

Rumbo a un futuro habitacional y urbano sostenible



Estrategias para promover
el bienestar de las familias
mexicanas y fortalecer la
economía nacional

Índice

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Prólogo: Vivienda y desarrollo urbano sostenible para el futuro de México | 3 |
| Punto de partida | 4 |
| I. Vivienda y desarrollo urbano: Núcleos de Bienestar social y desarrollo sostenible | 5 |
| II. Hábitat y progreso: la política de vivienda como motor de desarrollo económico | 11 |
| III. Retos y obstáculos de la vivienda futura y el desarrollo urbano sustentable | 22 |
| IV. Metas para consolidar una política de vivienda y desarrollo urbano integral | 23 |
| V. Propuestas para una política nacional de vivienda y desarrollo urbano sustentable | 26 |
| VI. Acciones para los primeros 100 días de gobierno | 36 |
| VII. Anexos | 38 |
| VIII. Bibliografía | 45 |

Prólogo:

Vivienda y desarrollo urbano sostenible para el futuro de México.

A principios de 2023, se formó un grupo con diversos gremios del sector privado, quienes unimos esfuerzos para desarrollar este trabajo en torno a la vivienda y al desarrollo urbano. Esta iniciativa es motivada por el papel central que desempeñan estos temas en la calidad de vida de las familias mexicanas, su impacto en el crecimiento de la economía nacional y, por ende, en un mayor bienestar en la sociedad y la reducción de la pobreza.

Ante la realidad económica y social de México, las asociaciones empresariales que suscribimos este documento, reconocidas como algunas de las más representativas de los sectores industriales, financieros y económicos del país, sostenemos y buscamos promover la idea de que, para contribuir al bienestar de nuestra sociedad, debemos cooperar más entre nosotros y poner en el centro a la ciudadanía, en especial a quienes más requieren salir adelante, para lograr un mayor desarrollo económico, social y sostenible en el país. Asimismo, es fundamental fomentar una comunicación más estrecha y propositiva entre la sociedad y el gobierno en sus tres niveles y los demás sectores de la sociedad para alcanzar estos objetivos.

El éxito en la búsqueda de consensos y soluciones parte de un factor indispensable: la confianza. México necesita reconstruir y fortalecer ese ambiente de colaboración y trabajo en equipo, tanto dentro de nuestros propios gremios como frente a las instituciones del Estado, la academia y la sociedad en general.

No podemos priorizar intereses personales, de grupo o gremiales por encima del bien general de la sociedad, como ha sucedido en el pasado. Esta actitud ha sido un lastre histórico para resolver los problemas nacionales y construir un país más justo y equitativo. Debemos trabajar con la intención de ir más lejos y crear valor más allá de la generación de empleos formales, otorgar bienes y servicios de calidad, fomentar la competencia y cumplir con nuestras responsabilidades fiscales. Tenemos la responsabilidad de contribuir en la creación de un nuevo orden económico y social que permita un desarrollo sostenible y sostenido para los mexicanos, en el cual se fomente un cumplimiento estricto de la ley, así como la innovación e inversión para el desarrollo de las comunidades en las que se localizan y operan nuestras empresas.

Esa es la visión con la que elaboramos este documento: "Rumbo a un futuro habitacional y urbano sostenible. Estrategias para promover el bienestar de las familias mexicanas y fortalecer la economía nacional", que hoy hacemos público para enriquecer el debate nacional en torno a los temas que aborda. A partir de un diagnóstico que genera unas propuestas concretas, buscamos detonar un diálogo con las personas candidatas a la presidencia de la República y el Congreso, así como con las gubernaturas y alcaldías de las principales metrópolis y ciudades de México. Buscamos también nutrir este diálogo con especialistas en la materia, asociaciones civiles y otros actores del sector privado.

Con ese espíritu hemos trabajado durante un año para constituir una visión incluyente sobre las soluciones a los problemas habitacionales y de los territorios urbanos. Lo hacemos con base en conversaciones con un amplio universo de actores y sectores vinculados, directa o indirectamente, con estos asuntos. El reto es inmenso, pero también las oportunidades para mejorar y superar los rezagos históricos, así como los derroteros de largo plazo que enfrentamos.

Sin más, esperamos contribuir a que estos temas sean parte relevante de la agenda y el debate público rumbo a la elección de 2024. Y más importante aún, que podamos propiciar una mayor colaboración y un ánimo de confianza entre las nuevas autoridades y el sector privado de cara a los gobiernos que serán democráticamente electos en junio próximo.

PUNTO DE PARTIDA

Este documento surge de la colaboración entre actores del ecosistema de vivienda en México y autoridades de los tres niveles de gobierno, organismos de vivienda, desarrolladores urbanos, la banca, el sector financiero y de seguros, proveedores de la construcción, la academia, la sociedad civil y usuarios en general. Todos enfocados en atender las problemáticas habitacionales y de desarrollo urbano que se enfrentan en México.

Su propósito es contribuir a enriquecer el análisis y las soluciones mediante ideas y propuestas que surgen de un diagnóstico que incluyó la retroalimentación de un Consejo Asesor plural e independiente¹, así como más de 40 diálogos y entrevistas con distintos actores. También se revisaron las políticas de vivienda y desarrollo urbano entre 2000 y 2022, se consultaron datos de las fuentes públicas más relevantes en la materia, así como estudios previos del ámbito académico, gubernamental y privado.

Desde nuestro punto de vista, el proceso de trabajo refleja un esfuerzo colectivo y genuino por incorporar diversas visiones y experiencias de un sector tan relevante económica y socialmente para el país como lo es la vivienda. Diseñar políticas públicas adecuadas en un ámbito tan complejo, requiere construir confianza y un espíritu de verdadera colaboración entre quienes participan en el ecosistema de vivienda, para convertirlas en realidades tangibles para las generaciones actuales y futuras de las familias mexicanas.

Estamos convencidos de que la política de vivienda y del hábitat debe ser inclusiva y sostenible, y debe promover la equidad y la justicia social. Además, debe atender las diversas necesidades de grupos sociales como jóvenes, personas con discapacidad, adultos mayores y jefas de familia, entre otros. Por otro lado, ante los efectos adversos del cambio climático, debe fomentar el desarrollo urbano responsable y la preservación del medio ambiente.

Por todo esto, el texto se organiza en secciones clave. La primera, destaca un enfoque de la vivienda y el desarrollo urbano como núcleos de bienestar y desarrollo sostenible en un México en expansión. La segunda, profundiza en cómo la política de vivienda se articula en un motor de desarrollo económico, enfocándose en la demanda de los hogares de menores ingresos y el rezago habitacional que afecta a las familias en los deciles más vulnerables.

El tercer apartado plantea retos y obstáculos que se deberán enfrentar para la construcción y el acceso a viviendas adecuadas en el futuro. En las secciones cuatro, cinco y seis se presentan metas para la administración federal 2024-2030, seguidas de un primer portafolio de propuestas, incluyendo acciones específicas para los primeros 100 días de gobierno. Es importante señalar que, fruto del diálogo que este documento detone, buscaremos colaborar con actores y autoridades a nivel federal y local, así como con los distintos equipos de campaña para fortalecer las propuestas e ideas aquí presentadas, para contar con una nueva versión de cara al periodo de transición entre la elección y la toma de posesión el 1º de octubre de 2024.

Finalmente, se incluye una sección de Anexos en la que se indica la integración del Consejo Asesor, una sección de la contribución de la vivienda y el desarrollo urbano a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y una síntesis histórica de las políticas de vivienda y desarrollo urbano aplicadas por las últimas cuatro administraciones federales, donde se destacan lecciones sobre las estrategias empleadas en cada uno de los distintos modelos.

I. Vivienda y desarrollo urbano: Núcleos de bienestar social y desarrollo sostenible.

La vivienda y el desarrollo urbano son núcleos que sostienen la arquitectura social y fomentan la dinámica de nuestras ciudades, articulando la vida diaria de millones de personas. Por lo tanto, una vivienda adecuada, así como un hábitat ordenado y sustentable, son derechos humanos indispensables para el bienestar comunitario e individual. Sin embargo, esta visión compartida en México y en el mundo³ enfrenta el reto de traducirse en acciones y resultados palpables para garantizar un futuro mucho más próspero y sostenible en nuestro país.

Nuestra propuesta considera que las políticas de vivienda y desarrollo urbano tienen un carácter social y económico. Además, por su amplitud y carácter multisectorial, es crucial integrarlas en una sola estrategia que reconozca tres realidades transversales:

1. Una creciente diversidad de necesidades habitacionales actuales y futuras, donde cada hogar presenta desafíos y oportunidades distintas;
2. El acceso a una vivienda adecuada está determinado por los ingresos y el acceso a financiamiento de las personas y las familias que provienen de economías formales, mixtas e informales;
3. La importancia de integrar el desarrollo urbano sostenible, además de la gestión y mitigación de riesgos climáticos en la planeación urbana y las prácticas de construcción. También es indispensable reconocer el papel de la vivienda para cumplir los ODS.

“Asegurar viviendas adecuadas en un México en desarrollo no solo es un derecho, es la base para un futuro de prosperidad y oportunidades.”

¹ El Consejo está integrado por personas con destacadas trayectorias en la academia y los sectores público, privado y social, así como por actores relevantes del ecosistema de vivienda. En el Anexo A se integra una lista de las personas que conformaron el Consejo Asesor.

² Una vivienda adecuada y de calidad es aquella que, ubicada en un entorno seguro, cumple con estándares nacionales e internacionales de derechos humanos. La ONU adoptó siete: a) Seguridad de la tenencia, b) Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, c) Asequibilidad, d) Habitabilidad, e) Accesibilidad, f) Ubicación y g) Adecuación cultural. ONU-Hábitat. (Abril de 2019). Elementos de una vivienda adecuada. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

1) Nuevos desafíos en vivienda: el incremento y la diversidad de las necesidades habitacionales

La expansión demográfica, así como las transformaciones sociales y culturales, contribuyen a determinar la demanda habitacional. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)⁴, entre 2000 y 2023, la población mexicana aumentó en 31.5 millones, alcanzando 129 millones en 2023 y posicionando al país como el décimo más poblado del mundo. Por su parte, el Consejo Nacional de Población (Conapo) proyecta que en 2053 esta cifra llegará a 147 millones, iniciando después un proceso de descenso y envejecimiento de la población⁵.

“Con 31.5 millones más de habitantes desde el año 2000, y familias en constante cambio, debemos prepararnos para un futuro de viviendas tan diversas como nuestra gente.”

En el marco de estas tendencias poblacionales, estimar la demanda o el déficit de vivienda resulta una tarea compleja que desarrollan múltiples instituciones. La Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) anticipa una necesidad de 3.6 millones entre 2024 y 2030. Asimismo, la Comisión ha resaltado que la configuración de las familias está cambiando lo que hace necesario ajustar las acciones y los programas habitacionales. Por ejemplo, los hogares nucleares (familiares) pasarán de representar 61.7 % en 2020 a 56.8 % en 2050 y los hogares unipersonales incrementarán de 3.4 % en 2020 a 15.7 % en 2050⁶.

Por su parte, la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 del INEGI destacó una demanda de 8.2 millones de viviendas⁷. Del total, 59.4 % se planea construir, el 37.9 % es para compra (ya sea nueva o usada) y el 7.7 %, para renta. La suma puede ser mayor al total de hogares porque un hogar puede requerir más de una vivienda. Visto por tamaño de localidad, como se indica en el Cuadro 1, poco menos de la mitad de las necesidades se concentran en zonas con más de 100 mil habitantes. En estas áreas destaca una preferencia de 58 % por la compra, seguido por un 37.5 % de construcción y el alquiler con 9 %. En contraste, la construcción predomina en zonas menores a 100 mil habitantes: 92.1 % en localidades de hasta 2,499 habitantes, 82.1 % en las de 2,500 a 14,999, y 66.9 % en las de 15,000 a 99,999.

³ ONU-Hábitat. (abril, 2019). La vivienda en el centro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en México. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>

⁴ Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). (6 de julio de 2023). Comunicado de prensa 395/23. Estadísticas a propósito del Día Mundial de la Población. https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2023/EAP_DMPO23.pdf

⁵ Gobierno de México. Consejo Nacional de Población (Conapo). (11 de julio de 2023). Día Mundial de la Población. Las Proyecciones de la Población de México para los próximos 50 años: 2020-2070. <https://www.gob.mx/conapo/prensa/dia-mundial-de-la-poblacion-las-proyecciones-de-la-poblacion-de-mexico-para-los-proximos-50-anos-2020-2070?idiom=es>

⁶ Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). (2023). "Necesidad de viviendas en México. Una proyección del parque habitacional de 2020 a 2050". <https://siesco.conavi.gob.mx/siesco/documentos.aspx>

⁷ Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). (23 de agosto de 2021). Comunicado de prensa 493/21. Encuesta Nacional de Vivienda, 2020. Principales resultados. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>

CUADRO 1. Hogares que tienen necesidad de rentar, comprar o construir una vivienda independiente de la que habitan y número de viviendas requeridas, por tamaño de localidad, según tipo de adquisición proyectada para la vivienda.

| Tamaño de localidad | Tipo de adquisición proyectada para la vivienda* | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|-----|-----------|------|--------------|------|-----------------|-----|
| | Total de hogares que tienen necesidad de rentar, comprar o construir una vivienda | Total de viviendas requeridas | Renta | | Compra** | | Construcción | | No especificado | |
| | | | Absoluto | % | Absoluto | % | Absoluto | % | Absoluto | % |
| Nacional | 7,628,562 | 8,182,923 | 583,977 | 7.7 | 2,889,607 | 37.9 | 4,533,317 | 59.4 | 176,022 | 2.3 |
| 1 a 2,499 habitantes | 1,454,293 | 1,549,969 | 69,707 | 4.8 | 121,209 | 8.3 | 1,339,983 | 92.1 | 19,070 | 1.3 |
| De 2,500 a 14,999 habitantes | 1,079,841 | 1,162,878 | 69,177 | 6.4 | 181,682 | 16.8 | 886,894 | 82.1 | 25,125 | 2.3 |
| De 15,000 a 99,999 habitantes | 1,345,478 | 1,452,792 | 105,963 | 7.9 | 412,419 | 30.7 | 899,904 | 66.9 | 34,506 | 2.6 |
| 100,000 y más habitantes | 3,748,950 | 4,017,284 | 339,130 | 9.0 | 2,174,297 | 58.0 | 1,406,536 | 37.5 | 97,321 | 2.6 |

(*) La suma puede ser mayor al total de hogares porque un hogar puede requerir más de una vivienda.

(**) Incluye viviendas que se quieren comprar nuevas o usadas.

Fuente: INEGI - ENVI 2020.

Por otro lado, un estudio publicado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) en el Reporte de Vivienda 2023⁸ plantea que en 2020 la demanda de vivienda en las entonces 74 zonas metropolitanas (ZM) del país –actualmente son 92⁹– fue de 1.2 millones de unidades¹⁰. Asimismo, el estudio señala que, históricamente, el 84.9 % del mercado de adquisición se ha concentrado en las ZM.

“Diversas fuentes, un solo eco: la demanda de vivienda está en aumento, marcando un rumbo urgente para las políticas habitacionales.”

Las diferencias en las estimaciones del déficit habitacional provienen de diversas metodologías, pero todas coinciden en un incremento de la demanda que hace necesario tomar acciones inmediatas para incentivar la disponibilidad de viviendas adecuadas, así como mecanismos de financiamiento inclusivos para su construcción o adquisición.

Aunado al déficit de vivienda, la Conavi estima que hay 8.5 millones de viviendas en situación de rezago. Es decir, que cuentan con materiales precarios en pisos, techos y muros, carecen de excusado o cuyos residentes habitan en hacinamiento. Esta cifra afecta a 33,2 millones de personas, el 26.5 % de la población total del país. Estas viviendas pueden ubicarse en zonas mal planeadas y de alto riesgo geográfico. En su mayoría no cuentan con servicios esenciales lo que disminuye su valor patrimonial e incrementan los costos gubernamentales para proveer servicios urbanos.

“Enfrentar el rezago habitacional es un compromiso con justicia social y una inversión en la salud fiscal de México.”

Además, pese a la creciente preferencia por la vivienda en renta o compartida, impulsada por las nuevas tendencias en la conformación de hogares y estructuras familiares, no se cuenta con un marco jurídico adecuado para brindar certeza a propietarios e inquilinos. Si bien esta modalidad se regula a partir de los códigos civiles estatales y algunas leyes locales, resulta insuficiente para fomentar eficazmente estas opciones de vivienda.

2) Hacia una inclusión equitativa: facilitar el acceso a vivienda para personas en economías formales, mixtas e informales

En cuanto a la segunda dimensión, es fundamental reconocer que la fuente de ingresos de las personas y familias, ya sea de **economías formales**, mixtas o informales, determina su perfil para ser sujetos de crédito y, por ende, su capacidad para acceder a una vivienda.

“Los créditos permiten el acceso a vivienda en el sector formal, pero en las economías mixtas e informales, este derecho no tiene mecanismos para ser garantizado. La equidad en vivienda es el siguiente gran paso para México.”

Los hogares con ingresos formales suelen contar con mayor estabilidad y derechos laborales, entre ellos prestaciones de vivienda. Una gran mayoría son atendidos por el ecosistema de vivienda con hipotecas de la banca o financiamiento de organismos tripartitos como el Infonavit o bipartitos como el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste). Desde su creación en 1972 a la fecha, estos organismos han otorgado casi 14 millones de créditos, 12 millones del Infonavit⁹ y alrededor de 2 millones del Fovissste¹². Este es un logro que pocos países en el mundo han conseguido, y demuestra la capacidad nacional para promover el acceso a la vivienda en el sector formal.

El reto sin resolver hasta ahora se encuentra en el lado de las economías mixtas e informales. En el primer grupo se obtienen ingresos tanto de fuentes formales como informales. En las economías informales solo hay ingresos que provienen de actividades no reguladas.

Para muchas personas y familias en ambos esquemas, el derecho a una vivienda adecuada no está garantizado, dadas las barreras institucionales para acceder a financiamiento público o del sistema bancario, como son la ausencia de un salario declarado, la irregularidad y variabilidad de los ingresos o la falta de documentación formal, entre otras.

“La autoconstrucción no es solo una opción, es un reflejo de necesidades no atendidas en vivienda y un llamado a la acción para garantizar la asistencia técnica.”

