En 2026, en 6 de cada 10 viviendas propias en México se requiere realizar una construcción o ampliación

- 56.5 % de las viviendas es propia y está totalmente pagada, 10.2 % es propia y aún se está pagando y 16.8 % es rentada.
- Los motivos principales para rentar son *no tener recursos o dinero* (33.4 %) y *la renta es menor que un crédito de vivienda* (19.1 %).
- 71.4 % de las viviendas propias necesita una reparación o mejora, como pintar, resanar o colocar piso.
- 20.6 millones de personas de 15 años y más (20.3 %) tiene necesidad o planes de comprar, construir o rentar una vivienda.

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en conjunto con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), presenta los resultados de la tercera edición de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2026.

La ENVI 2026 constituye una fuente amplia y actualizada de información sobre las condiciones de la vivienda en México y los flujos económicos asociados a su construcción, adquisición y uso. Sus resultados aportan evidencia relevante para el diseño, seguimiento y evaluación de políticas públicas en el sector, además de representar un insumo para la investigación, la toma de decisiones y el análisis por parte de instituciones, especialistas y público en general.

I. PRINCIPALES RESULTADOS

De acuerdo con la ENVI 2026, se estima que en México hay 39.1 millones de viviendas particulares habitadas.[1] En promedio, cada vivienda tiene 3.9 cuartos o espacios.

En cuanto a superficie de los terrenos, 27 % se ubica en aquellos con hasta 90 m^2; 44.4 %, en aquellos entre 91 y 200 m^2; y 28.6 %, en mayores de 200 m^2. La superficie de construcción para 25.3 % de las viviendas es de hasta 55 m^2. En Quintana Roo, esta proporción es de 37.3 %; para Puebla, de 36.9 %; y en Baja California Sur, de 32.0 por ciento. De las viviendas, 7.7 % tiene 51 años o más de antigüedad y 5.1 %, cinco o menos años.

Tenencia de las viviendas y forma de adquisición

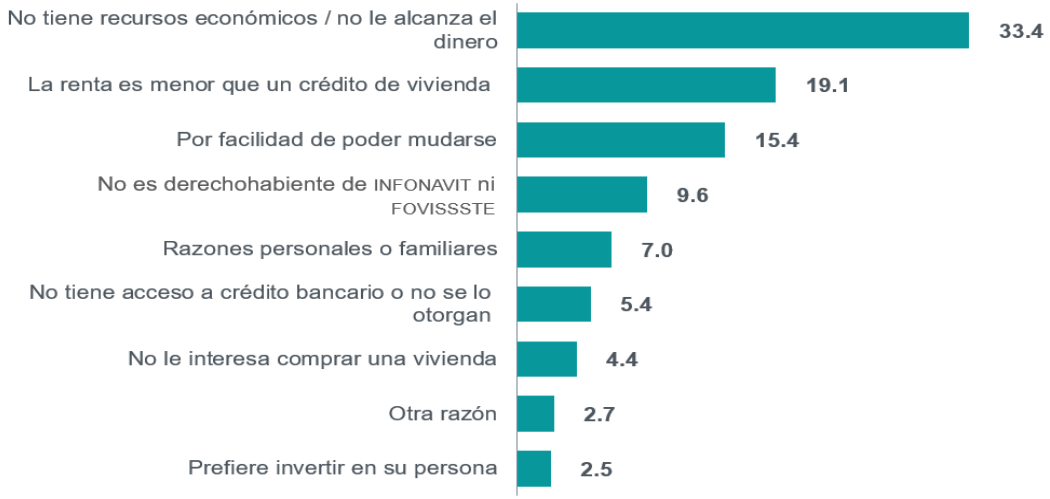
La vivienda es propia y ya se pagó en su totalidad en 56.5 % de los casos; 10.2 % es propia y aún se está pagando y en 16.8 % de los casos, es rentada. En este último, los motivos principales para rentar son *no tener recursos o no le alcanza el dinero*, con 33.4 %, y *la renta o mensualidad es menor que un crédito de vivienda*, con 19.1 por ciento. La opción *no es*

[1] En lo sucesivo, *viviendas*.

derechohabiente de INFONAVIT o FOVISSSTE alcanza 9.6 %, como motivo de renta (ver gráfica 1).

