Veracruz	Chiapas	Guerrero	Ciudad de México
1,113,032 hogares, familias o viviendas con necesidad identificada.	1,037,375 hogares, familias o viviendas con necesidad identificada.	498,687 hogares, familias o viviendas con necesidad identificada.	234,615 hogares, familias o viviendas con necesidad identificada.
3,057 personas atendidas.	10,456 personas atendidas.	1,684 personas atendidas.	0 personas atendidas.

MUNICIPIOS SIN BENEFICIARIOS REGISTRADOS

Porcentaje de municipios sin atención del Programa de Vivienda Social en 2025.

Jalisco		96.8%	121 de 125 municipios
Veracruz		96.2%	204 de 212 municipios
Puebla		93.1%	202 de 217 municipios

Fuente: Transparencia Presupuestaria, Programa de Vivienda Social 2025, según el documento proporcionado.

Nota: La necesidad habitacional se refiere a hogares, familias o viviendas y los beneficiarios a personas, por lo que no constituyen una tasa directa de cobertura.

VIVIENDA SOCIAL EN MÉXICO

Millones la necesitan y pocos reciben apoyo

Introducción

El Programa de Vivienda Social (S177), a cargo de la Comisión Nacional de Vivienda, tiene cobertura nacional y está dirigido a hogares de bajos ingresos que viven en condiciones de rezago habitacional o que necesitan una vivienda. Su diseño contempla subsidios y esquemas de cofinanciamiento para adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación, reconstrucción y otras soluciones habitacionales. La propia CONAVI señala que el programa busca ampliar el acceso a una vivienda adecuada y reducir desigualdades sociales y territoriales, con prioridad para hogares en condiciones de vulnerabilidad.

Esa definición vuelve especialmente exigente su evaluación. No se trata de un programa marginal ni accesorio: está concebido para atender una de las necesidades patrimoniales más importantes de las familias mexicanas. Y precisamente por ello, en el marco del Día Mundial del Hábitat, resulta insuficiente celebrar el principio de “vivienda adecuada para todos” sin contrastarlo con la capacidad real del Estado para acercarse a ese objetivo. La pregunta relevante no es cuántos programas existen ni cuántos anuncios se realizan, sino qué proporción de la necesidad habitacional identificada termina efectivamente atendida.

Los registros nacionales de 2025 muestran una distancia considerable entre el universo que el propio programa reconoce y su alcance registrado. La base identifica 8,855,733 hogares, familias o viviendas como población potencial y delimita una población objetivo de 5,695,536, correspondiente a hogares de bajos ingresos con rezago habitacional o necesidad de vivienda. Frente a ese universo, se reportan 165,937 personas beneficiarias atendidas durante el año. Debido a que la población potencial y objetivo se expresa en hogares, familias o viviendas, mientras la atención se registra mediante personas beneficiarias, estas magnitudes no deben presentarse como una tasa estrictamente homogénea; sin embargo, sí evidencian una brecha de escala muy amplia entre la necesidad reconocida y el alcance registrado del programa.

Ahí aparece la principal contradicción de la política habitacional federal: la propia autoridad reconoce millones de hogares con necesidad de vivienda, pero el alcance anual reportado permanece muy por debajo de la dimensión del problema que pretende enfrentar. La crítica, por tanto, no depende de negar la existencia del programa ni de sus apoyos. Surge de comparar sus propios objetivos —reducir el rezago, ampliar el acceso a vivienda adecuada y disminuir las desigualdades territoriales— con la magnitud de la atención observada.

En ese contexto, el discurso de la 4T sobre bienestar y vivienda adquiere una prueba concreta: si la vivienda adecuada se asume como un derecho, el éxito no puede medirse únicamente por la existencia institucional del programa, sino por su capacidad para cerrar la distancia entre millones de hogares identificados con necesidad y los apoyos efectivamente entregados. El Día Mundial del Hábitat ofrece justamente ese punto de contraste: convertir el derecho a la vivienda en resultados

medibles, suficientes y territorialmente amplios, no sólo en una aspiración de política pública.