En este contexto, la producción social de vivienda mediante la autoconstrucción o la autoproducción han surgido como alternativas para estos sectores. Sin embargo, este enfoque tiene el riesgo de presentar problemas como la deficiente calidad en los trabajos, por falta de asistencia técnica profesional o la construcción de viviendas en lotes irregulares. Esto en muchas ocasiones resulta en la imposibilidad de sus habitantes para comprobar la propiedad, así como en deficiencias en la calidad o ausencia de normativas de seguridad y resiliencia climática. También se caracterizan por la falta de servicios como agua potable, electricidad, problemas

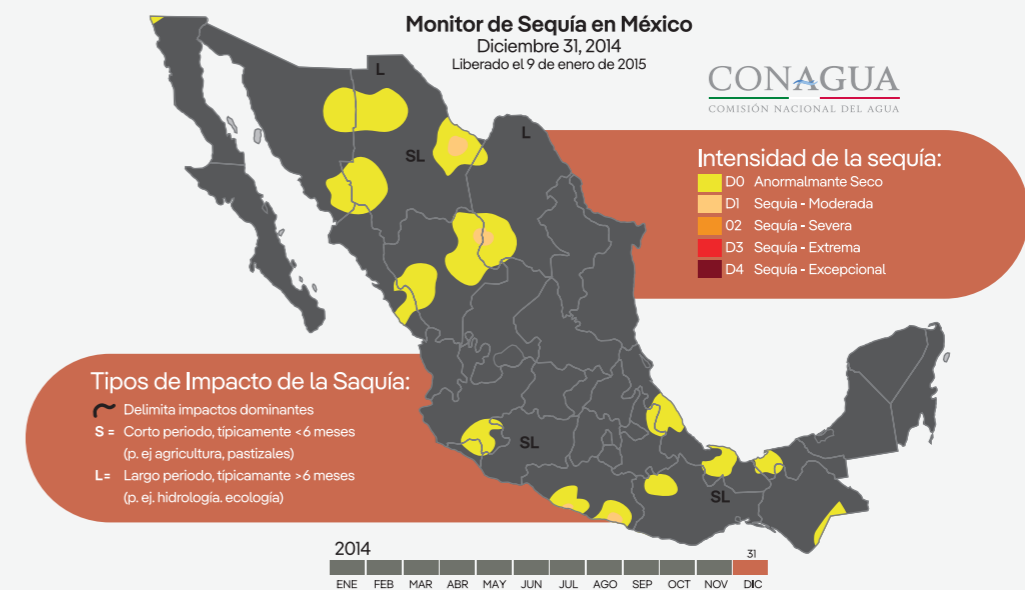
de movilidad y el acceso al transporte público, problemáticas que difícilmente son atendidas por los gobiernos locales, dado su alto costo. **Esta situación contribuye a fomentar ciclos de pobreza y exclusión en áreas que ya enfrentan desafíos socioeconómicos significativos.**

3) Construir un futuro sostenible: la integración de desarrollo urbano y mitigación de riesgos climáticos

Una política de vivienda y desarrollo urbano no solo se trata de la construcción de infraestructura; implica la creación de comunidades que sean económicamente viables, socialmente inclusivas y ambientalmente sostenibles.

La **mitigación de riesgos climáticos en el contexto de la construcción residencial implica reducir la vulnerabilidad de las infraestructuras ante los efectos adversos del cambio climático**. Esto incluye apostar por una política que incentive adecuadamente el uso de tecnologías y materiales resistentes a fenómenos extremos, como inundaciones y olas de calor, así como la integración de sistemas de gestión de recursos naturales, especialmente el agua, que es un elemento crítico en el contexto urbano. Como se puede apreciar en el Mapa 1, las sequías en México han aumentado en proporción, magnitud y extensión territorial, y es muy probable que esta situación se agrave en el futuro.

Mapa 1. Comparativo de las sequías en México entre 2014 y 2023



⁸ Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). (2023). Reporte Anual de Vivienda 2023. https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/2fa030a0-8cc2-4dc7-89eb-43a745061e13/2023_09_22_B06E_ReporteAnualdeVivienda2023.pdf?MOD=AJPERES

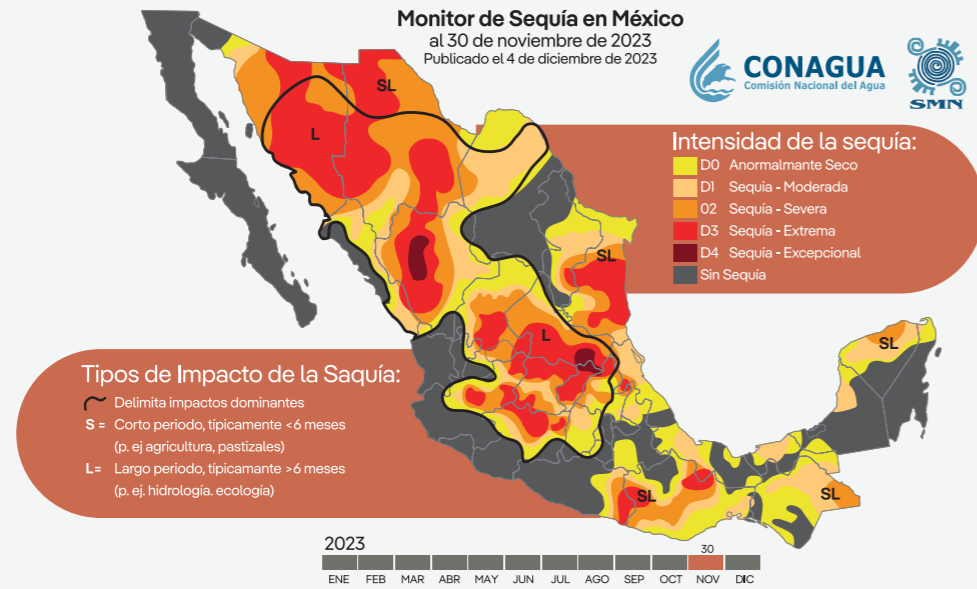
⁹ La delimitación de las zonas metropolitanas se realiza cada 5 años por medio de un grupo de trabajo conformado por la Sedatu, el Conapo y el INEGI. Este grupo decidió realizar ajustes metodológicos y estableció tres categorías para las metrópolis, dando como resultado 92 metrópolis conformadas por 421 municipios que se clasifican en: 48 zonas metropolitanas, 22 metrópolis municipales y 22 zonas conurbadas. Las 48 zonas metropolitanas están conformadas por 345 municipios en los que residen 67.6 millones de personas; en las 22 metrópolis municipales habitan 12 millones; y en los 54 municipios que conforman las 22 zonas conurbadas viven 2.9 millones. De esta forma, 82.5 millones de personas, 65.5 por ciento de la población nacional, viven en estas metrópolis. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). (19 de octubre de 2023). “Metrópolis de México 2020”. <http://www.gob.mx/sedatu/documentos/metropolis-de-mexico-2020?state=published>

¹⁰ Esta cifra considera las deficiencias en la calidad o la insuficiente oferta para la formación de nuevos hogares. En el estudio publicado en el Reporte Anual de Vivienda 2023 del Infonavit se utiliza la metodología de Freddie Mac, propuesta en el informe Why is Adulting Getting Harder? Young Adults and Household Formation, en el cual se plantea que existe una gran cantidad de hogares en Estados Unidos que no han podido conformarse por consecuencia de los altos precios de la vivienda en ese país. Con esa premisa, los autores estudian cómo ha cambiado la propensión individual de las personas a convertirse en jefes o jefas de hogar de acuerdo con distintos factores demográficos (como el género y la situación conyugal), económicos (como los resultados laborales de las personas) y del mercado de vivienda.

¹¹ Portal Infonavit. <https://portalmx.infonavit.org.mx/>

¹² González, V. (29 de diciembre de 2022). “Fovissste entregó 40,634 mdp en financiamientos para vivienda en 2022”. Real Estate. Market & Lifestyle. <https://realestatemarket.com.mx/noticias/163-credito/40051-fovissste-entregó-40-634-mdp-en-financiamientos-para-vivienda-en-2022>

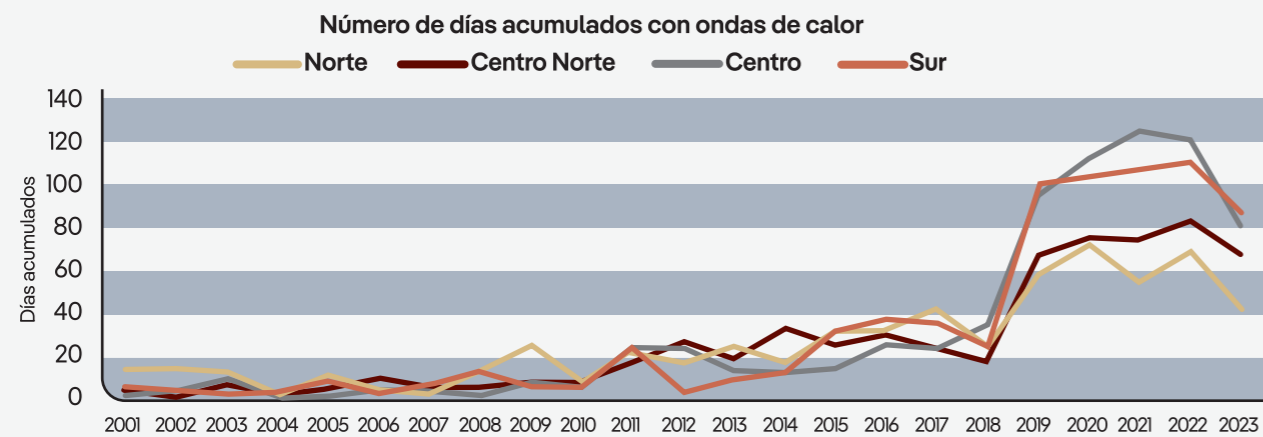
Mapa 1. Comparativo de las sequías en México entre 2014 y 2023



Fuente: Conagua. Monitor de Sequía en México¹³.

Asimismo, la eficiencia energética es un componente esencial ya que implica edificaciones que consuman menos energía para calefacción, refrigeración e iluminación, reduciendo así las emisiones de gases de efecto invernadero y la huella de carbono. La Gráfica 1 ilustra el incremento de la temperatura entre 2001 y 2023, diferenciando entre regiones del país. Este patrón subraya la importancia en el diseño y la construcción para optimizar el uso de energía, así como para amortiguar el impacto económico y ambiental de los cambios de temperatura.

GRÁFICA 1. Número de días con ondas de calor por año, 2001 a junio 2023.



Fuente: Banco de México¹⁴.

Incorporar estas medidas en las políticas de vivienda y desarrollo urbano es indispensable para promover un crecimiento urbano sostenible. Sin embargo, **una integración equilibrada es esencial para evitar una sobrerregulación que podría incrementar aún más los costos y tiempos de construcción de viviendas.**

Asimismo, estas políticas son en sí mismas una estrategia para que los gobiernos alcancen directamente las metas de los ODS de la Agenda 2030¹⁵. Contribuye al objetivo 1: alivio de la pobreza, ofreciendo un camino hacia la estabilidad económica. En el ámbito de la igualdad de género, objetivo 5, la vivienda adecuada asegura que las necesidades de mujeres y niñas estén en el centro de las políticas habitacionales, fomentando espacios seguros y oportunidades de propiedad. El objetivo 6 aboga por el agua limpia y el saneamiento, y el objetivo 7 promueve la energía asequible y no contaminante; objetivos que se ven directamente beneficiados por prácticas de construcción que priorizan la infraestructura sostenible y el uso eficiente de los recursos.

En cuanto a la reducción de las desigualdades, objetivo 10, la vivienda adecuada es fundamental para nivelar el campo de juego, mejorando la calidad de vida y fomentando la inclusión social y económica. Para el objetivo 11, que busca ciudades y comunidades sostenibles, una política habitacional integrada es vital para una urbanización inclusiva y sostenible que ofrezca acceso equitativo a servicios y transporte. Aunque estos objetivos destacan de manera particular, **la vivienda tiene el potencial de impactar positivamente en la totalidad de los ODS como se indica en el Anexo B.**

Con este enfoque en la sostenibilidad es posible alcanzar un modelo de habitabilidad urbana que responde a necesidades actuales y se anticipa a las del futuro para lograr un entorno resiliente y seguro.



¹³ Comisión Nacional del Agua (Conagua). Monitor de Sequía en México. <https://smn.conagua.gob.mx/es/climatologia/monitor-de-sequia/monitor-de-sequia-en-mexico>
¹⁴ Banco de México. (14 de septiembre de 2023). Ondas de calor y el efecto de mayores temperaturas en los precios de frutas y verduras. Reporte sobre Economías Regionales abril-junio 2023. <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/reportes-sobre-las-economias-regionales/recuadros/%7BB809F4152-E5D2-9E61-EC5D-5BC792A41EE7%7D.pdf>

¹⁵ ONU-Hábitat. (Abril de 2019). Contribución de la vivienda al cumplimiento de la Agenda 2030. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/contribucion-de-la-vivienda-al-cumplimiento-de-la-agenda-2030>

Acciones conjuntas para integrar las tres realidades del acceso a vivienda y el desarrollo urbano

A partir de las tres realidades anteriores –diversidad habitacional, equidad en el acceso y sostenibilidad urbana– consideramos indispensable incorporar un enfoque heterogéneo y diverso en las políticas de vivienda. Sostener que una política basada en la producción social de vivienda debe ser el núcleo de la estrategia es equiparable a considerar que un enfoque mercantil, por sí solo, podría satisfacer las necesidades habitacionales de toda la población. Es decir, se requieren ambas vías de apoyo, si bien este estudio promueve la necesidad de un mayor dinamismo de la oferta de vivienda integral.

Para cualquier equipo de servidores públicos que aspire a gobernar México, es indispensable considerar que el deseo natural de tener un lugar propio para vivir llevará a la construcción de viviendas, ya sea bajo la guía de políticas públicas o al margen de estas. Por tanto, surgen preguntas clave: ¿Cómo nos gustaría que fueran estas viviendas? ¿Ordenadas, resilientes, en zonas planificadas, con acceso a servicios básicos y construidas con estándares sostenibles y seguros? ¿Con títulos de propiedad y que representen un patrimonio con plusvalía para sus dueños? ¿Un obstáculo o un catalizador de movilidad social?

“El dilema habitacional: construir hogares que sean catalizadores de movilidad social, no obstáculos.”

Este documento responde directamente a estas interrogantes, promoviendo una visión del desarrollo habitacional que pone en el centro las necesidades de las personas y las familias en un hábitat ordenado y sostenible.

Este esfuerzo también debe considerar la crisis en el sector de la construcción que ha reducido la oferta de vivienda que cumple con regulaciones y estándares de calidad. En 2022, el Registro Único de Vivienda (RUV)¹⁶ reportó un mínimo histórico de 135 578 viviendas construidas. De estas, solo el 41.9 % fue vivienda social¹⁷, aquella que pueden adquirir las familias de menores ingresos en el sector formal.

Esta reducción, influenciada por el Covid-19, la disminución de la capacidad de compra de la población por la falta de apoyo gubernamental, una menor disponibilidad de suelo asequible y una reglamentación inconsistente en los tres niveles de gobierno, también repercute en la economía nacional.

“El Estado, en colaboración con múltiples sectores, debe ser el timonel en la creación de ciudades sostenibles y parques habitacionales.”

¹⁶ Es importante señalar que el RUV no agrupa la totalidad de la producción de viviendas en el país, ya que solo los desarrolladores que individualizarán con crédito de Fonovicit, Fovissste, o que utilizan algún financiamiento de la SHF están obligados a registrarla. Por esta razón, podrían estar quedando fuera viviendas que se individualizan con crédito comercial y financiación privada; sin embargo, este segmento del mercado se concentra en vivienda residencial de alto valor y su pequeño volumen no altera las conclusiones expuestas aquí.

¹⁷ De acuerdo con el Registro Único de Vivienda (RUV), la vivienda social considera cuatro segmentos de acuerdo con su valor promedio en UMAS: económica (0,118 UMAS), popular b1 (118,128 UMAS), popular b2 (128 a 158 UMAS), y popular b3 (158,200 UMAS).

De acuerdo con el INEGI, y conforme al Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN), la vivienda tiene impacto en 84 clases de actividad económica¹⁸. La reducción en la construcción residencial afecta la demanda de acero, cemento, vidrio, pintura, cerámica o electrodomésticos, entre otros. A su vez, incide en industrias relacionadas con la maquinaria pesada y la manufactura de instrumentos para edificación. Golpea empleos en ámbitos como la herrería, la plomería, el diseño arquitectónico, la ingeniería y la mercadotecnia. Por otro lado, las entidades de crédito hipotecario o servicios financieros, como el seguro de crédito a la vivienda, también experimentan repercusiones. Este efecto dominó demuestra la relevancia macroeconómica de la vivienda.

“El mínimo histórico en construcción de viviendas no solo es un dato, es un reflejo de desafíos estructurales y un llamado a ampliar la política habitacional. Cada vivienda no construida es una oportunidad perdida para fortalecer nuestra economía y mejorar la calidad de vida de las familias mexicanas.”

Es decir, la política de vivienda es un importante instrumento de política económica. Ya sea como medida anticíclica en tiempos de crisis o como motor de desarrollo económico, dado su impacto inmediato en la creación de empleos y la recaudación fiscal derivada de contribuciones del sector de la construcción y los derechos de propiedad.

En suma, la administración federal 2024-2030 tiene la oportunidad de integrar la vivienda y el desarrollo urbano como parte de una amplia agenda social y como prioridad económica. Este enfoque reactivará al sector de vivienda y brindará mayores oportunidades de adquisición.

La tarea conjunta es consolidar un modelo encabezado por el Estado que promueva la sinergia con todos los actores del ecosistema de vivienda para ejecutar soluciones estructurales y duraderas por medio de un liderazgo inclusivo y participativo. Este esfuerzo debe trascender el ámbito federal y conectarse con autoridades de estados y municipios, organismos de vivienda nacionales y estatales, el Congreso federal y las legislaturas locales, el sector privado y la sociedad civil. Para avanzar en este esfuerzo, las secciones que se enlistan a continuación describen el impacto económico y social de la vivienda, así como los retos que se presentan en el sector.

“La próxima administración federal debe asumir un liderazgo colaborativo para cambiar el panorama de la vivienda y el desarrollo urbano, uniéndolo a todos los sectores en una estrategia nacional que establezca un futuro más equitativo y sostenible.”

¹⁸ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (28 de noviembre de 2023). Cuenta Satélite de Vivienda de México 2022. <https://www.inegi.org.mx/app/saladeprensa/noticia.html?id=8648>

¹⁹ Un ejemplo que ilustra cómo la vivienda puede impulsar y complementar sustancialmente el crecimiento económico es el aumento de la Inversión Extranjera Directa (IED) en el sector turístico registrado en el primer semestre de 2023 en Baja California Sur, Nayarit y Quintana Roo. Para atender y potenciar el incremento de la afluencia turística se requiere inversión en desarrollos urbanos y proyectos de viviendas tanto para los empleos que puede generar este sector y el bienestar de las comunidades locales, así como el propio turismo nacional y extranjero. Ayala, C. & Rosales, R. (19 de septiembre de 2023). “Entidades turísticas del país acaparan nuevas inversiones”. El Economista. <https://www.economista.com.mx/estados/Entidades-turisticas-del-pais-acaparan-nuevas-inversiones-20230919-0126.html>

“Fortalecer el sector de la vivienda es más que construir casas; es crear el fundamento para un futuro próspero y equitativo. Al unir fuerzas con el sector privado, no solo se fortalece la economía, sino que se podrá construir una sociedad más justa y resiliente.”

II. Hábitat y progreso: La política de vivienda como motor de desarrollo económico.

En los últimos 23 años, las políticas de vivienda²⁰ han experimentado distintas fases para atender los problemas del desarrollo urbano y el acceso a una vivienda conforme al crecimiento demográfico y económico del país. Como se puede consultar en el **Anexo C**, uno de los aportes más significativos del análisis riguroso de las políticas de vivienda y el desarrollo urbano de este periodo es que existen muchas más similitudes y coincidencias que diferencias entre ellas.