Gráfica 1

Distribución de viviendas rentadas según motivo principal de renta
2026
(porcentaje)

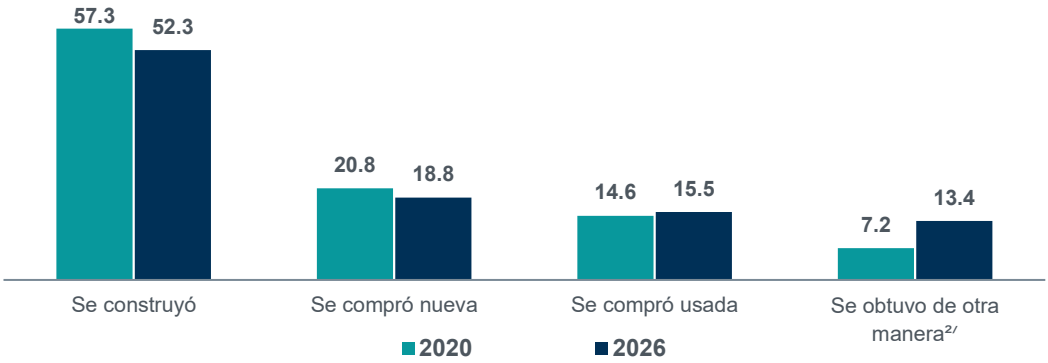


Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

De los 6.6 millones de viviendas rentadas en el país, 59.2 % cuenta con un contrato de renta vigente. En 12 entidades federativas se registran proporciones superiores, como en Querétaro (80.3 %), Ciudad de México (77.5 %) y Sonora (72.3 %). En el otro extremo, las más bajas se identificaron en Tabasco y Chiapas, con 35.3 y 34.1 %, respectivamente.

Respecto a las viviendas propias (incluye las intestadas o en litigio), en 2026, la principal forma de adquisición fue por *autoconstrucción* (ya sea mediante empresa, persona arquitecta, albañil o el propio hogar), con 52.3 por ciento. La adquisición de *otra manera* (que incluye la herencia, regalada, u otra situación) aumentó 6.2 puntos porcentuales al comparar con 2020 (ver gráfica 2).

Gráfica 2
Distribución de viviendas propias según forma de adquisición[1/]
2020 y 2026
(porcentaje)



1/ Incluye *viviendas intestadas o en litigio*.
2/ Incluye *viviendas recibidas en herencia, como regalo de algún familiar, u otra situación*.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020 y 2026.