Evidencia: una política de vivienda con cobertura mínima frente a la necesidad nacional

Los datos de 2025 muestran una diferencia muy amplia entre la necesidad habitacional identificada por el propio Programa de Vivienda Social y la atención efectivamente registrada. A nivel nacional, el programa reconoce una población potencial de 8,855,733 hogares, familias o viviendas y una población objetivo de 5,695,536, mientras que durante el año se reportaron 165,937 personas beneficiarias atendidas. Si se toma esta relación como un indicador aproximado de alcance, la cobertura equivale a apenas 1.9% respecto de la población potencial y a 2.9% respecto de la población objetivo. Esto significa que la escala de atención registrada se mantiene muy por debajo del universo de necesidad que la propia política pública reconoce.

Esta comparación debe interpretarse con una precisión metodológica importante: la población potencial y objetivo está expresada en hogares, familias o viviendas, mientras que la población atendida corresponde a personas beneficiarias. Por ello, el porcentaje no constituye una tasa estrictamente homogénea de cobertura. Sin embargo, sí permite dimensionar la enorme diferencia entre el tamaño del problema identificado y la capacidad anual de atención del programa. La necesidad se cuenta en millones de hogares; la respuesta registrada, en poco más de 165 mil beneficiarios. Esa distancia constituye el primer gran límite de la política habitacional federal durante 2025.

La desigualdad se vuelve todavía más evidente al analizar cómo se distribuye la atención entre las entidades federativas. El Estado de México concentra 100,637 de los 165,937 beneficiarios registrados en todo el país, equivalente a aproximadamente 60.6% del total nacional. En esa entidad, la relación entre población atendida y población potencial alcanza 17.1%, muy por encima del nivel observado en el resto del país. Esta concentración significa que seis de cada diez beneficiarios nacionales del programa se encuentran en una sola entidad, mientras que las otras 31 comparten menos de 40% de la atención total.

La diferencia adquiere mayor relevancia cuando se compara con los estados que concentran algunos de los mayores universos potenciales de vivienda. Veracruz registra 1,113,032 de población potencial y 867,583 de población objetivo, pero sólo 3,057 personas atendidas, lo que representa una cobertura aparente de apenas 0.3% respecto de la población potencial. Es decir, el estado con el mayor universo potencial del país presenta una atención proporcional extraordinariamente reducida.

En Chiapas, la población potencial asciende a 1,037,375 y la población objetivo a 884,344, mientras que se reportan 10,456 personas atendidas. La cobertura aparente alcanza apenas 1.0%. Aunque el número absoluto de beneficiarios es mayor que en otras entidades, continúa siendo reducido frente a la dimensión del rezago identificado por el programa.

La misma situación se observa en Oaxaca, donde existen 624,541 de población potencial y 463,636 de población objetivo, pero solamente 3,156 personas atendidas. La cobertura aparente respecto de la población potencial es de aproximadamente 0.5%. En Guerrero, la población potencial llega a 498,687, la objetivo a 388,933 y la atendida a apenas 1,684 personas, equivalente a una cobertura aproximada de 0.3%. En ambos casos, la magnitud del universo reconocido contrasta fuertemente con el volumen de atención registrada.

Michoacán presenta un patrón semejante. El programa identifica 421,793 de población potencial y 262,250 de población objetivo, pero sólo registra 3,995 personas atendidas. La cobertura aparente respecto de la población potencial es de 0.9% y frente a la población objetivo de aproximadamente 1.5%. El caso confirma que la baja cobertura no se concentra únicamente en una región del país, sino que aparece en diversas entidades con necesidades habitacionales significativas.

También destacan Baja California y Querétaro, donde la cobertura aparente respecto de la población potencial es de apenas 0.2%. En San Luis Potosí es de 0.3%, en Chihuahua y Jalisco de 0.4%, y en Puebla de aproximadamente 0.6%. En buena parte del territorio nacional, por tanto, la relación entre necesidad reconocida y atención registrada se mantiene en niveles extremadamente bajos.

El contraste más extremo aparece en la Ciudad de México. La base reporta una población potencial de 234,615 y una población objetivo de 116,476, pero registra cero personas atendidas dentro del Programa de Vivienda Social durante 2025. En términos de la base analizada, la cobertura es de 0.0%. Esto no significa que no hayan existido otras acciones de vivienda en la capital, sino que dentro de este programa específico no aparece población atendida durante el periodo analizado.