“Los modelos de vivienda de los últimos 23 años comparten el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda y demuestran más similitudes que diferencias.”

Entre 2000 y 2023, los tres niveles de gobierno, el sector de la construcción y la industria des-

rolladora de vivienda han tratado de proporcionar vivienda a la población de menores ingresos en el sector formal por medio del financiamiento que otorgan el Infonavit, el Fovissste y los institutos estatales de vivienda, así como algunas experiencias para atender a las economías mixtas e informales como lo fue el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo)²¹ o el Fondo Nacional de Garantías a la Vivienda Popular.

Las estrategias que se utilizaron incluyen subsidios a compradores, garantías a financiadores privados o apoyos para la regularización de la propiedad y el suelo, las cuales **contribuyeron significativamente al desarrollo del sector vivienda en México, dejando un legado de aprendizaje y adaptación.**

Asimismo, aspectos recurrentes han sido el reconocimiento y la integración de la producción social de vivienda que consideran la autocons-

“El sector de la vivienda, con una contribución histórica de entre el 5 y el 6 % del PIB Nacional, subraya su papel indispensable como pilar de la economía mexicana.”

²⁰ La versión mencionada aquí es una síntesis del contenido presentado en una versión más amplia de este documento.

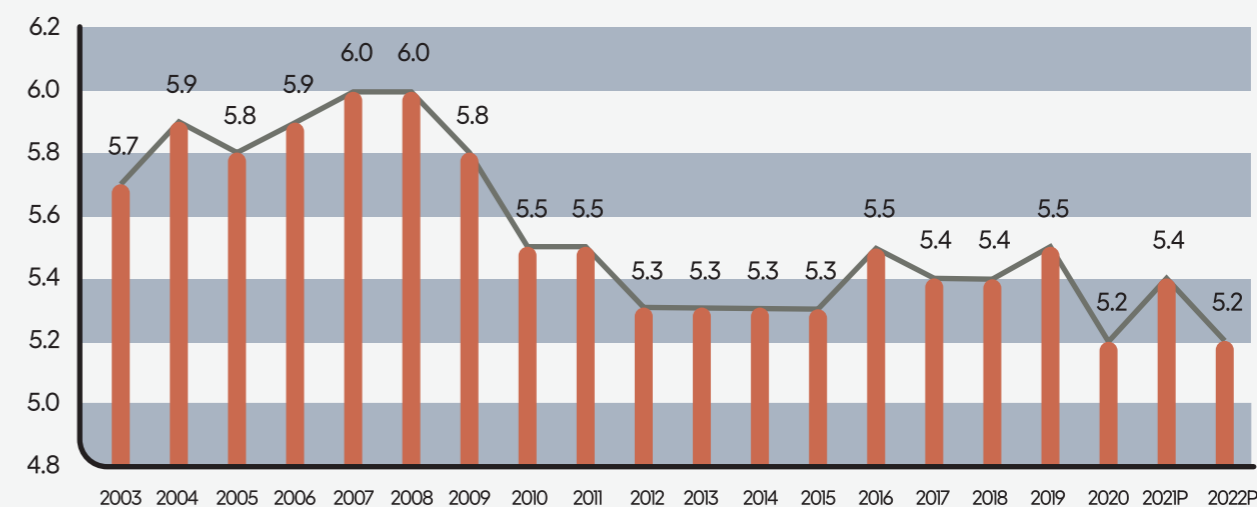
²¹ Aunque surgieron problemas con impagos y falta de regularización, el Fondo logró beneficiar a 2.9 millones de personas con más de 640 mil acciones de vivienda; sin embargo, vale la pena preguntarse si extinguir el Fondo fue la decisión correcta, sobre todo durante una administración que ha priorizado políticas destinadas a los sectores más desprotegidos de nuestro país. En suma, la experiencia del Fondo podría ofrecer elementos importantes para el futuro, especialmente en el vacío dejado para la población informal. Rivera. L. (3 de marzo de 2023). “Extinción Fonhapo”. Centro Urbano. <https://centrourbano.com/opinion/extincion-fonhapo/>

²² Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi). (marzo de 2021). “Colección de estudios sectoriales y regionales. Conociendo la Industria de la Vivienda”. https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825198855.pdf

trucción y la autoproducción dentro del marco institucional y en los programas sectoriales del gobierno, lo que resalta su importancia cultural, como una necesidad práctica y como una contribución a la economía local y la autosuficiencia de las comunidades.

El impacto de cada uno de los modelos se puede apreciar en la Gráfica 2. La industria de la vivienda ha representado entre el 5 % y 6 % del PIB nacional entre 2003 y 2022. **Esta contribución es incluso superior a la de la industria automotriz, que se sitúa en el 3.7 %, y se aproxima a sectores de gran envergadura como el turismo, con un 8.7 %²².** A pesar de las fluctuaciones, es indudable su posición como un pilar fundamental de la prosperidad nacional. Destacan los periodos de mayor crecimiento entre 2003 y 2008, y un periodo de estabilidad entre 2012 y 2015 con un incremento hasta 2019.

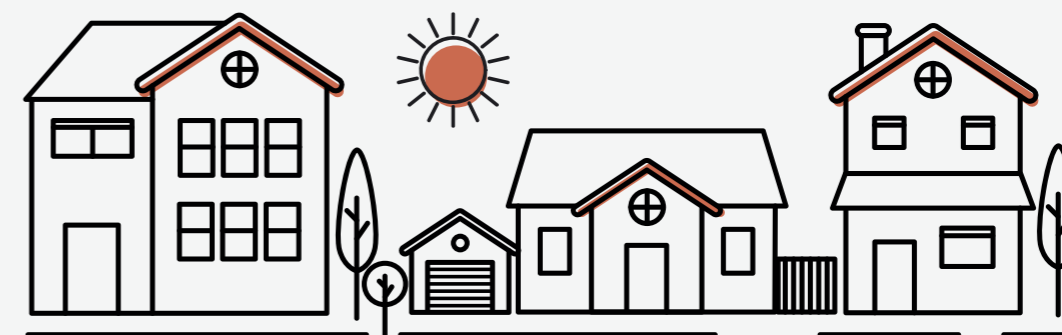
GRÁFICA 2. Participación porcentual del sector vivienda en el PIB Nacional entre 2003 y 2022.



Fuente: Cuenta Satélite de Vivienda 2022²³.

* Las cifras para 2021 y 2022 son preliminares.

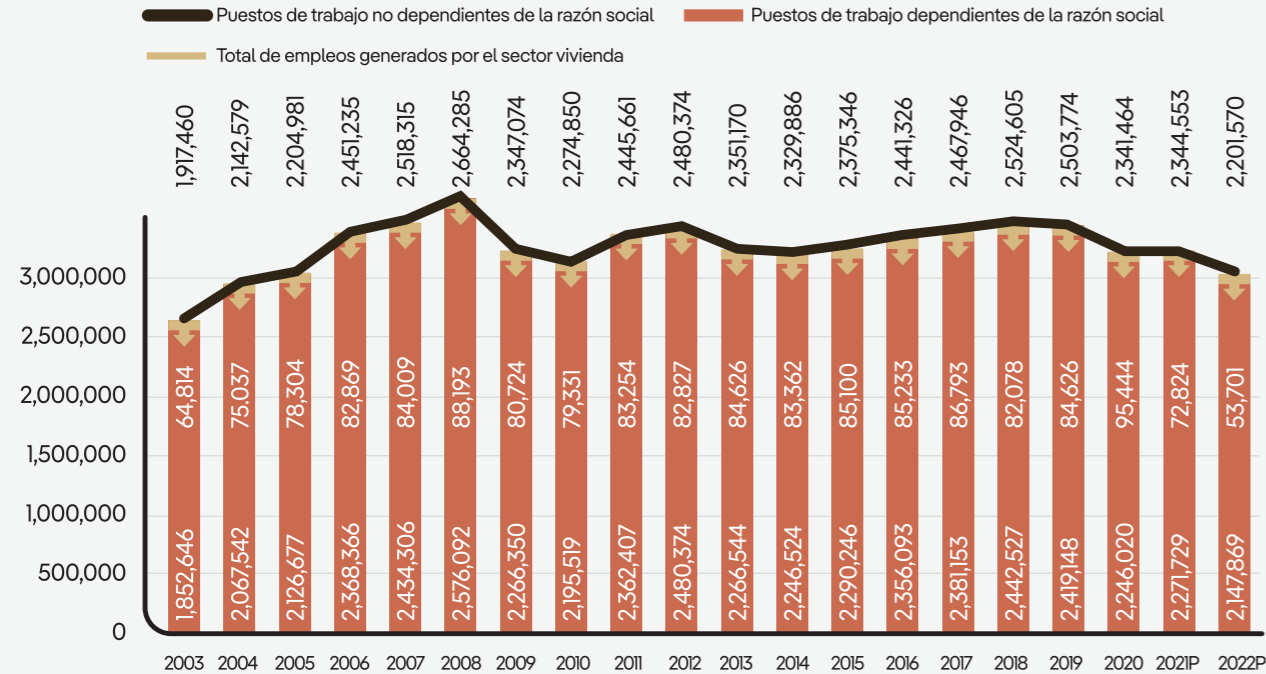
Este impacto también se aprecia en los empleos que genera el sector, alcanzando más de 2 millones desde 2004. Estos se distribuyen en actividades como edificación de vivienda, servicios inmobiliarios o servicios financieros, entre otros. Para 2022 se registraron 2 201 570 puestos de trabajo, lo que equivale a 5.4 % del total de puestos reportados.



²³ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Cuenta Satélite de Vivienda de México. https://www.inegi.org.mx/temas/vivendasat/#informacion_general

²⁴ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Cuenta Satélite de Vivienda de México. https://www.inegi.org.mx/temas/vivendasat/#informacion_general

GRÁFICA 3. Empleos generados por el sector vivienda entre 2003 y 2022.



Fuente: Cuenta Satélite de Vivienda²⁴.
* Las cifras para 2021 y 2022 son preliminares.

De los empleos que generó el sector vivienda en 2022, 84.5 % fueron en construcción, seguido de la prestación de servicios inmobiliarios con 10.5 %.

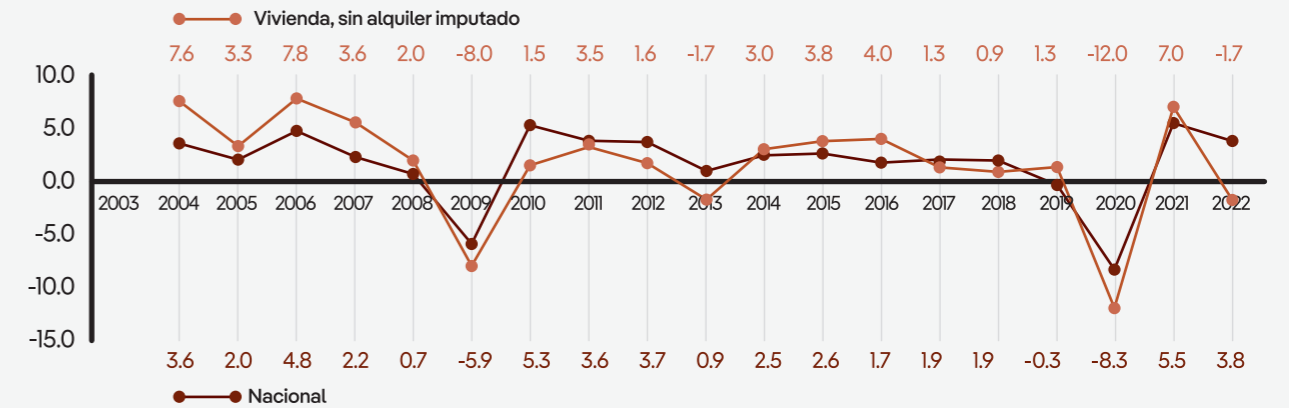
PUESTOS DE TRABAJO DE LA VIVIENDA POR SECTORES DE ACTIVIDAD, 2022 (Número de puestos y distribución porcentual)



Nota: La suma de los parciales puede no coincidir con el total debido al redondeo.
*«Otros» comprende los puestos de trabajo en los sectores de servicios educativos, de asistencia social, alojamiento temporal, sin fines de lucro y actividades de gobierno.
Fuente: INEGI. CSVN, 2022.

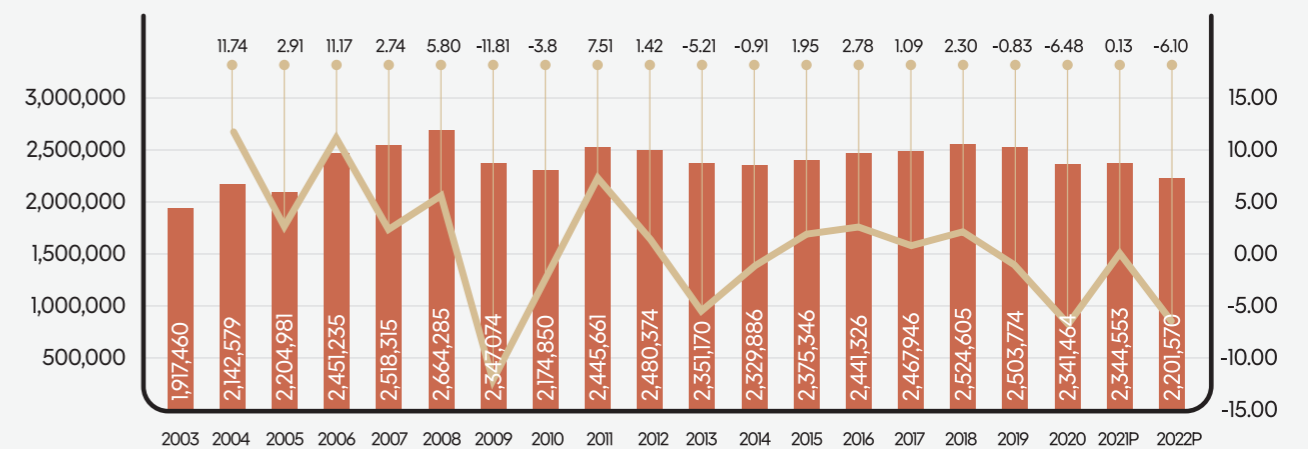
No obstante, como también se puede apreciar en las Gráficas 5 y 6, estamos frente a una industria estancada y un motor económico que ha perdido impulso. La Cuenta Satélite de Vivienda del INEGI de 2022 destacó que, medido a precios de 2018, el PIB de este sector disminuyó 1.7 %, mientras que el total de la economía aumentó 3.8 % en relación con 2021. Las variaciones anuales de crecimiento coinciden con los momentos en los que se impulsó una política de acceso a financiamiento para fortalecer la capacidad de compra. Por su parte, los puestos de trabajo disminuyeron 6.1 % respecto a 2021²⁵.

GRÁFICA 5. Evolución del PIB Nacional y del sector de la vivienda entre 2003 y 2022.



Fuente. INEGI-Cuenta Satélite de Vivienda 2022.

GRÁFICA 6. Crecimiento de los empleos en la industria de la vivienda entre 2003 y 2022.

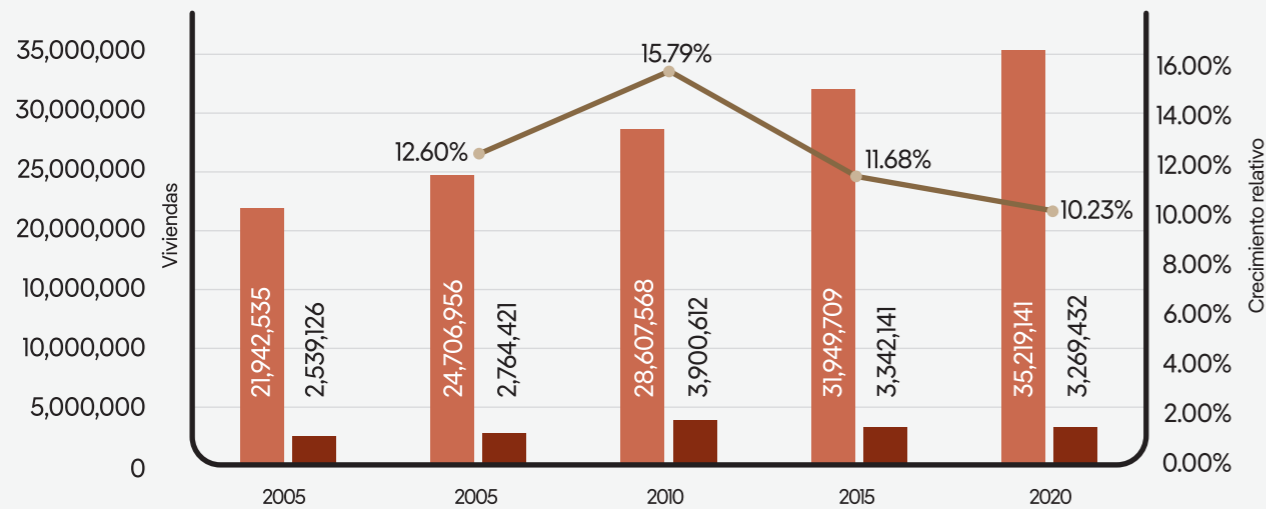


Fuente: Cuenta Satélite de Vivienda 2022.
* Las cifras para 2021 y 2022 son preliminares.

²⁵ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (28 de noviembre de 2023). Comunicado de prensa 744/23. "Cuenta Satélite de Vivienda de México 2022". <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2023/CSVN/CSVN2022.pdf>

Este impacto se puede observar en el ritmo de crecimiento del número de viviendas entre 2000 y 2020, el cual ha ido disminuyendo desde su máximo histórico de 15.79 % en 2010, hasta 10.23 % en 2020, como se señala en la Gráfica 7.

GRÁFICA 7. Evolución de las viviendas habitadas en México, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del INEGI.



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda del INEGI.

Los factores que explican las tendencias anteriores son diversos. La **pandemia de covid-19** impactó en los **empleos y la inversión en el sector**, así como en el **incremento de las tasas de interés bancaria**, lo cual ha sido particularmente sensible para esta industria, ya que el **financiamiento bancario por medio de productos como el crédito puente es esencial para iniciar muchos proyectos**. La crisis sanitaria también exacerbó problemas preexistentes.

“La pandemia del covid-19 exacerbó problemas anteriores como el aumento del precio de materiales de construcción o la demora en procesos regulatorios, evidenciando los retos estructurales del sector.”