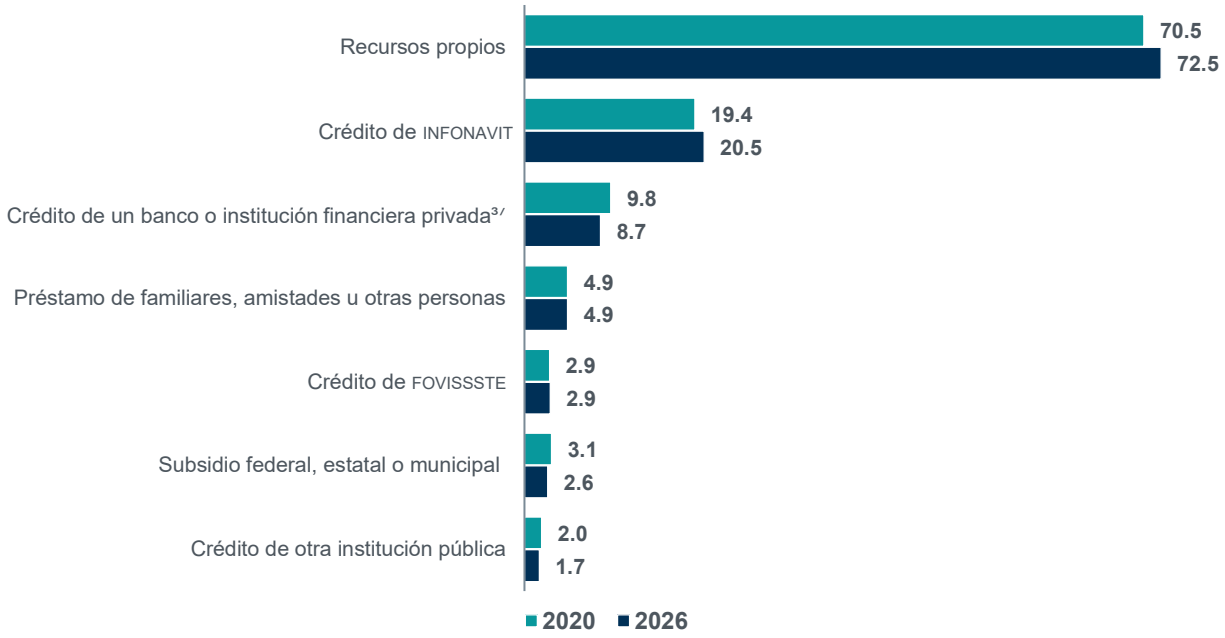
Fuentes de financiamiento y gasto

La principal fuente de financiamiento de las viviendas compradas o construidas fueron los *recursos propios*, con 72.5 por ciento. En segundo lugar se ubicó el *crédito de INFONAVIT*, con una participación de 20.5 % (ver gráfica 3).

Gráfica 3

Distribución de viviendas propias que se compraron o se construyeron, según fuente de recursos para su adquisición[1/, 2/]

2020 y 2026
(porcentaje)



1/ Incluye *viviendas intestadas o en litigio*.
2/ La suma puede ser superior al total de viviendas porque se pudo haber tenido más de una opción de financiamiento.
3/ Incluye *créditos de una institución financiera privada* y *créditos de alguna organización no lucrativa*.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020 y 2026.

De las 8.7 millones de viviendas propias con financiamiento o préstamo para su adquisición, 45.3 % (3.9 millones) tiene un crédito vigente en 2026. Para estas viviendas, el crédito de INFONAVIT resultó la mayor fuente de financiamiento, con 74.0 por ciento. Por su parte, se han observado menores proporciones en préstamos de familiares, amistades u otras personas, con 3.9 y 3.5 %, respectivamente.

En 2026 se captó el gasto que se realizó para alguna modificación de la vivienda durante el año previo. El *gasto promedio que se destinó a la modificación* de las viviendas propias en 2025 fue de 34 695 pesos, monto similar al de 2019, que se registró en la ENVI 2020 (ver imagen 1).

Imagen 1

Gasto total y gasto promedio que se realizó en las viviendas propias con alguna modificación[1/]

2019 y 2025

(pesos, viviendas y porcentaje)

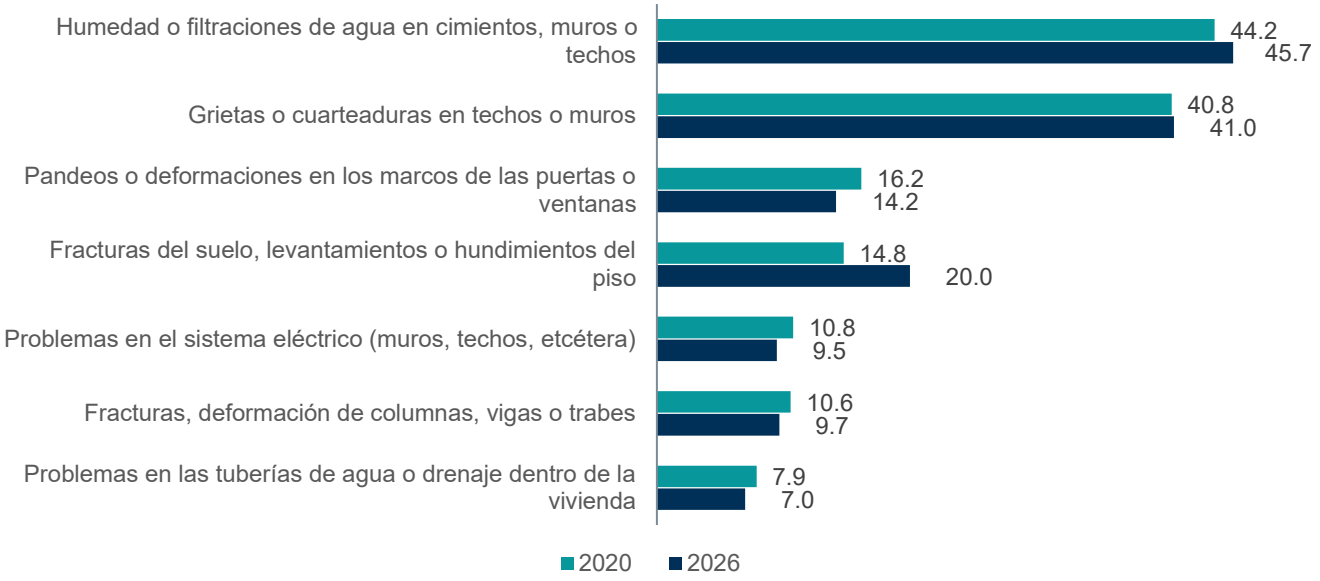


1/ Incluye *viviendas intestadas o en litigio*.
2/ Los datos de 2019 son valores a precios del 30 de junio de 2025.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020 y 2026.