La debilidad del programa también se refleja en su distribución municipal. No sólo existe una baja relación entre población potencial y atendida; además, la intervención aparece territorialmente concentrada. En Oaxaca, 536 de sus 570 municipios no registran población atendida, equivalente a aproximadamente 94.0% del total estatal. En Veracruz, 204 de 212 municipios permanecen sin atención registrada, lo que representa cerca de 96.2%. En Puebla, la ausencia alcanza 202 de 217 municipios, es decir, 93.1%; en Jalisco, 121 de 125 municipios, equivalente a 96.8%; y en Michoacán, 100 de 113 municipios, aproximadamente 88.5%.

La lectura nacional, por tanto, no muestra únicamente una cobertura reducida. Revela una política con bajo alcance frente al universo potencial, fuerte concentración de beneficiarios y presencia territorial limitada en numerosos estados. La cifra nacional de 1.9% de cobertura aparente respecto de la población potencial resume el problema, pero incluso ese promedio está influido de manera importante por la concentración de beneficiarios en el Estado de México. Fuera de esa entidad, la capacidad de atención del programa resulta todavía menor.

En el marco del Día Mundial del Hábitat, esta evidencia adquiere un peso particular. Hablar de “vivienda adecuada para todos” contrasta con una política que reconoce millones de hogares con rezago o necesidad habitacional, pero registra una atención proporcionalmente reducida y muy desigual entre entidades. La crítica central no radica en negar la existencia del programa, sino en señalar que, frente a la magnitud del problema que él mismo identifica, la cobertura nacional de 2025 resulta insuficiente y territorialmente desequilibrada.

Tabla 1. Programa de Vivienda Social 2025 por entidad federativa

Entidad federativa	Población potencial	Población objetivo	Población atendida	Cobertura potencial	Municipios con atención	Municipios sin atención
Aguascalientes	21,380	9,946	768	3.6%	8	3
Baja California	477,119	127,459	844	0.2%	3	4
Baja California Sur	63,653	17,781	569	0.9%	2	3
Campeche	119,958	80,167	837	0.7%	4	9
Coahuila	93,246	48,681	658	0.7%	4	34
Colima	57,179	27,097	654	1.1%	6	4
Chiapas	1,037,375	884,344	10,456	1.0%	17	107
Chihuahua	445,269	176,613	1,624	0.4%	5	62
Ciudad de México	234,615	116,476	0	0.0%	0	16
Durango	111,267	67,170	647	0.6%	3	36
Guanajuato	261,019	145,131	1,727	0.7%	8	38
Guerrero	498,687	388,933	1,684	0.3%	8	77
Hidalgo	163,430	119,735	5,457	3.3%	53	31
Jalisco	241,660	124,627	1,055	0.4%	4	121
Estado de México	588,524	368,335	100,637	17.1%	27	98
Michoacán	421,793	262,250	3,995	0.9%	13	100
Morelos	120,570	79,480	1,485	1.2%	8	28
Nayarit	83,712	49,273	673	0.8%	6	14
Nuevo León	121,753	59,050	971	0.8%	4	47
Oaxaca	624,541	463,636	3,156	0.5%	34	534
Puebla	415,994	321,738	2,425	0.6%	15	202
Querétaro	95,485	46,502	236	0.2%	12	6
Quintana Roo	78,666	37,842	4,044	5.1%	6	5
San Luis Potosí	154,112	117,481	409	0.3%	2	57
Sinaloa	83,171	47,282	548	0.7%	3	17
Sonora	272,770	99,879	4,268	1.6%	10	62
Tabasco	483,670	304,727	5,852	1.2%	9	8
Tamaulipas	134,077	77,569	1,882	1.4%	5	38
Tlaxcala	38,291	29,022	686	1.8%	7	53
Veracruz	1,113,032	867,583	3,057	0.3%	8	204

Yucatán	109,287	62,375	3,698	3.4%	25	81
Zacatecas	90,428	67,352	935	1.0%	8	50
Nacional	8,855,733	5,695,536	165,937	1.9%	—	—

Fuente: elaboración propia con datos de Transparencia Presupuestaria de Poblaciones atendidas de programas de desarrollo social 2025