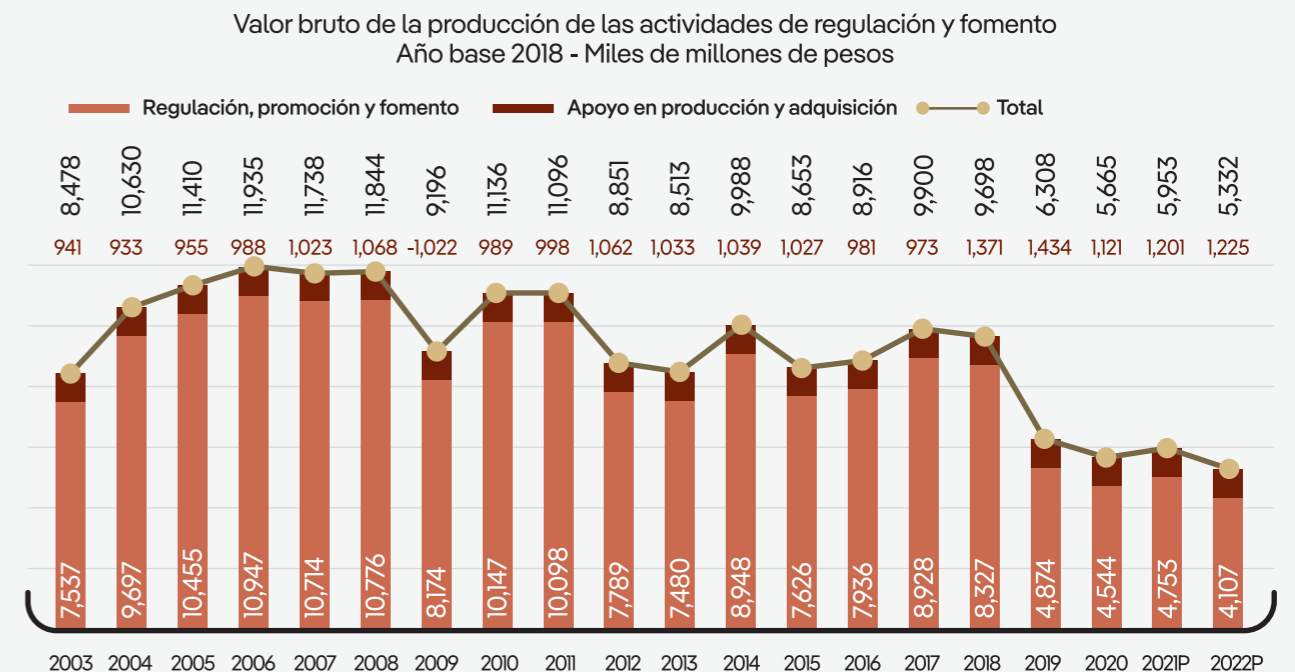
Los **precios y costos de materiales de construcción** como el cemento y el acero aumentaron por arriba de la inflación promedio en los últimos años. Desde 2020 comenzaron los incrementos, alcanzando cifras a doble dígito durante todo 2021²⁶. En mayo de 2022 se registró un récord de 18.47 % en su comparación anual y a partir de noviembre de ese mismo año comenzó a disminuir. Si bien, durante 2023 se ha visto una desaceleración, esto no implica una disminución de precios, sino una **ralentización en su crecimiento**²⁷.

La crisis del sector también responde a **políticas y reglamentaciones locales dispersas e inconsistentes entre sí**. En esta dimensión, tampoco se ha podido avanzar en obstáculos como **la corrupción en la asignación de permisos, la falta de planeación, o la baja disponibilidad de suelo asequible y con servicios**. Asimismo, la **demora en permisos y suministro de agua y de energía eléctrica** se ha convertido en un grave cuello de botella.

El conjunto de estos fenómenos **también ha incrementado los costos de la vivienda**. De acuerdo con la SHF, el precio final aumentó 10.4 % a nivel nacional en el tercer trimestre de 2023, comparado con el mismo periodo del año anterior, y ha tenido un incremento acumulado del 11.2 % en los primeros nueve meses de este año²⁸.

Por su parte, la Gráfica 8 muestra una **disminución considerable en las actividades de regulación y fomento para el sector vivienda desde 2011**. Como se vio anteriormente, los picos en el PIB de la vivienda se alinean con los periodos en los que hubo una mayor distribución **de recursos en las actividades de apoyo en producción y adquisición, así como en la regulación, la promoción y el fomento del sector**²⁹. Esto subraya cómo las políticas de vivienda y desarrollo urbano que incluyen subsidios, créditos o garantías, así como programas focalizados, han sido motores para acceder a una vivienda, y evidencia el crecimiento sostenido del sector.

GRÁFICA 8. Valor bruto de las actividades de regulación y fomento entre 2003 y 2022



Fuente: Cuenta Satélite de Vivienda 2022.

* Las cifras para 2021 y 2022 son preliminares.



²⁶ Hernández, N. (9 de agosto de 2022). "Inflación en materiales para la construcción no cede: hila 18 meses con alzas de doble dígito". El Economista. <https://www.economista.com.mx/econohabitat/inflacion-en-materiales-para-la-construccion-no-cede-hila-18-meses-con-alzas-de-doble-digito-20220809-0055.html>

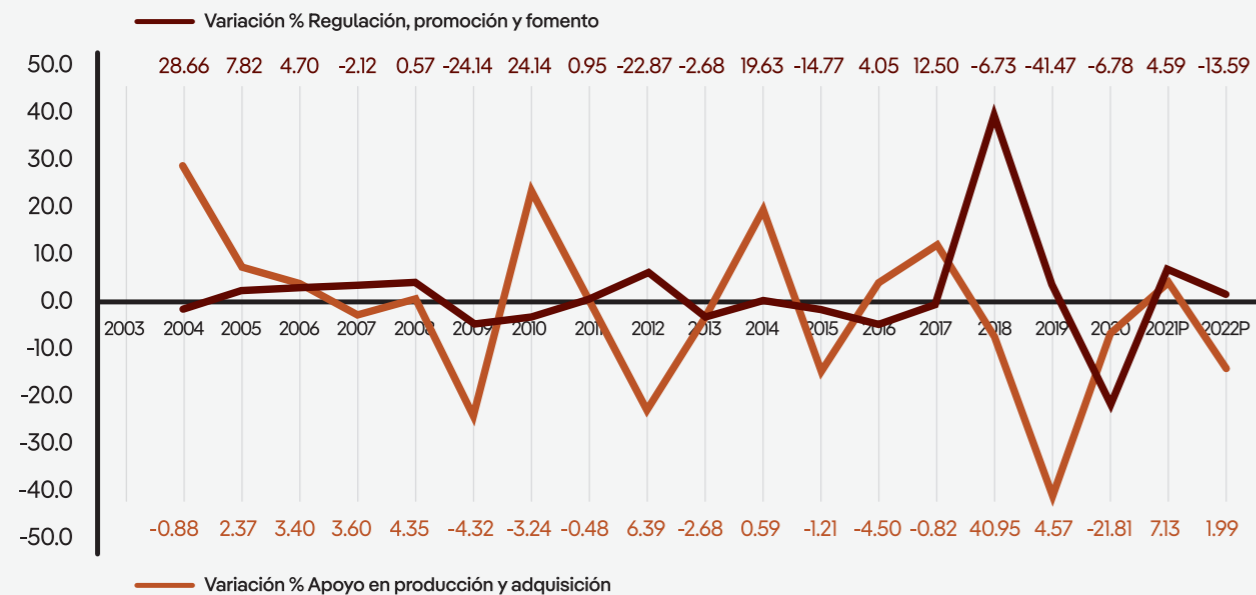
²⁷ Escobar, S. (11 de mayo de 2023). "Materiales de construcción presentan la menor inflación en 30 meses". El Economista. <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Materiales-de-construccion-presentan-la-menor-inflacion-en-30-meses-20230511-0023.html>

²⁸ Gobierno de México. Sociedad Hipotecaria Federal. (10 de noviembre de 2023). "Índice SHF de precios de la vivienda en México. Tercer trimestre de 2023". <http://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-tercer-trimestre-de-2023-resumen?idiom=es>

²⁹ Estas actividades son llevadas a cabo por organizaciones no lucrativas e instituciones gubernamentales de distintos niveles. En el caso de las primeras, su participación se centra en la asesoría, la capacitación, el otorgamiento de créditos y materiales y, en ocasiones, consiste en la entrega de obras a la población en general. Por su parte, los organismos públicos del sector vivienda formulan, conducen, coordinan y dan seguimiento a la política nacional de vivienda, al tiempo que propician el acceso a la vivienda mediante el otorgamiento de subsidios, créditos o garantías, y por medio del establecimiento de programas para atender a sectores específicos de la población con programas o políticas focalizadas. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (INEGI). (2023). "Sistema de Cuentas Nacionales de México. Año Base 2018. Fuentes y Metodologías". https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/viviendasat/2018/doc/met_cab2018.pdf

Sin embargo, la reducción sostenida de estos recursos marca un aspecto crítico, donde el 2018 señala un punto de inflexión con una caída pronunciada del -41.47 % en los recursos públicos para la vivienda. Respecto al apoyo en producción y adquisición, aunque se tuvo un crecimiento del 40.95 % en 2018, este se ha ido reduciendo de igual forma.

GRÁFICA 9. Variación anual del valor bruto de las actividades de regulación y fomento entre 2003 y 2022.

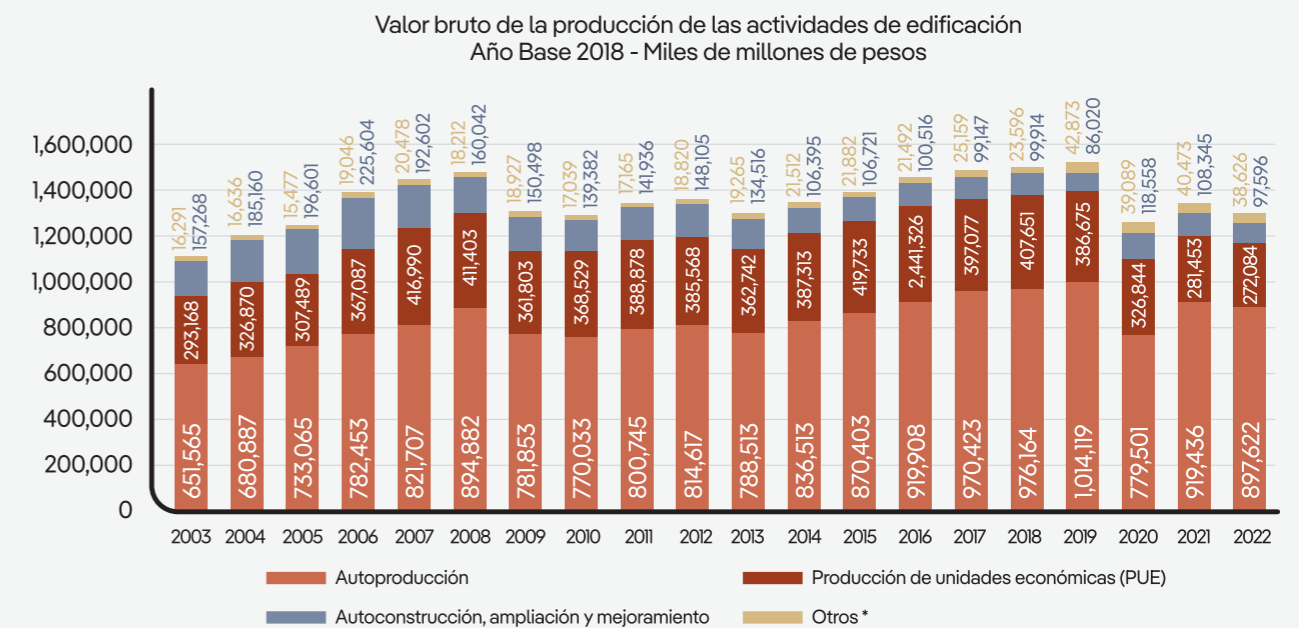


Fuente: Cuenta Satélite de Vivienda 2022.

* Las cifras para 2021 y 2022 son preliminares.

La menor distribución de recursos gubernamentales ha disminuido el valor de la producción de prácticamente todas las formas de edificación tanto de las unidades económicas (empresas constructoras) como de la producción social de vivienda y sus actividades relacionadas, como se puede observar en la Gráfica 10. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de una revisión estratégica de las políticas de vivienda para garantizar que los recursos se asignen de manera que maximicen el beneficio social y económico. En el mismo sentido, resalta la importancia de la asistencia técnica adecuada para asegurar que las construcciones independientes cumplan con los estándares de calidad y sostenibilidad necesarios.

GRÁFICA 10. Tendencia del valor bruto de la producción de actividades de edificación de vivienda entre 2003 y 2018.



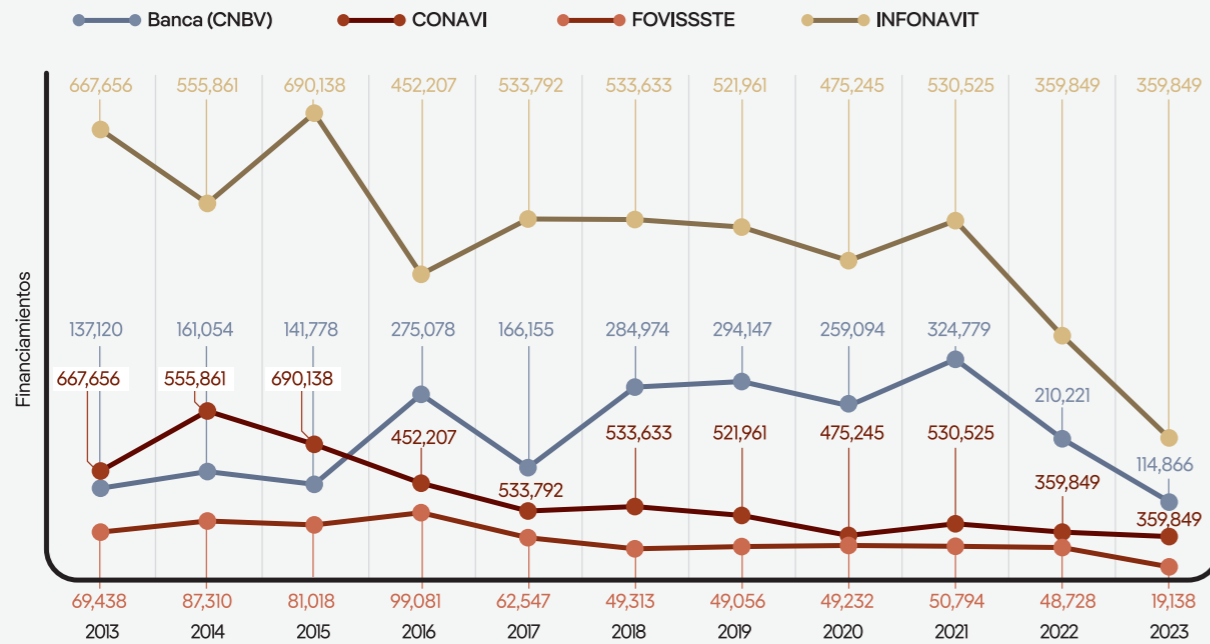
Fuente: Cuenta Satélite de Vivienda 2022.

*Otros: incluye actividades de edificación como preparación de terreno, planeación y diseño, trabajos especializados y la supervisión e inspección de producción.

Desde una perspectiva del mercado hipotecario, el Banco de México destacó un incremento en el índice de morosidad en el Infonavit. Esta situación contrasta con un mayor número de créditos para la reparación, ampliación o mejora de la vivienda, los cuales representaron 20 % del total otorgado en el primer semestre de 2023³⁰. Si bien la cartera no enfrenta una crisis significativa, estas dinámicas sugieren que el Infonavit y otras instituciones podrían necesitar adaptar sus estrategias para manejar los riesgos asociados con una cartera vencida en crecimiento como son restricciones para otorgar nuevos créditos o comprometer la liquidez necesaria para garantizar el derecho a un financiamiento asequible.

³⁰ Banco de México. (14 de junio de 2023). "Reporte de Estabilidad Financiera. Junio 2023." p. 79. <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/resumenes-visuales/ reporte-de-estabilidad-financiera-html/reporte-estabilidad-financi0000>

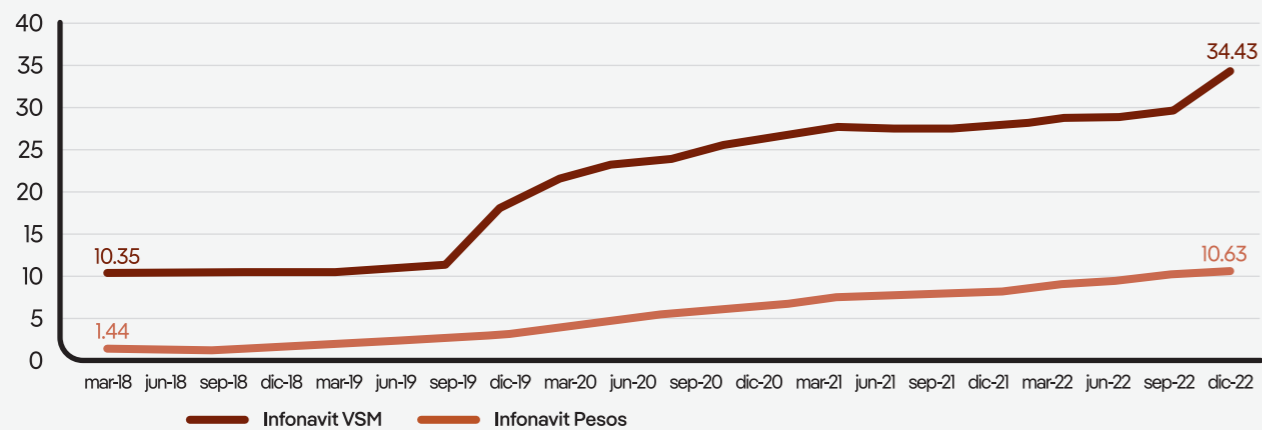
GRÁFICA 11. Financiamiento para vivienda entre 2013 y 2023.



Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)³¹

Nota: Datos disponibles al 31 de julio de 2023. Incluye créditos y subsidios para vivienda nueva y existente, así como para mejoramientos, ampliaciones y rehabilitaciones. Considera algunos programas para pago de pasivos y adquisición de lotes con servicios.

GRÁFICA 12. Indicador de morosidad en la cartera del Infonavit entre 2018 y 2023.



Fuente: Banco de México³².

Viviendas para la demanda de los hogares de menores ingresos

De acuerdo con el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), en 2022, el registro de vivienda en todos los segmentos del mercado formal ascendió a 142 836 unidades, el número más bajo que se ha tenido desde 2007.

La tendencia de producción fue creciente en la vivienda residencial y media, pero decreciente en la clasificada como tradicional popular y económica. Eso significa que producimos más vivienda de un costo superior a los 2 millones 300 mil pesos, y cada vez menos para las modalidades menores a ese costo.

CUADRO 2. Clasificación del tipo de vivienda según su valor aproximado en Unidades de Medida y Actualización (UMA).

| Clase | Valor UMA | Valor mínimo aproximado | Valor máximo aproximado MXN* |
|-----------------|-------------|-------------------------|------------------------------|
| A. Económica | (0,118] | | \$372,136.60 |
| B.1 Popular 128 | (118,128] | \$372,452.00 | \$403,673.60 |
| B.2 Popular 158 | (128,158] | \$403,989.00 | \$498,284.60 |
| B.3 Popular 200 | (158,200] | \$498,600.00 | \$630,740.00 |
| C. Tradicional | (200,350] | \$631,055.40 | \$1,103,795.00 |
| D. Media | (350,750] | \$1,104,110.40 | \$2,365,275.00 |
| E. Residencial | (750,1500] | \$2,365,590.40 | \$4,730,550.00 |
| F. Residencial | Más de 1500 | Mayor a \$4,730,865.4 | |

* Calculado con base en la Unidad de Medida y Actualización (UMA) de enero 2023, monto diario \$103.74 y monto mensual \$3,153.70.
Fuente: RUV.