Problemas estructurales

En 62.3 % de las viviendas se identifica al menos un problema estructural y los más comunes son la *humedad o las filtraciones de agua*, así como *grietas o cuarteaduras en techos o muros* (ver gráfica 4).

Gráfica 4
Distribución de viviendas según tipo de problemas estructurales
2020 y 2026
(porcentaje)



Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020 y 2026.

De las viviendas con al menos un problema estructural, las mayores proporciones se registraron en *Tabasco*, *Veracruz* y *Guerrero*, con 84.3, 77.7 y 74.5 %, respectivamente (ver mapa 1).

Mapa 1
Viviendas con algún problema estructural, según entidad federativa
2026
(porcentaje)

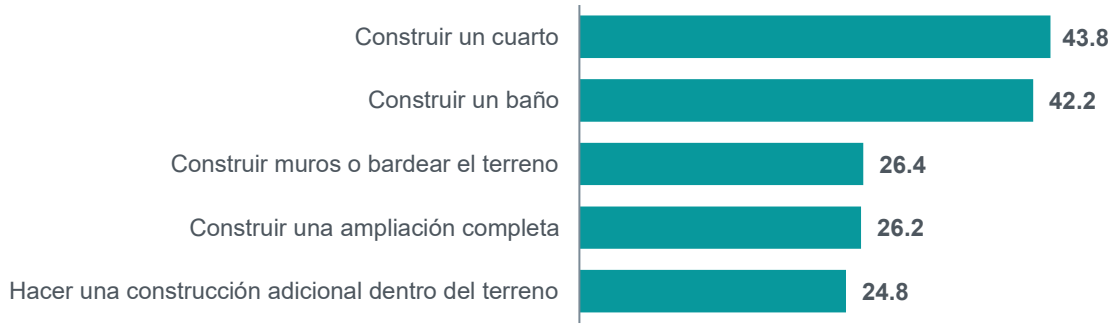


Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

Requerimientos de construcción y mejora

Para 6 de cada 10 de las viviendas propias (58.2 %) se requiere alguna construcción o ampliación completa. En específico, 43.8 % necesita la construcción de un cuarto; 42.2 %, un baño; 26.4 %, muros o bardear el terreno; y 26.2 % necesita una ampliación completa (como un segundo piso). (Ver gráfica 5).

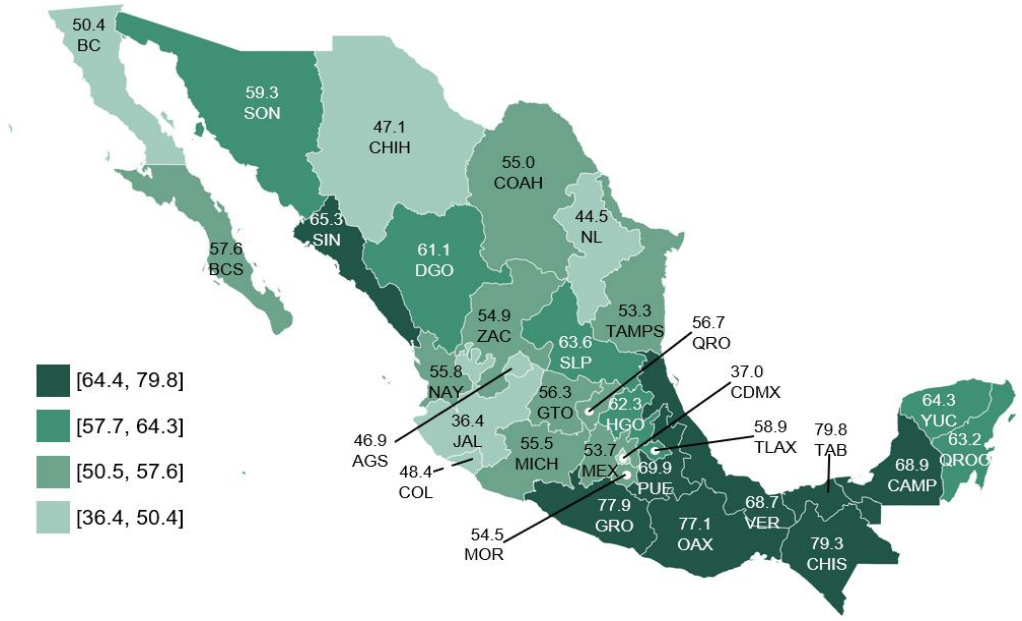
Gráfica 5
Viviendas propias según tipo de construcción que necesitan[1/]
2026
(porcentaje)



Nota: El porcentaje es diferente a 100 dado que en una vivienda se pudo señalar más de una necesidad de mejora o reparación.
1/ Incluye viviendas *intestadas o en litigio* y excluye *casa dúplex o departamentos en condominio*.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

Según entidad federativa, los mayores porcentajes de viviendas propias que requieren construcción o ampliación, según sus ocupantes, se encuentran en *Tabasco* (79.8), *Chiapas* (79.3) y *Guerrero* (77.9). Los menores porcentajes, en *Jalisco* (36.4), *Ciudad de México* (37.0) y *Nuevo León* (44.5). (Ver mapa 2)

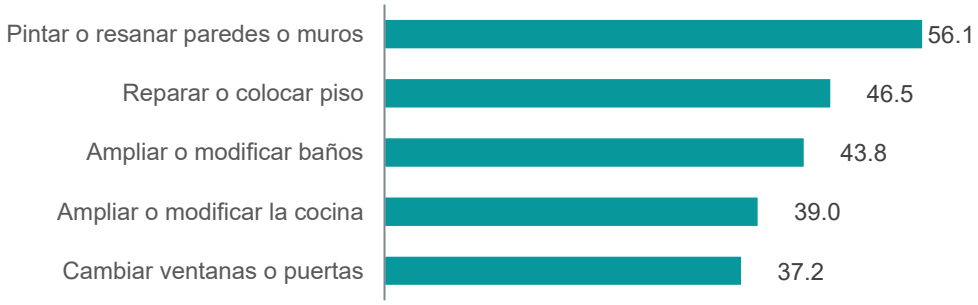
Mapa 2
Viviendas propias con necesidad de construir en la vivienda, según entidad federativa[1/]
2026
(porcentaje)



Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

De acuerdo con las respuestas de la ENVI 2026, para 71.4 % de las viviendas propias se requiere alguna *reparación o mejora*. En particular, 56.1 % necesita *pintar o resanar paredes o muros*; 46.5 %, *reparar o colocar piso*; 43.8 %, *ampliar o modificar baños*; 39.0 %, *ampliar o modificar la cocina*; y 37.2 %, *cambiar ventanas o puertas* (ver gráfica 6).

Gráfica 6
Viviendas propias según tipo de reparación o mejora que necesitan[1/]
2026
(porcentaje)



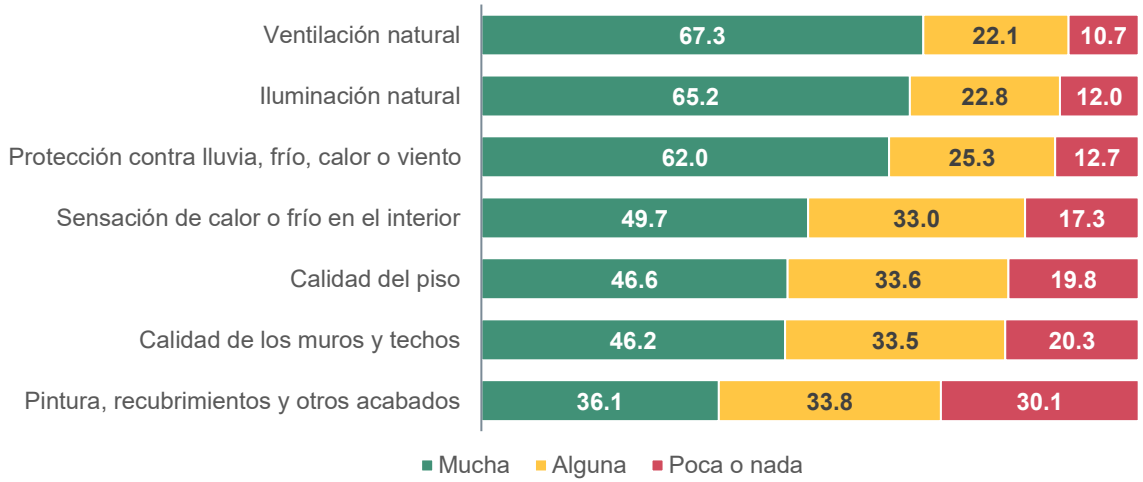
Nota: El porcentaje es diferente a 100 dado que en una vivienda se pudo señalar más de una necesidad de mejora o reparación.
1/ Incluye *viviendas intestadas o en litigio*.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