Conforme a datos del RUV, que incluye solo desarrollos destinados al crédito con Infonavit, Fovissste y apoyo de la SHF, se estima que entre 2009 y 2022 se produjeron alrededor de 2.2 millones de viviendas sociales. En este periodo,

“ Desde un máximo histórico de 260 mil unidades en 2011, la producción de vivienda social cayó drásticamente a solo 56 mil en 2022, marcando el nivel más bajo en dos décadas. ”

la vivienda económica pasó de 6 298 unidades en 2009 a solo 518 en 2022, una disminución de 91.78 %. En cuanto al segmento Popular B1, la caída fue de 23 619 a 755; en el B2, de 48 877 a 14 065, es decir, de 96.80 % y 102.01 %, respectivamente. La tendencia del segmento B3 es, hasta cierto punto, distinta; sin embargo, también ha decrecido desde 2018, cuando la oferta fue de 63 307 viviendas, mientras que en 2022 fue de 41 527.

³¹ Gobierno de México. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). Conavi-SNIIV. <https://sniiv.sedatu.gob.mx/>

³² Banco de México. (14 de junio de 2023). "Reporte de Estabilidad Financiera. Junio 2023." p. 79. <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/resumenes-visuales/reporte-de-estabilidad-financiera-html/reporte-estabilidad-financi0002.html>

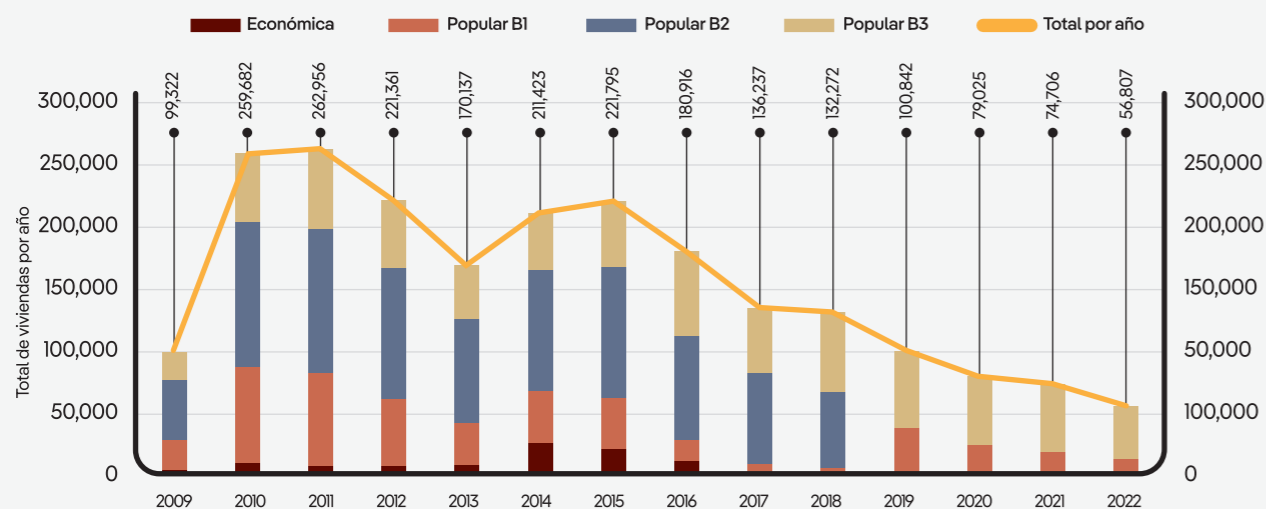
Cuadro 3. Producción nacional de vivienda social entre 2009 y 2022 (año base de producción: 2009).

| Año | Económica | Económica % | Popular B1 | Popular B1 % | Popular B2 | Popular B2 % | Popular B3 | Popular B3 % | Total por año |
|------|-----------|-------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|---------------|
| 2009 | 6,298 | sin datos | 23,619 | sin datos | 48,877 | sin datos | 20,528 | sin datos | 99,322 |
| 2010 | 12,129 | 92.58 % | 76,534 | 224.04 % | 116,435 | 138.22 % | 54,584 | 165.90 % | 259,682 |
| 2011 | 10,068 | 59.86 % | 72,809 | 208.26 % | 116,591 | 138.54 % | 63,488 | 209.28 % | 262,956 |
| 2012 | 9,483 | 50.57 % | 53,643 | 127.12 % | 105,178 | 115.19 % | 53,057 | 158.46 % | 221,361 |
| 2013 | 10,601 | 68.32 % | 32,788 | 38.82 % | 83,653 | 71.15 % | 43,095 | 109.93 % | 170,137 |
| 2014 | 27,767 | 340.89 % | 42,022 | 77.92 % | 97,582 | 99.65 % | 44,052 | 114.59 % | 211,423 |
| 2015 | 23,412 | 271.74 % | 41,264 | 74.71 % | 104,796 | 114.41 % | 52,323 | 154.89 % | 221,795 |
| 2016 | 13,600 | 115.94 % | 17,627 | -25.37 % | 83,021 | 69.86 % | 66,668 | 224.77 % | 180,916 |
| 2017 | 3,773 | -40.09 % | 6,532 | -72.34 % | 74,297 | 52.01 % | 51,635 | 151.53 % | 136,237 |
| 2018 | 2,060 | -67.29 % | 5,644 | -76.10 % | 61,262 | 25.34 % | 63,306 | 208.39 % | 132,272 |
| 2019 | 1,820 | -71.10 % | 3,184 | -86.52 % | 35,348 | -27.68 % | 60,490 | 194.67 % | 100,842 |
| 2020 | 722 | -88.54 % | 2,053 | -91.31 % | 23,735 | -51.44 % | 52,515 | 155.82 % | 79,025 |
| 2021 | 613 | -90.27 % | 1,131 | -95.21 % | 19,276 | -60.56 % | 53,686 | 161.53 % | 74,706 |
| 2022 | 518 | -91.78 % | 755 | -96.80 % | 14,065 | -71.22 % | 41,469 | 102.01 % | 56,807 |

Fuente: Elaboración propia con base en datos del RUV³³.

En realidad, toda la producción nacional de vivienda social ha ido a la baja. El mayor volumen fue en 2011, momento en que se registraron 262 956 unidades. Salvo un repunte entre 2014 y 2015, la tendencia disminuye de manera drástica hasta llegar a 56 807 viviendas en 2022, el nivel más bajo en 20 años.

GRÁFICA 13. Producción nacional de vivienda social entre 2009 y 2022.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del RUV³⁴.

³³ Inteligencia de Negocio. Registro Único de Vivienda (RUV). (Agosto de 2023). Vivienda Económica. Producción de Vivienda 2009-2023. <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoibGZMjE0ZTAtNTM4Ni00OGRIITgXNTAtZmY4NzY2NGY0M2FiliwidCl6ljkxODExNmU2LWE3YzAtNDNlYSliZWQ4LWlzNDczYTczYTJkOCIsImMiOiR9>

³⁴ Inteligencia de Negocio. Registro Único de Vivienda (RUV). (Agosto de 2023). Vivienda Económica. Producción de Vivienda 2009-2023. <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoibGZMjE0ZTAtNTM4Ni00OGRIITgXNTAtZmY4NzY2NGY0M2FiliwidCl6ljkxODExNmU2LWE3YzAtNDNlYSliZWQ4LWlzNDczYTczYTJkOCIsImMiOiR9>

Rezago habitacional que afecta a la población de menores ingresos

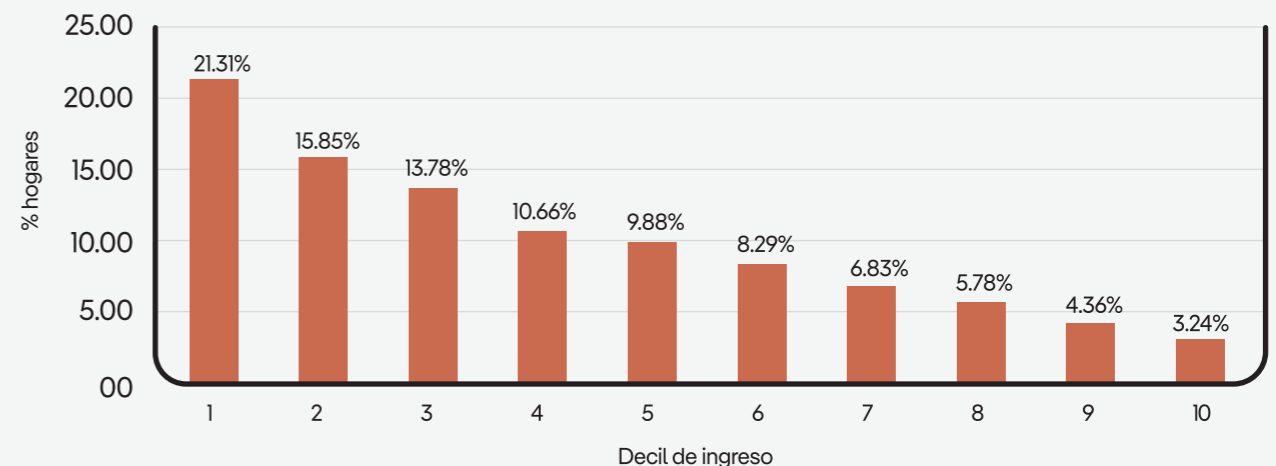
Como se señaló anteriormente, y de acuerdo con la Sedatu y la Conavi³⁵, existen 8.5 millones de viviendas en situación de rezago. Del total: 1 383 264 (16.33 %) requieren ser sustituidas; 6 066 937 (71.64 %) necesitan acciones de mejoramiento; y 1 017 941 (12.02 %) deben ser ampliadas o reemplazadas. Los principales factores de rezago incluyen materiales irregulares en 5 346 687 viviendas, precariedad de espacios en 1 022 061 viviendas y materiales deteriorados en 570 671 viviendas.

Al analizar el rezago en vivienda según los deciles de ingresos, se evidencia una notable desigualdad³⁷. La Gráfica 14, que ilustra la distribución de viviendas en situación de rezago por decil, pone en evidencia una estructura habitacional profundamente polarizada. Los cuatro primeros deciles, que representan a los sectores más vulnerables de la sociedad, acumulan más de la mitad –alrededor del 60%– de todas las viviendas en condiciones de rezago.

Por contraste, el decil más alto, que representa a los hogares con mayores ingresos, presenta solo el 3.24 % de las viviendas en rezago. La marcada diferencia subraya la brecha existente entre aquellos que pueden acceder a viviendas de calidad y quienes se ven relegados a condiciones óptimas debido a su situación económica.

“El rezago habitacional afecta desproporcionadamente a hogares más vulnerables: alrededor del 60 % se concentra en los primeros cuatro deciles de ingresos, contrastando con solo el 3.24 % en el decil más alto.”

GRÁFICA 14. Población de hogares en situación de rezago por decil de ingreso de acuerdo con la ENIGH 2020.



Fuente: Conavi-Siesco³⁸.

³⁵ Comisión Nacional de Vivienda (Conavi-Siesco). (s.f.). Rezago habitacional. <https://siesco.conavi.gob.mx/siesco/rezago.aspx>

³⁶ Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu)-Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). (2021). Diagnóstico del Rezago habitacional por entidad federativa. Censo de Población y Vivienda 2020.

<https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2021/Diagn%C3%B3stico%20del%20Rezago%20habitacional%20por%20entidad%20federativa.pdf>

³⁷ Comisión Nacional de Vivienda (Conavi-Siesco). (s.f.). Rezago habitacional. <https://siesco.conavi.gob.mx/siesco/rezago.aspx>

³⁸ Comisión Nacional de Vivienda (Conavi-Siesco). (s.f.). Rezago habitacional. <https://siesco.conavi.gob.mx/siesco/rezago.aspx>

Esta realidad no solo se traduce en cifras; refleja las historias y vivencias diarias de millones que luchan contra la adversidad. Enfatizar la desigualdad en el acceso a la vivienda es también referirse a la falta de oportunidades, de desarrollo humano y bienestar. Constituye un llamado urgente a repensar y reformular las políticas públicas, con el objetivo de construir una sociedad más equitativa, donde el derecho a una vivienda digna no sea un privilegio, sino un estándar accesible para todos.

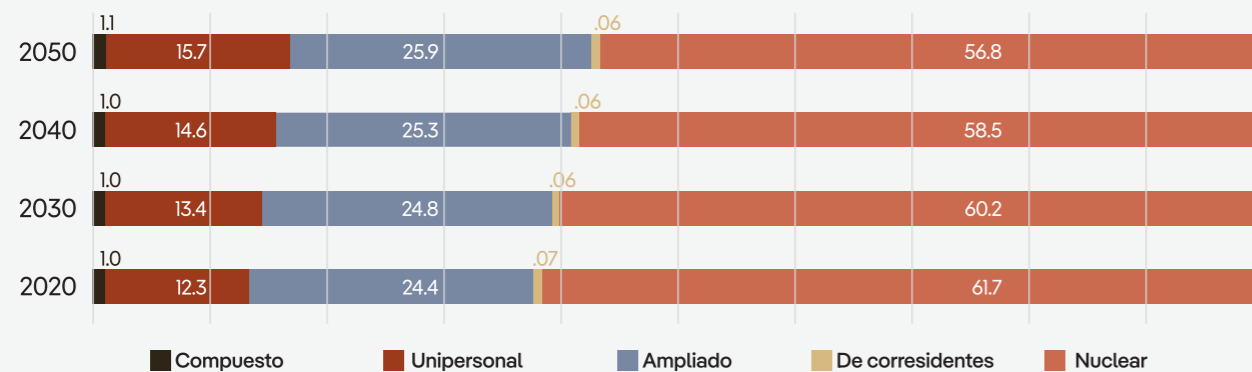
El crecimiento de una demanda futura multidinámica por transformaciones demográficas y culturales

La Gráfica 15 es una mirada al futuro del país. Los datos muestran una transformación significativa en la estructura familiar y en las formas de cohabitación en México durante el periodo 2020-2050. Los hogares nucleares, que tradicionalmente han sido la forma predominante, están proyectados a disminuir,

“Las familias en México están cambiando y necesitamos que las políticas de vivienda se adapten a estas nuevas realidades.”

pasando de representar el 61.7 % en 2020 al 56.8 % en 2050. Por su parte, incrementa la proporción de hogares unipersonales, los cuales pasarán de 12.3 % en 2020 a 15.7 % en 2050. Esto implica soluciones diferentes a las que hemos aplicado hasta ahora en el sector de la vivienda de nuestro país.

GRÁFICA 15. Proyección de la Conavi del crecimiento de los tipos de hogar, 2020-2050 (porcentajes).



Fuente: Conavi³⁹.

Al respecto, entidades como el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (Inapam) han señalado que los cambios legales, sociales, económicos y demográficos, y fenómenos como la migración, la baja fecundidad, una mayor integración de las mujeres al mercado de trabajo, el reconocimiento de la diversidad sexual, de vinculación y relaciones afectivas, así como el aumento de separaciones y divorcios, inciden en la configuración de los hogares teniendo como resultado el incremento de:

- Hogares no familiares, conformados por una persona, o bien, por dos o más personas-compañeras sin ningún parentesco (amistades, personas conocidas, roomies, entre otras)
- Familias nucleares sin hijos e hijas
- Hogares monoparentales (un progenitor y uno o varios hijos e hijas) encabezados por mujeres u hombres
- Hogares unipersonales, encabezados por mujeres adultas mayores

III. Retos y obstáculos de la vivienda futura y el desarrollo urbano sustentable

Derivado de las secciones anteriores y los Anexos, podemos señalar que los obstáculos para el desarrollo de vivienda en el país, que explican el déficit y su rezago, se relacionan con factores como los que se enlistan a continuación.

- Desigualdad socioeconómica:** se trata de un factor preponderante que marca la brecha entre quienes pueden y no pueden acceder a una vivienda adecuada. Esta carencia es un reflejo de la exclusión sistémica y una carencia de oportunidades para muchos grupos de la sociedad, agravando aún más las diferencias entre distintos estratos.
- Mecanismos de financiamiento para economías mixtas e informales:** en el actual sistema financiero, estos sectores suelen enfrentar dificultades y exclusión para acceder a créditos hipotecarios debido a la irregularidad de sus ingresos o la ausencia de documentación formal.
- Políticas públicas inadecuadas en los tres niveles de gobierno:** la falta de un enfoque integral en la planificación, sumada a la ausencia de coordinación entre los diferentes niveles de gobierno y la escasez de recursos, así como a la falta de espacios para vincular a las instituciones de desarrollo urbano y de finanzas para generar los recursos para la planeación territorial, han debilitado los esfuerzos para superar los desafíos en el sector de la vivienda.
- Altos costos regulatorios por excesiva tramitología:** los altos costos regulatorios, derivados de una excesiva tramitología, representan una barrera significativa para el desarrollo de vivienda en México, y este problema es particularmente agudo a nivel municipal. Las autoridades locales suelen imponer una compleja serie de requisitos y trámites que incrementan los costos operativos para los desarrolladores y promotores. Este ambiente regulatorio no solo alarga los plazos de entrega de proyectos habitacionales, sino que también puede desincentivar la inversión en nuevos desarrollos.
- Ausencia de una planificación urbana y territorial adecuada:** la ausencia de una planificación estratégica del desarrollo urbano ha provocado la fragmentación de las ciudades, la segregación socioespacial, la falta de suelo para desarrollar y reglamentar sus usos, así como de infraestructura y equipamiento en diversas localidades. Esta solo recae en la voluntad política, la cual limita la planeación a largo plazo.
- Deficiencias en la calidad de la vivienda de autoconstrucción:** la falta de mantenimiento, la ausencia de estándares de construcción adecuados por la insuficiente asistencia técnica y la falta de servicios básicos como agua potable, saneamiento y energía eléctrica afectan la habitabilidad de las viviendas autoconstruidas y el bienestar de sus habitantes.
- Carencia de un marco regulatorio adecuado para vivienda en renta:** la ausencia de una normativa adecuada para la vivienda en renta que brinde certeza a propietarios e inquilinos limita esta opción, especialmente a quienes no pueden o no desean adquirir una vivienda propia.
- Escasez de suelo apto:** la falta de suelo con infraestructura agrava las dificultades que enfrentan amplios sectores de la población para obtener una vivienda asequible y adecuada.
- Integración de la adaptación y resiliencia al cambio climático en el desarrollo de vivienda:** el gran desafío reside en integrar la adaptación y resiliencia al cambio climático. Esto implica reconocer y abordar proactivamente los riesgos climáticos en la planificación y construcción de viviendas y ciudades, asegurando el establecimiento de infraestructuras resilientes y sostenibles.
- Movilidad hipotecaria:** es esencial desarrollar modelos que permitan adaptarse a las dinámicas familiares en evolución, como reubicaciones por trabajo, cambios en la composición del hogar, o avances en la movilidad y bienestar social de las familias.