En las entidades federativas, las mayores proporciones de viviendas propias que requieren alguna modificación o mejora se encuentran en Tabasco (89.9 %), Guerrero (89.4 %) y Oaxaca (85.3 %). Las menores, en Jalisco (53.4 %), Ciudad de México (55.8 %) y Nuevo León (62.4 %).

Satisfacción con la vivienda y el entorno

La ENVI 2026 también indaga sobre el grado de satisfacción con diversos aspectos de la vivienda. Entre las propias, en 67.3 % se reportó *mucha satisfacción* por sus ocupantes con la *ventilación natural*; en 65.2 % se dio la misma calificación a la *iluminación natural*; y en 62.0 %, a la *protección frente a la lluvia, el frío, el calor o el viento*. El aspecto de la vivienda con menor proporción de satisfacción correspondió al rubro *pintura, los recubrimientos y otros acabados*, con 30.1 % (ver gráfica 7).

Gráfica 7
Distribución de viviendas propias, según grado de satisfacción de sus ocupantes con los aspectos de la vivienda y aspecto[1/]
2026
(porcentaje)



1/ Incluye *viviendas intestadas o en litigio*.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

En cuanto a la satisfacción en general con la vivienda, en una escala de 0 a 10, 26.7 % de las viviendas propias registró entre sus ocupantes *total satisfacción*; en 47.4 %, *alguna satisfacción* y en 25.9 %, *poca o nada de satisfacción* (ver gráfica 8). El promedio de satisfacción general para las viviendas propias fue de 8.2 de calificación.

Gráfica 8

Distribución de viviendas propias según grado de satisfacción de sus ocupantes con la vivienda en general[1/]

2026
(porcentaje)



1/ Incluye *viviendas intestadas o en litigio.*
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

En 93.1 % de las viviendas, sus ocupantes informaron que cuentan con transporte público cercano. En 35.2 %, el tiempo de traslado más cercano a pie a alguna parada es de menos de cinco minutos; y para 37.5 %, el traslado implica entre cinco y nueve minutos. Finalmente, para 11.4 % de las viviendas, el transporte público más cercano está a 15 minutos o más, a pie.

Respecto a la percepción de las problemáticas en la colonia o localidad, en 44.9 % de las viviendas, sus ocupantes reportaron mucho problema por la *falta de rampas o elevadores para personas con discapacidad*; en 29.6 %, por *la basura tirada en las calles*; y en 11.3 %, por la *contaminación del ambiente por fábricas o construcciones*.

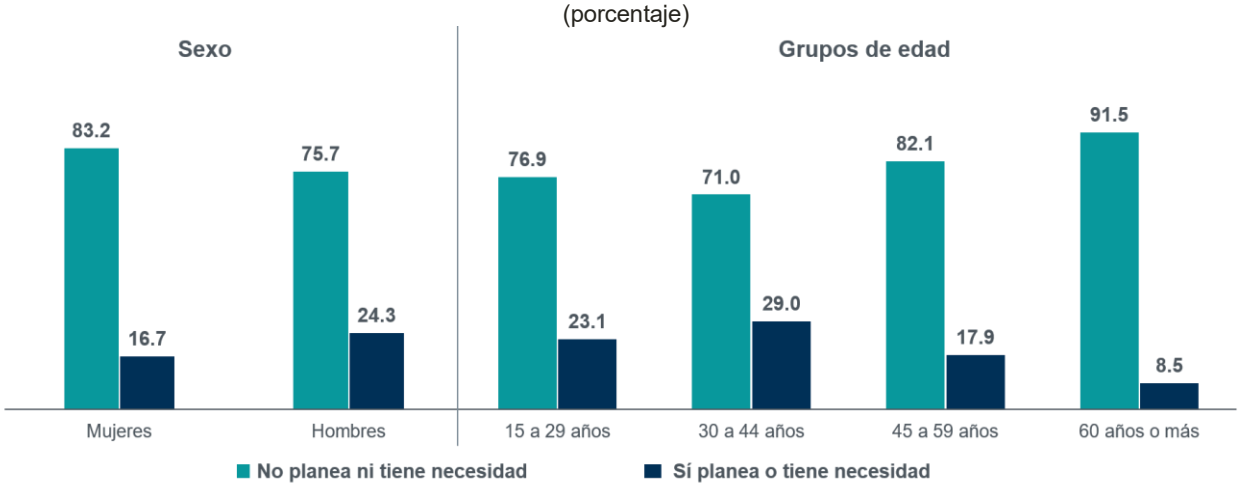
Demanda de vivienda

La ENVI 2026 incorporó actualizaciones con respecto a la edición de 2020. En particular, se realizó un cambio metodológico para la detección de la demanda de vivienda: en 2026, la información se recabó para cada integrante del hogar de 15 años y más. En 2020, la pregunta se realizó de manera general a nivel del hogar.

De los 39.8 millones de hogares, 38.6 % señaló que al menos una o uno de sus integrantes de 15 años y más necesitaba o planeaba rentar, comprar o construir una vivienda.

En términos de población, 20.6 millones de personas de 15 años y más (20.3 %) se identifica *con necesidad o planes* de comprar, construir o rentar una vivienda independiente de la que habita. Según sexo, a las *mujeres* corresponde 16.7 % y a los *hombres*, 24.3 por ciento. Según grupo de edad, la mayor proporción de población *con necesidad o planes* de comprar, construir o rentar una vivienda se concentra en el grupo de *30 a 44 años*, con 29.0 por ciento. Siguió el grupo de *15 a 29 años*, con 23.1 % (ver gráfica 9).

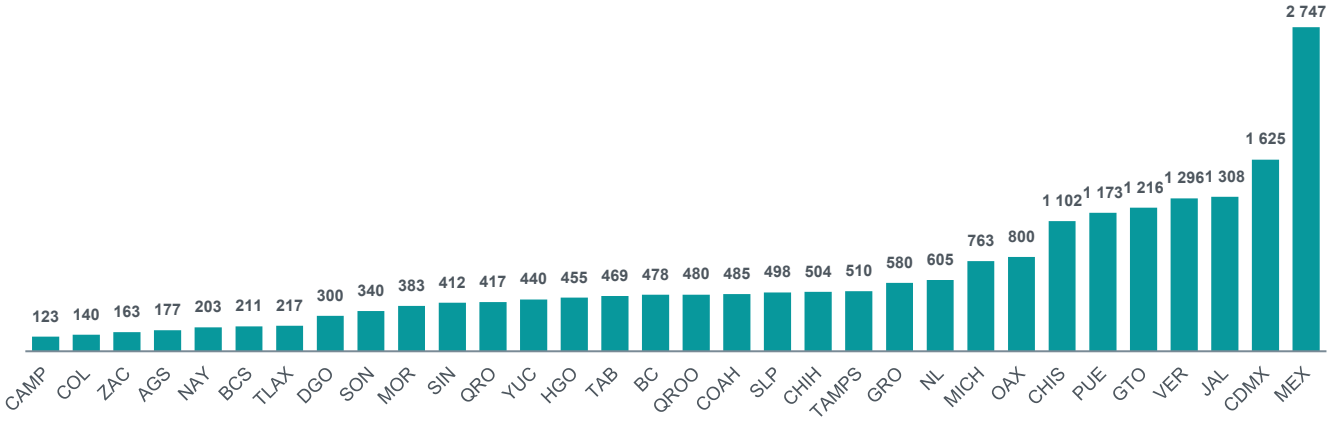
Gráfica 9
Población de 15 años o más según condición de necesitar o planear comprar, construir o rentar una vivienda, sexo y grupos de edad
2026
(porcentaje)



Nota: Se excluye el no especificado por grupo de edad.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

Los mayores volúmenes de personas de 15 años y más que demandan vivienda se registran en el estado de *México*, *Ciudad de México* y *Jalisco*, con 2. 7 millones, 1.6 millones y 1.3 millones personas, respectivamente (ver gráfica 10).