³⁹ Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). (2023). "Necesidad de viviendas en México. Una proyección del parque habitacional de 2020 a 2050". <https://siesco.conavi.gob.mx/siesco/documentos.aspx>

⁴⁰ Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (Inapam). (31 de agosto de 2022). Transformaciones en las estructuras familiares y su impacto en los cuidados. <https://www.gob.mx/inapam/es/articulos/transformaciones-en-las-estructuras-familiares-y-su-impacto-en-los-cuidados>

⁴¹ Ramírez, G. D., González, A. A., Monroy, M. A. & Zapata, L. G. (Abril de 2022). "El subsidio de la Conavi y sus efectos sobre los precios de la vivienda financiada entre 2013 y 2019 en México". Infonavit-Canadevi. Documentos de Investigación.

IV. Metas para consolidar una política de vivienda y desarrollo urbano integral

La próxima administración federal requiere de una estrategia nacional de vivienda y desarrollo urbano para fomentar el bienestar, ordenar el territorio y detonar un crecimiento más dinámico de la economía nacional.

Para atender el déficit de vivienda social se requiere fortalecer la capacidad de compra de los sectores con menores ingresos. Esto se logra mediante subsidios a compradores y programas que incentiven una construcción de viviendas correctamente ubicadas. Es fundamental replantear y diseñar estos esquemas con reglas claras para fortalecer la dinámica del mercado habitacional en favor de las personas con menores ingresos⁴¹.

El objetivo es lograr la construcción, al final del sexenio, de 950 mil viviendas que abarcan la categoría económica y la popular B1, B2 y B3, las cuáles rondan precios de entre 370 mil y 650 mil pesos (esta cifra podría incrementarse en la frontera hasta en 850 mil pesos). Se puede establecer el objetivo de financiar a compradores para incentivar la construcción de 100 mil viviendas en 2025 e incrementarlo gradualmente hasta llegar a 220 mil en 2030.

CUADRO 4. Metas nacionales de vivienda social para 2024-2030.

| AÑO | NÚMERO DE VIVIENDAS (Económica, Popular B1, B2 y B3) |
|-------|---------------------------------------------------------|
| 2025 | 100,000 |
| 2026 | 115,000 |
| 2027 | 140,000 |
| 2028 | 175,000 |
| 2029 | 200,000 |
| 2030 | 220,000 |
| TOTAL | 950,000 |

Fuente: Elaboración propia.

Nota: Para calcular esta meta se obtuvo el promedio de construcción de viviendas sociales entre 2010 y 2016 que se indica en la Gráfica 13, por ser el periodo de mayor oferta, el cual es de 218 mil viviendas, y se redondeó a 220 mil para 2030.

Echar a andar el motor de la construcción toma tiempo, ya que requiere una alineación metódica de políticas a diversos niveles gubernamentales, una planificación cuidadosa del uso de suelo, permisos de agua y electricidad, así como una coordinación detallada en las fases de diseño y construcción. Además, se debe asegurar la integración de infraestructura y servicios públicos.

Por otro lado, para atender el **rezago habitacional** es necesario atender al menos 125 mil viviendas anuales, con el fin de alcanzar 750 mil o más al concluir el sexenio 2024-2030.

Asimismo, la banca debe ser protagonista, no solo con innovadoras hipotecas verdes, **sino con esquemas financieros inclusivos** para expandir oportunidades de financiamiento a más sectores de la sociedad.

La **clave para lograr una producción a gran escala de viviendas accesibles**, dotadas de servicios adecuados, es **disponer de instrumentos más poderosos para facilitar el suelo asequible en lugares céntricos**. Las áreas centrales de las ciudades, o aquellas cerca de sistemas de transporte masivo, son ideales para esta tarea. Estas zonas, susceptibles de regeneración, pueden ser enriquecidas con mejores servicios y espacios públicos, promoviendo una redensificación por medio de cambios en los usos de suelo. Estas políticas forman parte de un marco de mejores prácticas internacionales.

Esto no será posible sin la **coherencia entre políticas de ordenamiento territorial y la coordinación intergubernamental** y **sin sistemas eficientes de cobro catastral y servicios de agua**. La **normativa** que rige el desarrollo habitacional –planes de ordenamiento ecológico y territorial, gestión del suelo, desarrollo urbano, gestión integral de riesgo de desastres y gestión hídrica– es concurrente con la política de vivienda e incide en el tiempo de construcción y los costos finales de la vivienda, por lo que se deben adecuar para evitar duplicidades y contradicciones entre sí. Para alcanzar estos objetivos, **es imprescindible trabajar con los gobiernos locales y promover distritos cerca de desarrollos industriales en rápida consolidación, especialmente debido a las inversiones ligadas a tendencias de nearshoring**.

Por otro lado, es necesario trabajar en políticas multidisciplinares como la **digitalización de trámites** que permita agilizar procesos, asegurar la transparencia y rendición de cuentas necesaria que elimine la incertidumbre en los oferentes como los clientes, así como la creación de servicios inclusivos para todos los grupos de la población.

Esto debe darse en el marco de una **política promotora de la vivienda** para incorporarla como motor permanente para del desarrollo nacional. Lo cual implica estrategias para la mejora regulatoria, avanzar en tecnologías verdes en diseño y materiales, fortalecer la industria reduciendo costos y mejorando insumos, y promover la capacitación y profesionalización de los trabajadores del sector de la construcción. Según ONU-Hábitat, cada peso invertido en vivienda multiplica por tres su valor en el PIB⁴².

“Cada peso invertido en vivienda multiplica por tres su valor en el PIB nacional.”

⁴² ONU-Hábitat. (11 de febrero de 2018). El efecto multiplicador de la inversión en vivienda por gobiernos. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/el-efecto-multiplicador-de-la-inversion-en-vivienda-por-gobiernos>

⁴³ Diario Oficial de la Federación (DOF). (2020). Programa Institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable 2020-2024. Diario Oficial de la Federación. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5606529&fecha=02/12/2020#gsc.tab=0

⁴⁴ ONU-Hábitat. (Abril de 2019). Contribución de la vivienda al cumplimiento de la Agenda 2030. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/contribucion-de-la-vivienda-al-cumplimiento-de-la-agenda-2030>

⁴⁵ Redacción El Economista. (27 de octubre de 2023). Cambio climático costará hasta 3.2 % del PIB a México en 2050. El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/politica/Cambio-climatico-costara-hasta-3.2-del-PIB-a-Mexico-en-2050-20231027-0008.html>

⁴⁶ Duque, D. (2 de abril de 2022). Esto le cuesta a México el cambio climático. Expansión. <https://expansion.mx/opinion/2022/04/01/esto-cuesta-mexico-cambio-climatico>

⁴⁷ ONU-Hábitat. (Abril de 2019). Contribución de la vivienda al cumplimiento de la Agenda 2030. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/contribucion-de-la-vivienda-al-cumplimiento-de-la-agenda-2030>

Deben revisarse y actualizarse los esquemas de producción social de vivienda, especialmente en urbanizaciones ya establecidas y regulares que cuenten con los servicios básicos indispensables. El propósito es garantizar viviendas que puedan ser consideradas por el sistema financiero como garantía viable para hipotecas, especialmente cuando estas propiedades ingresen al mercado secundario. Es esencial prevenir que estos procesos autogestivos resulten en viviendas informales, irregulares o estructuralmente inseguras. De acuerdo con el Insus⁴³ se estima que existen entre 7 y 7.5 millones de lotes que carecen de certeza jurídica, y cerca de 90 mil familias se suman a esta situación anualmente. Por ello, se requiere de programas de regularización a gran escala en lotes ubicados fuera de zonas de riesgo no mitigable o de protección ambiental y acompañado de una política de contención urbana y de generación de suelo adecuado.

Asimismo, es crucial incorporar una perspectiva transversal de género. Este enfoque se traduce en la creación de espacios que garanticen la seguridad, el acceso y la igualdad. Una vivienda con dichas características debe contar con servicios y espacios adecuados para la maternidad y los cuidados y el transporte público. Además, los financiamientos deben considerar las brechas salariales entre hombres y mujeres.

Por otro lado, ONU-Hábitat estima que más de 87.7 millones de mexicanos viven en zonas consideradas de alto riesgo ante fenómenos naturales y climáticos. Tan solo de 2000 a 2016, los desastres vinculados con el cambio climático causaron 82.6 % de estas afectaciones, mientras los desastres naturales provocaron el 17.4 %⁴⁴. Para el 2050, el costo del cambio climático para México alcanzará el 3.2 % del PIB por daños causados por fenómenos naturales, según la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT)⁴⁵. El Centro Nacional de Prevención de Desastres (Cenapred) reportó que el impacto económico de los desastres en México aumentó un 202 % anual en 2020. Los fenómenos como huracanes y tormentas concentraron 99 % de los daños económicos y alrededor del 98 % de la población afectada por desastres⁴⁶.

Aunado a lo anterior, la significativa expansión de la superficie urbana provoca la degradación de los ecosistemas, reduciendo los servicios que estos aportan, como la protección ante desastres climáticos. Por su parte, la falta de articulación entre los instrumentos de planeación urbana y ambiental y entre los organismos responsables de su gestión dificulta la solución sistémica de los retos que enfrenta México en relación con la reducción de estos riesgos⁴⁷.

“Es fundamental construir puentes y diálogos para trabajar en equipo ante los retos futuros que implican las problemáticas habitacionales y de desarrollo urbano.”

Por lo tanto, ante la complejidad y magnitud de estos desafíos se debe abrir la puerta a una colaboración activa entre actores públicos, privados y sociales. Las empresas productoras de vivienda desempeñan un papel crucial en este ecosistema, siendo responsables no solo de la construcción física de viviendas, sino también de impulsar innovaciones, crear empleos y promover prácticas sostenibles. Sin embargo, en ciertas ocasiones, las percepciones negativas o las generalizaciones pueden llevar a estigmatizarlas, alejándolas de su papel central en la atención de la demanda y la solución de problemas habitacionales. La colaboración efectiva puede conducir a soluciones más integrales y sostenibles.

Conforme a lo expresado hasta aquí, la política de vivienda y desarrollo urbano para 2024-2030 debe tener estos objetivos generales:

1. Atender el **déficit cuantitativo y el rezago habitacional** que afecta a la población, especialmente a la de menores ingresos, con vivienda ubicada correctamente y provista de servicios, con un **enfoque de política social y derechos humanos**.

- Los desafíos tienen que ver con la vivienda social, atender a poblaciones de bajos ingresos, afiliados y en la informalidad, procurar la autoproducción de vivienda asistida, la regularización de la tenencia de la tierra, así como la vivienda abandonada.

2. Desde un **enfoque de política económica**, priorizar la política de vivienda y el desarrollo urbano como un motor de desarrollo económico para promover el crecimiento sostenido, incluyente y sustentable.

- Los desafíos implican detonar una política promotora de la vivienda, fomentar el financiamiento hipotecario, la provisión de suelo asequible, incrementar el número y monto del crédito puente otorgado por la banca pública y privada, así como el uso del seguro de crédito a la vivienda, y fomentar la investigación y el desarrollo en construcción sustentable.

3. Consolidar un **modelo de gobernanza urbana** que ordene y fortalezca las capacidades institucionales y normativas de los tres órdenes de gobierno e involucre activamente al ecosistema de vivienda en la planeación y el desarrollo del territorio urbano bajo un enfoque de sustentabilidad, competitividad y desarrollo económico que permita detonar y aprovechar las ventajas comparativas geográficas del país.

- Los desafíos son articular las políticas federales de subsidios, desarrollo urbano y ordenamiento territorial con los planes de desarrollo urbano y territorial de metrópolis, estados y municipios, dotar de mayores capacidades a los estados y municipios para realizar las actividades territoriales a nivel local, transparentar y hacer participativos los procesos de planeación urbana y territorial, identificación y regularización de los asentamientos humanos irregulares y en riesgo, y desarrollar políticas e instituciones de coordinación para mejorar la competitividad de las ciudades.



V. Propuestas para una política nacional de vivienda y desarrollo urbano sustentable

La revitalización del sector de la vivienda en México tiene un enfoque económico y social. Por ello, uno de los objetivos centrales de esta estrategia es elevar la contribución del sector de la vivienda al PIB del país que se ubicó en 5.3 % en 2021, hasta un 8 %, un incremento que no solo reflejará una economía fortalecida, sino también una mejora palpable en la calidad de vida de las personas y familias en México.

Para alcanzar esta meta, se integra este primer portafolio de propuestas que permitirán atender desafíos estructurales del sector vivienda. Las propuestas se ordenan conforme a estos ejes temáticos:

- Financiamiento a la compra y al desarrollo de vivienda
- Acciones para incrementar la oferta de vivienda
- Subsidios transparentes y focalizados
- Apoyo a la producción social de vivienda con asistencia técnica
- Modelos alternativos de vivienda
- Vivienda sustentable
- Gobernanza de ecosistema de vivienda
- Reformas legales e institucionales

Financiamiento a la compra y al desarrollo de vivienda

1. Fomentar el uso de tecnologías financieras con una regulación adecuada para revolucionar el crédito hipotecario. El sector público, los organismos de vivienda y el sector privado deben apostar por tecnologías financieras para transformar el acceso al crédito hipotecario, priorizando a las economías mixtas e informales. Es esencial integrar tecnología para el análisis de datos digitales para una evaluación más completa de la solvencia crediticia, tomando en cuenta patrones de gasto e historiales de pago, entre otros indicadores. Esta estrategia permitirá expandir el acceso al crédito con tasas ajustadas a las realidades económicas de los solicitantes, así como modelos de ahorro y crédito, incluyendo el financiamiento colectivo en línea. El avance en aplicaciones financieras digitales generará una competencia saludable, incentivando la innovación. Para garantizar la efectividad y seguridad de estos servicios, se requiere una regulación adecuada que asegure una supervisión efectiva y una expansión sostenible del sector.

2. Incrementar el monto del crédito hipotecario que otorgan los organismos de vivienda. Para fortalecer la capacidad de compra de la población, se debe aumentar y flexibilizar el monto de créditos hipotecarios otorgados por organismos como el Infonavit, el Fovissste o los institutos estatales de vivienda. Esta actualización debe considerar el incre-

mento de la demanda habitacional, así como las condiciones financieras y demográficas regionales, sobre todo en las 74 zonas metropolitanas del país. La colaboración con actores del ecosistema de vivienda permitirá ajustar los créditos a las realidades laborales y necesidades poblacionales. Es importante simplificar requisitos, como años de cotización y capacidad de pago, y considerar consultas menos estrictas al buró de crédito, protegiendo los ahorros de los trabajadores. Además, se deben promover colaboraciones entre organismos de vivienda, bancos y empresas FinTech para reducir costos y aumentar la eficiencia en el otorgamiento de créditos.

3. Diversificar esquemas de cofinanciamiento con énfasis en economías mixtas. Se requieren soluciones financieras para personas y familias con ingresos como remesas, propinas o comisiones. Esto incluye a trabajadores por cuenta propia, pequeños empresarios y comerciantes, empleados de plataformas digitales, la comunidad de artistas independientes y del sector agrícola, entre otros. Las instituciones que brinden cofinanciamientos deben incorporar tecnologías como el bigdata para analizar patrones de ingresos, formar alianzas con plataformas de economía colaborativa, ofrecer programas de educación financiera y proporcionar incentivos a instituciones financieras que desarrollen productos de crédito adaptados a estas necesidades. Estas acciones ampliarán el acceso a la vivienda y fomentarán la inclusión financiera.

4. Diseñar incentivos para incrementar y flexibilizar el crédito hipotecario privado para vivienda social. Para fomentar el crédito hipotecario privado en vivienda social, incluyendo la compra, ampliación y remodelación de inmuebles se puede optar por incentivos fiscales o fondos de garantía que minimicen el riesgo para los bancos. También se necesita establecer alianzas con empresas desarrolladoras para proporcionar asistencia técnica en proyectos de ampliación o remodelación. Además, los incentivos pueden potenciarse si se trata de viviendas verdes que consideren criterios de sostenibilidad ambiental.

5. Impulsar una estrategia nacional de ahorro para economías mixtas e informales. Impulsar una estrategia nacional para economías mixtas e informales. Para superar las barreras para acceder a una hipoteca tradicional y promover la inclusión financiera, se sugiere adoptar una estrategia nacional de inclusión financiera coordinada desde la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Sedatu, conforme a las siguientes directrices:

a. Diseñar y ejecutar programas federales y estatales de ahorro voluntario para demostrar capacidad de pago: esta estrategia se puede desarrollar a nivel federal, estatal o de zonas metropolitanas recuperando la experiencia del Fonhapo, el Fovi o el Fonagavip. También se puede recuperar el caso del Fondo Nacional del Ahorro en Colombia, una institución que ofrece planes de ahorro voluntario para la población no formal a través de la suscripción de un contrato en el que cualquier persona mayor de edad puede realizar depósitos hasta cumplir la meta del ahorro en el plazo convenido. En México se puede aprovechar la infraestructura de entidades como el Banco de Bienestar, la SHF y la Conavi. A nivel federal, un programa de este tipo requiere que las familias interesadas ahorren durante un periodo (dos o tres años) para demostrar su capacidad de pago, así como acumular un monto determinado que permita dar un enganche. A este esquema podrían sumarse los institutos de vivienda estatales con recursos, suelo y regulación pertinente. Además, se debe garantizar el acceso al crédito al final del periodo de ahorro

de la mano del Seguro de Crédito a la Vivienda para disminuir el riesgo de los otorgantes del crédito hipotecario.

- b. Nuevos intermediarios financieros con especialización en crédito hipotecario:** se puede fomentar la participación de cajas de ahorro y crédito social o nuevos intermediarios como las Sociedades Financieras Populares (Sofipos) en la captación de ahorro y otorgamiento de créditos hipotecarios o créditos progresivos para la creación de una vivienda para el segmento no asalariado. Estos intermediarios también pueden orientarse al ahorro sistemático entre trabajadores del sector informal que aspiran a adquirir una vivienda. Además de facilitar el ahorro, podrían brindar asesoría financiera y acceso a créditos con condiciones favorables. Para un mayor alcance de esta iniciativa, la Conavi debe actualizar y transparentar el directorio de entidades ejecutoras y escalarlo a nivel nacional.
- c. Incrementar el microfinanciamiento para producción social asistida:** se puede considerar un programa para mejora de vivienda por medio de un sistema de ahorro y microcréditos con apoyo de asistencia especializada. En casos donde las viviendas no estén escrituradas, se deberá estar en un proceso de regularización.

6. Incentivar el crédito puente y la bursatilización de flujos inmobiliarios. El crédito permite el desarrollo de más proyectos habitacionales. Es un tipo de financiamiento que se debe de proveer y promover de manera conjunta entre la banca de desarrollo (como la SHF) y la privada para garantizar que pueda servir a más empresas desarrolladoras. Asimismo, la bursatilización responsable de carteras hipotecarias es también una alternativa de financiamiento que puede ser estructurada y promovida tanto por la banca de desarrollo como por los intermediarios financieros privados.