Gráfica 10
Población de 15 años o más con necesidad o plan de comprar o construir una vivienda, según entidad federativa
2026
(miles de personas)



Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

Cambios en la colonia o localidad

El porcentaje de hogares que perciben *algo o mucho cambio* en la población de la colonia o localidad, además de *tener tres o más* cambios en el entorno (nueva construcción de vivienda, nuevos negocios, aumento del valor de vivienda, entre otros), correspondió a 20.8 % del total (ver tabla 1).

Tabla 1

Distribución de hogares con 5 años o más de residencia en la colonia o localidad, según grado de cambio de población en la colonia y condición y número de cambios en últimos 5 años[1/]

2026

(porcentaje)

Condición y número de cambios en la colonia o localidad en los últimos 5 años	Total	Cambio en la población por llegada de nuevas personas		
		Mucho	Algo	Poco o nada
Estados Unidos Mexicanos	**100**	**27.5**	**22.2**	**49.2**
Con algún cambio	81.8	25.5	19.8	35.8
Con un cambio	25.2	5.4	4.9	14.6
Con dos cambios	27	7.7	6.5	12.6
Con tres cambios	17.3	6.8	4.9	5.4
Con cuatro o cinco cambios	12.4	5.6	3.5	3.2
Sin algún cambio	14.0	1.5	1.8	10.5
No especificado	4.2	0.5	0.6	2.9

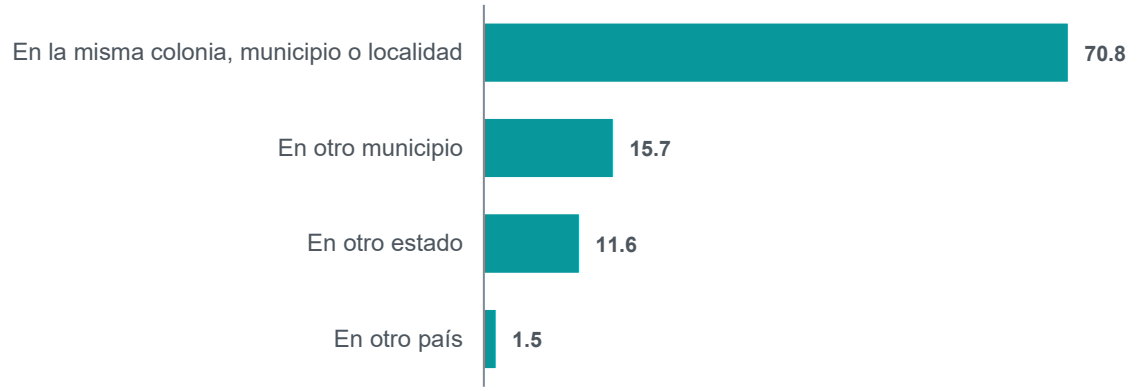
1/ Los cambios del entorno en colonia o localidad que se captaron fueron *se han construido viviendas nuevas*; *se han construido vialidades, parques, plazas o similares*; *se han abierto negocios más caros o elegantes*; *ha aumentado el valor o la renta de las viviendas más que en otras colonias*; *se ha elevado el costo de los servicios*.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

Mudanzas

En los últimos cinco años, 15.9 millones de personas de 5 años y más realizaron al menos una mudanza, lo que representa 12.9 % de la población. Entre quienes se mudaron, 80.0 % reportó haber realizado una mudanza, mientras que 14.8 % efectuó dos. El promedio de mudanzas en el periodo fue de 1.3. En cuanto a la ubicación de la última mudanza, 70.8 % de la población cambió su residencia *en la misma colonia, municipio o localidad* (ver gráfica 11).

Gráfica 11
Distribución de población de 5 años y más con alguna mudanza en los últimos 5 años, según ubicación de la última mudanza
2026
(porcentaje)



Nota: El total pude ser diferente a 100 debido a que no se grafica *no especificado*, de 0.4 por ciento.
Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2026.

Más información

Para consultas de medios y periodistas, escribir a comunicacionsocial@inegi.org.mx o llamar al teléfono 55-52-78-10-00, extensiones 321064, 321134 y 321241. Dirección de Atención a Medios / Dirección General Adjunta de Comunicación. Para más detalles técnicos, consultar el reporte de resultados del programa.

La información estadística y geográfica que genera el INEGI es un bien público y nos permite a todas y a todos tomar mejores decisiones. ¡Conócela, úsala y compártela!

INEGIINFORMA