7. Impulsar el mayor uso del Seguro de Crédito a la Vivienda. Este seguro es un instrumento financiero utilizado a nivel internacional que permite reducir el riesgo de crédito de los bancos o las instituciones financieras cuando originan un crédito hipotecario, ya que cubre el riesgo de incumplimiento de pago del acreditado final. Esta protección reduce las posibilidades de que se presente un problema general en el ecosistema de crédito de vivienda en tiempos de crisis económicas, fenómenos naturales o emergencias sanitarias como el covid-19, entre otras. Además, promueve estándares disciplinados y sanas prácticas en la originación, ya que expertos en riesgo de crédito acompañan a los bancos a lo largo de la vida del crédito, lo que le da fortaleza al mercado hipotecario. En el caso de los consumidores, el seguro les ayuda a ser elegibles para un crédito con mejores condiciones, permitiendo que más mexicanos incrementen su patrimonio haciéndose de una vivienda digna de manera responsable y a una edad más temprana. Con este seguro, las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios pueden ofrecer créditos a menores tasas o con menor enganche, así como proponer financiamiento a personas de mayor riesgo, por ejemplo, a los que no cuentan con un empleo formal o que tienen distintas fuentes de ingreso. Además de los beneficios que este instrumento tiene para la banca, también es posible proteger el patrimonio de las personas con seguros que les permitan dejar de cubrir sus obligaciones por un tiempo, ante una eventualidad como la pérdida del empleo, y generar esquemas sanos para solucionar los problemas de los deudores.

8. Impulsar el financiamiento urbano con plusvalías e ingresos futuros del predial.

Se puede capitalizar el incremento en el valor de las propiedades (plusvalía) generado por proyectos de regeneración urbana y redensificación. El enfoque principal es utilizar los ingresos adicionales obtenidos del impuesto predial en estas áreas, para financiar el desarrollo y mejoramiento de servicios y espacios públicos en las mismas comunidades. La estrategia contempla la creación de fondos fideicomitidos específicos, donde se depositarían estos ingresos, los cuales podrían emplearse para cubrir planes parciales de desarrollo de la zona, asegurando que el beneficio económico se reinvierta directamente en el área de donde proviene. Adicionalmente, los gobiernos locales podrían emitir Bonos de Infraestructura y Proyectos (BIP) como un medio complementario para financiar estos desarrollos urbanos. Estos bonos representarían una oportunidad de inversión para aquellos interesados en apoyar proyectos de mejora urbana, fomentando así un enfoque integral y sostenible para el desarrollo urbano y la financiación de infraestructuras y servicios públicos.

Acciones para incrementar la oferta de vivienda

1. Brindar certidumbre y una mayor calidad regulatoria. Para incentivar el crecimiento de la oferta de vivienda se requiere un entorno propicio que promueva la inversión en el sector. Esto implica la ejecución de políticas y regulaciones claras que brinden certidumbre jurídica tanto a los desarrolladores como a los compradores. Asimismo, es fundamental simplificar y agilizar los procesos de trámites y permisos relacionados con la construcción y venta de viviendas, profesionalizar a la burocracia y reducir duplicidades y tiempos. Un factor fundamental para lograr esta propuesta es el uso de tecnologías de la información para trámites de gobierno.

2. Fortalecer la coordinación institucional. Los diferentes niveles de gobierno y los actores involucrados en el sector de la vivienda tienen que desarrollar sistemas y políticas conjuntas para asegurar una adecuada planificación y ejecución de proyectos de vivienda y de desarrollo urbano.

3. Incrementar el presupuesto para estados y municipios que incentiven el desarrollo de vivienda social. En el marco de la asignación de participaciones federales para gobiernos subnacionales, la SHCP podría reconocer la construcción de vivienda social alineada a una política de desarrollo urbano sostenible como un criterio para asignar mayores recursos. Este mecanismo implica un sistema de incentivos y reconocimiento que no solo beneficiaría a los gobiernos locales a través de un incremento en sus ingresos, sino que también impulsaría la creación de planes de desarrollo urbano. Los recursos adicionales podrían utilizarse para sostener y mejorar la infraestructura urbana, incluyendo servicios públicos esenciales. Para

dispersar los recursos se pueden considerar aspectos como la densidad de la población, la ubicación estratégica de las viviendas, la calidad del desarrollo, su ocupación efectiva, la adecuación de estas a las necesidades de las familias beneficiadas y criterios ambientales y de eficiencia energética.

4. Diseñar una estrategia interinstitucional para identificar, gestionar y regenerar reservas de suelo en espacios intraurbanos y periurbanos para vivienda social. Implica identificar espacios intraurbanos y periurbanos para desarrollar proyectos habitacionales con énfasis en la construcción vertical y la vivienda asequible. El Insus, en colaboración con las secretarías estatales y municipales de desarrollo urbano y vivienda (o sus equivalentes), y los institutos estatales de vivienda, deberían liderar la ejecución de esta estrategia. Para ello, será fundamental la transparencia en la gestión y asignación del suelo, así como la aplicación de instrumentos financieros y jurídicos adecuados para utilizar estas reservas. La banca de desarrollo puede contribuir a financiar esta iniciativa. La estrategia debe contemplar la regeneración de suelo urbano para revitalizar áreas urbanas que actualmente están desaprovechadas o tienen usos obsoletos, como antiguos espacios industriales, de oficinas o terrenos que pertenecen al Estado. También debe incluir el reajuste de tierras agrícolas en zonas aledañas a las manchas urbanas para reconfigurar los predios de mejor manera para la construcción de vivienda con todos los servicios urbanos. Esta aproximación también debe considerar el desarrollo de proyectos que combinen vivienda media, tradicional y social para contribuir a la inclusión urbana.

5. Impulsar un Fondo Nacional de Desarrollo Urbano. Establecer un fondo para generar reservas territoriales en las principales zonas metropolitanas del país. El objetivo es partir de un esquema similar al de Fonatur para contar con áreas de desarrollo con la capacidad de generar usos, permisos, acciones de regeneración urbana, de mantenimiento e infraestructura y servicios públicos necesarios. También se debe incluir la creación de espacios verdes y el desarrollo de áreas sociales seguras e incluyentes para mejorar la calidad de vida en las ciudades. Esto implica integrar parques, jardines y áreas verdes como espacios vitales para el esparcimiento, la recreación y la cohesión comunitaria.

6. Establecer planes de desarrollo ordenado de vivienda para potenciar la relocalización de inversiones (*nearshoring*). Se requiere desarrollar proyectos ordenados de vivienda accesible para trabajadores, los cuales deben estar dotados de servicios (educación, salud, movilidad, entre otros) y en áreas cercanas a las zonas industriales que crecerán como resultado de las tendencias de relocalización de la producción industrial en el mundo. Lo mismo aplica para los sitios turísticos de alto crecimiento. Dado que en su mayoría se trata de trabajadoras y trabajadores formales, de ingresos medios, es posible su financiamiento por medio del Infonavit, el Fovissste y gobiernos locales para gestionar paquetes de incentivos específicos para la vivienda, como tasa cero en trámites o permisos, subsidios, infraestructura u otros. Dichos planes deben realizarse en colaboración con gobiernos locales, y las subsecretarías de Ordenamiento Territorial y Agrario, y de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Sedatu.

7. Minimizar el desuso del suelo. Para atender la problemática del desuso del suelo, que a menudo resulta en terrenos subutilizados en áreas estratégicas para proyectos habitacionales accesibles, asequibles y verticales, es urgente simplificar y agilizar los trámites regulatorios vinculados con la aprobación de proyectos para reducir los tiempos desde la adquisición del terreno hasta el inicio de la construcción, fomentando así un uso más eficiente y productivo del suelo urbano, en línea con las necesidades de desarrollo comunitario.

8. Recuperar las viviendas abandonadas. Se requiere una clasificación de estas viviendas según su estado de conservación, así como implementar medidas para recuperarlas y mejorar su entorno con el fin de mantener su uso habitacional. Una opción es por medio de la creación de una unidad especializada en el Infonavit para este propósito. La recuperación no solamente puede atender los problemas sociales que genera, sino que también, una vez recuperada, podría ofrecerse en el mercado residencial.

9. Efectuar la operación del crédito subsecuente. Recientemente, se modificó la Ley del Infonavit para otorgar crédito subsecuente a los acreditados que liquiden su crédito vigente, pero este mecanismo aún no está operativo. El Crédito Subsecuente permitirá la movilidad inmobiliaria, propiciará el mercado secundario para la vivienda usada, facilitará que los trabajadores se muden a viviendas cercanas a sus trabajos, a sus familiares o a ubicaciones de su preferencia.

Subsidios transparentes y focalizados

1. Diseñar un subsidio para población formal de menores ingresos en zonas con infraestructura y servicios urbanos, a cargo de la Conavi y en coordinación con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Se sugiere considerar un esquema mixto que integre subsidios directos a compradores de bajos ingresos en el sector formal, así como incentivos indirectos a desarrolladores mediante mecanismos de planeación y desarrollo urbano a nivel metropolitano o local. El primer componente se centra en fortalecer la capacidad de compradores en zonas con servicios adecuados. Se requiere de mecanismos transparentes y eficientes para prevenir mal uso del subsidio. Además, es fundamental que los procedimientos de acceso sean claros y sencillos. El segundo componente busca incentivar a los desarrolladores para que construyan vivienda social en las áreas donde se desarrolle infraestructura urbana. Las políticas de zonificación, así como regulaciones simplificadas y facilidades en la obtención de permisos en rubros como agua y electricidad son útiles para impulsar el desarrollo de viviendas. Este enfoque pretende crear un entorno atractivo para compradores y la inversión. Desarrollar vivienda por debajo de las 200 UMAS - \$630,000 es posible si los gobiernos garantizan el desarrollo y mantenimiento de la infraestructura urbana que permita el acceso a agua, electricidad, seguridad y transporte.

2. Impulsar programas de subsidio directo a la tasa y al pronto pago. Se propone promover un programa de subsidios que combine el apoyo directo en la tasa de interés de créditos hipotecarios con un sistema de incentivos para el pago oportuno y adelantado de las cuotas. Este programa busca mitigar la carga económica sobre los compradores, especialmente aquellos provenientes de sectores de bajos ingresos o de economías mixtas, a través de medidas que fomenten un manejo financiero responsable. La iniciativa podría ofrecer una disminución progresiva en los intereses o bonificaciones que disminuyan el adeudo total en reconocimiento a la puntualidad y al adelanto en los pagos. Esta estructura puede promover una conducta de pagos constantes y responsables, contribuyendo así a la estabilidad económica y a la construcción de un historial crediticio positivo. Para la efectiva ejecución de este programa, instituciones como el Infonavit o los institutos de vivienda locales podrían desempeñar un papel crucial. Además, la integración del sector privado, particularmente bancos y entidades de ahorro y crédito enfocadas al segmento de bajos ingresos, podría ampliar el impacto del programa.

3. Desarrollar un programa de regularización de la propiedad de viviendas. Existen muchas viviendas que, a pesar de contar con un crédito del Infonavit o Fovissste, carecen de escrituras y no están debidamente registradas en el catastro, por lo que es esencial aplicar esquemas que faciliten su regularización. Una opción es condonar el pago a otros impuestos, como el ISR, a quienes lleven a cabo este proceso. Esto permitiría asegurar la certeza patrimonial a sus propietarios y posibilitaría el acceso a programas de mejoramiento habitacional. La regularización de estas viviendas significa un paso importante hacia la seguridad y estabilidad para miles de familias, contribuye a la construcción de comunidades más cohesivas y puede aumentar la base imponible municipal, proporcionando más recursos para el desarrollo local.

Apoyo a la producción social de vivienda con asistencia técnica

1. Apoyos focalizados para la autoproducción asistida. La propuesta implica fortalecer la autoproducción asistida de viviendas, dirigida principalmente a las familias más pobres del país. Esta debe incluir la colaboración de los tres niveles de gobierno, academia, entidades públicas, organizaciones sociales y el sector privado, para ofrecer asistencia técnica remunerada en la construcción, ampliación o rehabilitación de viviendas, la cual garantizará la seguridad y funcionalidad de las viviendas. Para asignar subsidios, se necesita un diagnóstico detallado y una ficha técnica por parte de personal especializado. Esto permitirá una evaluación exhaustiva de cada caso. Durante la construcción se requiere de una supervisión técnica rigurosa para asegurar el cumplimiento de estándares de calidad, sustentabi-

lidad y seguridad. Además, se requiere promover la formación y actualización continua de los profesionales en las mejores prácticas de construcción segura y sustentable, incluyendo el uso de tecnología avanzada. La Conavi, con su experiencia en estos procesos, juega un papel fundamental y entre sus tareas indispensables está la de mantener actualizado el padrón de prestadores de servicios, organismos ejecutores de obra y supervisores involucrados en la asistencia técnica. La transparencia y la trazabilidad de los recursos se asegurarán mediante la publicación de informes y reportes en un portal público, contribuyendo a la confianza y seguridad en el programa.

2. Subsidios y asistencia para la regularización de terrenos. La regularización de terrenos se establece como un requisito indispensable para el apoyo en la producción social asistida de vivienda. Esto implica proporcionar asistencia financiera y jurídica para facilitar la obtención de la titularidad legal. Con la regularización se podría acceder a programas de producción social asistida, lo que representa un paso crucial hacia el empoderamiento y la autogestión de los hogares. El beneficio principal de esta medida es la integración formal de estas áreas en la estructura y planificación urbana, lo cual mejora la prestación de servicios básicos y la infraestructura en esas zonas. Esto no solo conlleva un impacto positivo en términos de calidad de vida y cohesión comunitaria, sino que también fortalece la seguridad patrimonial de los habitantes. Al garantizar la legalidad de la tenencia se fomenta también la inversión en el mejoramiento y mantenimiento de las viviendas. El Insus podría encargarse de coordinar estas acciones en colaboración con los registros públicos de la propiedad municipales y estatales.

Modelos alternativos de vivienda

1. Diseñar un marco regulatorio para la vivienda en renta. La vivienda en renta es una opción para personas jóvenes y familias que en determinado momento de su vida no desean adquirir una vivienda. Se requiere de una regulación sólida que proteja los derechos tanto de los arrendatarios como de los propietarios y que facilite las distintas modalidades de esta oferta inmobiliaria. Es necesario establecer mecanismos que fomenten la formalidad en el mercado de alquiler, asegurando contratos justos, una menor tasa impositiva de ISR, y condiciones habitacionales adecuadas. Además, se deben establecer políticas que promuevan la inversión en viviendas destinadas al arrendamiento.

2. Hogares ampliados o de personas sin lazos familiares. Se trata de una forma de convivencia en la que varias personas comparten espacios y servicios comunes de una casa o departamento y presenta oportunidades en el contexto de la evolución de los hogares. Esta

modalidad puede ser la mejor alternativa para que las personas satisfagan su derecho a la vivienda durante una parte o etapa en los distintos ciclos de su vida, de acuerdo con sus necesidades. Se trata de un concepto que no es ajeno a la sociedad mexicana en la que existe la tradición de lo que conocemos como vecindades. Se requiere adecuar la regulación para permitir y formalizar este concepto en modalidades de renta y venta como condominio. El modelo también debe incluir la generación de oferta de viviendas unipersonales en modalidades para el sector popular.

3. Cuenta de vivienda como garantía para renta. La subcuenta de vivienda de los trabajadores que cotizan al IMSS o al ISSSTE puede servir de garantía para las personas que desean rentar una vivienda, ya que usualmente la falta de una garantía (o un aval) encarece, imposibilita, dificulta e incluso impide que las personas tengan acceso a una vivienda en renta. Es necesario también que el mercado financiero genere mejores productos de afianzamiento para este fin.

4. Crédito para pago de renta. Es recomendable establecer líneas de crédito para los trabajadores del Infonavit o Fovissste, para que paguen la renta de una vivienda mientras deciden la adquisición de una casa en propiedad. Se trata de esquemas de mediano plazo, que se dispondrían mensualmente para el pago de la renta. Esto es importante, sobre todo, para trabajadores menores de 30 años.

Vivienda sustentable

1. Integrar un enfoque de prevención y mitigación de riesgos climáticos. Es urgente incorporar los riesgos asociados con el cambio climático y los desastres naturales en la planificación y el desarrollo urbano. Incluye la evaluación de riesgos a largo plazo y la aplicación de medidas de adaptación y mitigación. Dado el incremento en la frecuencia e intensidad de eventos climáticos extremos, las ciudades deben estar preparadas para preservar comunidades y recursos, construir infraestructura resiliente, conservar áreas naturales como barreras contra eventos extremos, y el establecimiento de sistemas de alerta temprana y planes de evacuación efectivos.

2. Plantear una estrategia integral para la transición hacia la vivienda sustentable. Se sugiere impulsar una estrategia financiera y regulatoria para mitigar el impacto medioambiental y la reducción de los costos de operación y mantenimiento a largo plazo de las viviendas:

- Para que funcione, es indispensable que los tres niveles de gobierno consideren los criterios de la Taxonomía Sostenible de la SHCP y certificaciones internacionales como EDGE y LEED, las cuales incorporan estándares para la construcción verde. Es importante definir las ecotecnias con mayor impacto y mejor relación costo-beneficio para evitar regulaciones que incrementen innecesariamente el precio final a los usuarios.
- Se puede considerar crear un fondo especializado en financiar la construcción de viviendas sustentables, el cual podría ser administrado por la SHF. Para financiar el fondo, el gobierno y la banca considerarían recursos internacionales que no han sido aprovechados.
- El Registro Único de Vivienda podría llevar un seguimiento de las viviendas verdes desde el principio de la construcción y otorgar certificaciones, lo que fomentaría la adopción de prácticas y el uso de materiales constructivos más eficientes.
- d) Puede incluir metas de eficiencia energética para viviendas nuevas y usadas: un 50 % para el 2030 y un 70 % para el 2050, por medio de equipamiento como sistemas de aislamiento térmico, iluminación LED, ventilación natural y electrodomésticos de alta eficiencia.
- Se debe promover el uso de energías renovables como la solar fotovoltaica y térmica, así como sistemas para la captación y reutilización de aguas como el Programa Nidos de Lluvia que opera en Jalisco. Además, es crucial fortalecer la infraestructura de suministro de agua potable para garantizar una gestión sostenible del recurso hídrico.
- Se debe considerar la participación de gobiernos locales, empresas del Estado como CFE, centros de investigación, emprendedores y universidades para generar soluciones innovadoras.

3. Hipoteca y subsidios verdes. En línea con esta estrategia, las instituciones públicas y privadas deben ofrecer condiciones más favorables como tasas de interés más bajas para viviendas verdes, alineándose así con los criterios de inversión sostenible, establecidos por la SHCP. Los subsidios pueden actuar como catalizadores para acelerar la transición hacia economías más sustentables, especialmente en el sector de la vivienda popular. Estos incentivos financieros podrían otorgarse tanto en la fase de adquisición de insumos por parte de los desarrolladores, como directamente a los beneficiarios en programas de autoproducción con asistencia técnica.

4. Promover la emisión de bonos respaldados por hipotecas con la Taxonomía Sostenible de la SHCP. La necesidad de vivienda requiere de recursos de los grandes inversionistas, por lo que es necesario revisar la regulación para promover la emisión de bonos respaldados por hipotecas por parte de los bancos, así como la mayor participación de los inversionistas en la compra de estos instrumentos, alineando los Criterios de Evolución Técnica con la Taxonomía Sostenible de la SHCP.



Gobernanza de ecosistema de vivienda

1. Fortalecer y promover el Consejo Nacional de Vivienda. Se debe promover políticamente la importancia del Consejo Nacional de Vivienda (CNV) liderado por la Presidencia de la República e integrar activamente a instituciones clave como la Sedatu, Conavi, SHCP, SHF, Infonavit, Conagua, Economía, los Onavi y Orevis, entre otras, así como al ecosistema privado y social de vivienda. Esta es una medida necesaria para impulsar el sector de vivienda en México. El Consejo debe tener como objetivo principal diseñar una fórmula de coordinación eficiente para una toma de decisiones ágil y estratégica y se podrían crear mesas de trabajo con temáticas específicas para permitir una retroalimentación más profunda del Consejo hacia la política de vivienda. Al ser liderado directamente por la persona titular de la Presidencia, se garantizaría una atención más decidida y prioritaria a los temas relacionados con vivienda y desarrollo de ciudades, así como una visión integral y de largo plazo para su impulso.

2. Conformar un grupo de trabajo para una política promotora de vivienda y desarrollo urbano con énfasis en la producción de vivienda social. Esta entidad se puede establecer como una subcomisión en la Comisión Intersecretarial de Vivienda, conforme a la Ley de Vivienda, o por los mecanismos que establece el artículo 21 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (LOAPF). Este grupo requiere integrar a expertos, actores significativos y tomadores de decisiones técnicas con el objetivo de diseñar una política promotora de vivienda que sea sólida, integrada y sostenible. Su composición debe considerar a la Secretaría de Economía, SHCP, Sedatu, Infonavit, Fovissste, SHF y gobiernos estatales. Sumado a ello, entidades gubernamentales cruciales como la Conagua y la CFE son indispensables. En este contexto, se impulsarían áreas clave: la adopción de innovaciones constructivas, la digitalización empresarial, la colaboración en la cadena de valor y la alianza con entidades estratégicas para garantizar servicios públicos eficientes y resolver desafíos específicos. Este esfuerzo también abogararía por incentivar la inversión en infraestructura moderna, renovando la existente y posicionando estratégicamente los servicios públicos para aprovechar las oportunidades de nearshoring en diversas regiones.

3. Coordinación periódica intergubernamental. Reunión semestral entre autoridades de vivienda federal y estatales. La Sedatu estaría a cargo, además, de la realización de reuniones semestrales con autoridades de vivienda de las principales ciudades del país para promover la coordinación y el trabajo conjunto en la aplicación de políticas y programas de vivienda a nivel nacional.

4. Diseñar un fondo de planificación territorial e infraestructura urbana. Este fondo se enfocaría en la integración y coordinación de proyectos de infraestructura urbana, asegurando que se atiendan las necesidades de desarrollo territorial a largo plazo. Esto incluye la planificación de sistemas de transporte eficientes, la construcción y el mantenimiento de infraestructuras como carreteras y puentes, el desarrollo de equipamientos públicos, y la mejora de servicios básicos como el suministro de agua, el saneamiento y la electricidad. Además, el fondo se dedicaría a la creación de espacios públicos de calidad, áreas verdes y la promoción de la movilidad sostenible. Para garantizar su efectividad y sostenibilidad es imprescindible establecer un marco de gobernanza sólido, con participación activa de las comunidades, así como el sector privado y especialistas en urbanismo, finanzas y medio ambiente. La transparencia y la rendición de cuentas deben formar un pilar fundamental en la administración de los recursos, asegurando que las inversiones se alineen con las necesidades reales y las prioridades estratégicas de desarrollo urbano y territorial.

5. Impulsar la ejecución de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT). Se recomienda impulsar la ejecución de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT), una herramienta clave para el manejo sostenible del suelo, la preservación de espacios naturales, la protección de áreas agrícolas y la regulación de los usos urbanos. Se insta a su aplicación a nivel local y regional, en estrecha coordinación con los gobiernos estatales y municipales. Asimismo, resulta esencial asegurar que la ENOT esté alineada con los mecanismos de financiamiento de la vivienda, evitando asignar subsidios en zonas que no contribuyan a la consolidación urbana. Además, es necesario contar con un presupuesto adecuado y establecer objetivos claros para su seguimiento. Un aspecto fundamental de la ENOT es la mejora y el desarrollo de los planes de desarrollo urbano (PDU), los cuales deben incorporar mecanismos de gobernanza y considerar planes especiales para áreas clave, como zonas con potencial de recibir inversiones por el nearshoring. Según datos de la Sedatu, hasta 2022, de los 2 471 municipios en México, solo 661 (26.8 %) tienen un PDU publicado oficialmente. En el contexto de la planificación regional, de las 74 zonas metropolitanas identificadas, apenas 43 cuentan con instrumentos de planeación. La actualización o creación de estos instrumentos puede financiarse con recursos propios o mediante subsidios de la Sedatu, bajo el Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) y, anteriormente, con el Fondo Metropolitano. En los últimos tres años, la Sedatu solo previó actualizar o elaborar 156 PDU: 14 en 2021, 6 en 2022 y 136 para 2023.

6. Integrar en una plataforma digital todos los servicios de vivienda. Se requiere de una estrategia de servicios de vivienda por la vía digital, que concentre la información de todas las instituciones, públicas y privadas, para beneficiarios, compradores y desarrolladores de vivienda, pero también que permita acceder a programas, realizar trámites, solicitar financiamiento, adquirir productos como seguros, ahorrar, acceder a asesoría técnica y legal, así como para denunciar irregularidades. Esta app podría ser elaborada por la Sedatu.

Reformas legales e institucionales

1. Reformar el modelo de registros públicos y catastros. Se requiere que estos sean homogeneizados, modernizados, actualizados, digitalizados y en línea, de acuerdo con estándares definidos de manera nacional y debidamente auditados para garantizar su integridad y uso correcto. La estrategia debe alinearse para mejorar la recaudación del impuesto predial. El proceso debe concluir en la creación de un sólido Registro Nacional de Propiedades. Actualmente, se encuentra pendiente una minuta en el Senado que expide una Ley General para Armonizar y Homologar los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y los Catastros, la cual puede servir como base para el proceso de modernización.

2. Consolidar esquemas de ventanillas únicas para trámites de construcción. La ventanilla única para trámites de construcción representa un modelo de eficiencia administrativa donde diversos procesos y autorizaciones requeridos para la construcción de viviendas se centralizan en un único punto de servicio. Este enfoque busca facilitar el acceso a los servicios gubernamentales, reduciendo la complejidad y los tiempos de espera para los solicitantes. Crear un esquema de ventanilla única a nivel federal o para zonas metropolitanas también podría generar una mayor coherencia en los estándares de construcción y en la ejecución de políticas de vivienda en diferentes regiones del país. En este contexto, el Código de Edificación de Vivienda (CEV), elaborado por la Conavi, emerge como un instrumento fundamental para el diseño y la eficacia de las ventanillas únicas. Sin embargo, el CEV necesita una actualización urgente. Dado que su última revisión fue en 2017, actualizar este código permitiría incorporar las últimas normativas y tecnologías en la construcción para contar con un marco de referencia sólido y actualizado para buscar que las construcciones cumplan con estándares de calidad y seguridad contemporáneos.

3. Modernizar y ampliar la base del impuesto predial. El impuesto a la propiedad es un tributo que en México representa alrededor del 0.2 % del PIB, uno de los porcentajes más bajos a nivel global. Modernizar y gestionar eficientemente su recaudación es necesario para aumentar la inversión, calidad y disponibilidad de los servicios públicos municipales, así como la infraestructura urbana. Además, se requiere brindar apoyo a los gobiernos locales mediante inversiones en tecnologías de información y sistemas de geolocalización de propiedades, herramientas clave para una gestión más precisa y eficiente del impuesto predial.

4. Reducir los tiempos para la adjudicación y reposición de inmuebles. Estos procesos son regularmente largos y costosos, por lo que se requiere reducir los tiempos para ejecutar garantías y de los procesos judiciales, así como introducir de manera masiva la participación de mediadores y homologar la legislación entre las entidades.

5. Diseñar un esquema integral de incentivos fiscales para compradores de vivienda social. Se debe plantear una reforma que implique un esquema integral de exención de todos los impuestos federales y locales, así como de los derechos estatales y municipales, derivados de la transmisión de la vivienda. Entre los impactos positivos se encuentra reducir el costo total de adquisición, lo cual es especialmente relevante para familias de bajos ingresos. Para llevar a cabo esta medida, es fundamental que el Congreso trabaje con la SHCP para conformar un marco legal y financiero que asegure beneficios a compradores de vivienda social. Esta medida también puede ser replicada a nivel estatal con la colaboración de las gubernaturas, haciendas locales, congresos y municipios.

6. Impulsar la hipoteca con servicios. Este esquema ofrece una solución integral que va más allá de la adquisición de la vivienda, al incluir servicios adicionales como los de seguridad, mantenimiento, áreas recreativas y servicios públicos. Se fomenta la sostenibilidad al incorporar aspectos como eficiencia energética, gestión de residuos y uso responsable de los recursos. La hipoteca con servicios contribuye a la creación de vecindarios más atractivos y funcionales, generando un mayor sentido de pertenencia y promoviendo la cohesión social. Una alternativa puede ser también el incorporar el cobro de las cuotas de mantenimiento de conjuntos habitacionales en el cobro del predial. Ambas soluciones requieren de modificaciones legales.



VI. Acciones para los primeros 100 días de gobierno

Por primera vez, y como resultado de la reforma político-electoral de 2014, la próxima administración federal comenzará su mandato el primero de octubre de 2024. Por ello, con base en el portafolio de propuestas arriba descrito, las acciones que se presentan en esta sección son recomendaciones que pensamos pueden contribuir a que los primeros 100 días de gobierno marquen un punto de inflexión para materializar el derecho humano a una vivienda adecuada y en la promoción de un desarrollo urbano sostenible:

Gobernanza del ecosistema de vivienda.

- 1. Fortalecimiento del Consejo Nacional de Vivienda.** Promover la relevancia política del Consejo y la importancia del liderazgo de la Presidencia de la República para articular la política habitacional entre los tres niveles de gobierno, integrando al ecosistema de vivienda en su conjunto.
- 2. Grupo de trabajo para una política promotora de vivienda y desarrollo urbano.** Establecer un grupo interinstitucional para diseñar políticas de vivienda social. Se puede constituir como una subcomisión en la Comisión Intersecretarial de Vivienda, conforme a la Ley de Vivienda, o por los mecanismos que establece el artículo 21 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Financiamiento a la compra y al desarrollo

- 3. Estrategia nacional para economías mixtas e informales.** Debe estar encabezada por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda de la Sedatu e incluir programas federales y estatales de ahorro para demostrar capacidad de pago. Asimismo, se requieren instrumentos de microfinanciamiento para la producción social asistida. Estas acciones tendrán mayor impacto con la participación de nuevos intermediarios financieros como las Sofipos, cajas de ahorro y crédito social para captar ahorros, por lo que es importante mantener actualizado y transparentar el directorio de entidades ejecutoras de la Conavi y escalarlo a nivel nacional. Además, se debe garantizar el acceso al crédito al final del periodo de ahorro de la mano del Seguro de Crédito a la Vivienda para disminuir el riesgo de los otorgantes del crédito hipotecario.
- 4. Seguro de Crédito a la Vivienda.** Utilizar este mecanismo para aumentar el crédito hipotecario en segmentos no tradicionales. Se comenzaría con la configuración del marco normativo y los acuerdos con entidades de crédito.

Subsidios transparentes y focalizados

- 5. Subsidio para población formal de menores ingresos en zonas con infraestructura urbana.** Diseñar un esquema mixto de subsidios directo para compradores en zonas urbanas con servicios, movilidad y fuentes de empleo. En los primeros 100 días, la Conavi y la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Sedatu pueden definir las reglas de operación.

- 6. Programas de subsidio a la tasa y pronto pago.** Crear incentivos para reconocer el pago anticipado y oportuno de hipotecas, ayudando a mitigar la carga económica sobre los compradores de bajos ingresos. Durante los primeros 100 días, el Infonavit, el Fovissste o los institutos estatales de vivienda pueden elaborar las directrices de estos programas y establecer acuerdos con instituciones financieras.

Producción social de vivienda con asistencia técnica

- 7. Apoyos focalizados para la autoproducción asistida.** Promover la autoproducción de vivienda con asistencia técnica, enfocada en las familias con menores ingresos. La Sedatu y la Conavi, en conjunto con las autoridades locales, pueden identificar las áreas y las familias beneficiarias para coordinar el apoyo técnico necesario.
- 8. Subsidios y asistencia para regularizar terrenos.** Facilitar la regularización de terrenos para apoyar la producción de vivienda social asistida. En los primeros días, se empezaría con la identificación de terrenos susceptibles a regularización y la planificación de la asistencia jurídica y financiera. El Insus podría encargarse de coordinar estas acciones en colaboración con los registros públicos de la propiedad municipales y estatales.

Acciones para incrementar la oferta

- 9. Implementar la operación del crédito subsecuente:** Se requiere actualizar las reglas de operación para hacer operativa la reforma a la Ley del INFONAVIT que permite otorgar crédito subsecuente a los acreditados que liquiden su crédito vigente. Esta modalidad permitirá la movilidad inmobiliaria, propiciará el mercado secundario para la vivienda usada y facilitará que los trabajadores se muden a viviendas cercanas a sus trabajos, a sus familiares o a ubicaciones de su preferencia.
- 10. Planes de desarrollo urbano y vivienda para la relocalización de inversiones.** Desarrollar proyectos de vivienda accesible cerca de zonas industriales y turísticas. Estos planes deben realizarse en colaboración con gobiernos locales y las subsecretarías de Ordenamiento Territorial y Agrario, y de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Sedatu.
- 11. Estrategia interinstitucional para reservas de suelo en espacios intraurbanos y periurbanos.** Identificar y gestionar reservas de suelo para vivienda social, con un enfoque en la construcción vertical y asequibilidad. El Insus, en colaboración con autoridades locales, puede enfocarse en identificar terrenos y formular la estrategia de gestión.
- 12. Incremento de presupuesto por desarrollo de vivienda social en estados y municipios.** La SHCP puede reconocer la construcción de vivienda social como criterio para asignar recursos federales a gobiernos subnacionales. Los primeros 100 días se centrarían en la definición de criterios y la estructura de asignación de recursos.

Vivienda sustentable

- 13. Emisión de bonos respaldados por hipotecas con taxonomía sostenible.** Promover la emisión de bonos por parte de los bancos, alineados con criterios sostenibles, para atraer inversiones que permitan desarrollar vivienda adecuada. Los primeros pasos incluirían la revisión y el ajuste de la regulación pertinente por parte de la SHCP y la SHF.

VII. Anexos

A. Integrantes del Consejo Asesor

Integrantes independientes

- Vidal Llerenas, ex alcalde de Azcapotzalco, Presidente del Consejo
- Gabriela Alarcón, Iniciativa Climática de México
- Carina Arvizu, Investigadora Asociada SPURS en el MIT
- Humberto Chávez, Ciudad Central
- Ana Gabriela González, Alquimia Urbana
- Eduardo Gorozpe, A-001 Taller de Arquitectura
- Daniella Gurrea, Genworth México
- Armando Rosales, Banco Mundial
- Gemma Santana, Voto x el clima
- Mónica Tapia, Ruta Cívica

Integrantes miembros de la Canadevi

- Luis Alberto Moreno Gómez Monroy, Presidente Nacional
- Daniel Morales Espinosa, Director General
- Ramiro Guzmán Barbosa, ex Presidente Nacional y Presidente del Consejo Consultivo
- Enrique Vainer Girs, ex Presidente Nacional y miembro del Consejo Consultivo
- Carlos Medina Rodríguez, ex Presidente Nacional y miembro del Consejo Consultivo
- Rogelio Piñón Chacón, Consejero Nacional
- Jorge Sosa Zamudio, Consejero Nacional
- Carlos Ramírez Capó, Consejero Nacional

B. Contribución de la vivienda y el desarrollo urbano en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la AGENDA



| ODS Nombre | Contribución de la vivienda |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objetivo 1: Fin de la pobreza | Promueve condiciones para aliviar la pobreza extrema y garantiza el acceso a recursos económicos y servicios básicos. |
| Objetivo 2: Hambre cero | Cuando se encuentra cerca de centros de abasto, facilita el acceso a una alimentación sana y reduce la malnutrición. |
| Objetivo 3: Salud y bienestar | Con instalaciones adecuadas, contribuye a reducir la mortalidad materna e infantil y promueve el bienestar físico y mental. |
| Objetivo 4: Educación de calidad | Al estar bien localizada, favorece el acceso a la educación de calidad y centros educativos. |
| Objetivo 5: Igualdad de género | Una vivienda sostenible considera las necesidades de mujeres y niñas, en áreas como espacios seguros, financiamiento, propiedad del suelo y vivienda. |
| Objetivo 6: Agua limpia y saneamiento | Con infraestructura urbana adecuada, asegura servicios de agua y saneamiento, mejorando la gestión de recursos hídricos. |
| Objetivo 7: Energía asequible y no contaminante | Al incentivar el uso de nuevas tecnologías y el desarrollo de infraestructura, se promueve el uso eficiente de la energía y el acceso a energías asequibles, limpias y renovables. |
| Objetivo 8: Trabajo decente y crecimiento económico | Con incentivos a la innovación en construcción y ampliación de financiamiento, se fomenta la productividad, lo que contribuye al pleno empleo y la inclusión laboral. |
| Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura | Cuando se promueve la construcción con innovación, se favorece la inclusión de la pequeña industria y contribuye a desarrollar viviendas sostenibles, resilientes y de calidad. |
| Objetivo 10: Reducción de las desigualdades | La vivienda es una condición básica para reducir desigualdades, ya que incrementa la calidad de vida, contribuye a mejorar ingresos de algunos sectores y promueve la inclusión social, económica y política. Indirectamente, contribuye a la igualdad de oportunidades y a reducir la desigualdad de resultados. |
| Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles | Cuando se vincula la política habitacional con la política de desarrollo urbano, se promueve el derecho a la ciudad, es decir, zonas urbanas como espacios comunes para la plena realización de otros derechos humanos. La vivienda contribuye directamente a un proceso de urbanización inclusivo y sostenible que garantice el acceso a servicios básicos, transporte asequible y sostenible, entre otros. |
| Objetivo 12: Producción y consumo responsables | Al promover materiales y tecnologías de construcción sostenible, se contribuye a un uso eficiente de los recursos naturales, la gestión racional de productos y desechos del sector. |
| Objetivo 13: Acción por el clima | Contribuye a la adaptación y resiliencia frente al cambio climático mediante un uso más eficiente de los recursos a lo largo de su ciclo de vida. Al ubicarse en zonas fuera de riesgo, contribuye a reducir la vulnerabilidad de comunidades. |
| Objetivo 14: Vida submarina | Protege los ecosistemas marinos y costeros mediante una ubicación adecuada fuera de zonas de alto valor ecológico y con adecuada infraestructura hídrica y de saneamiento para evitar la contaminación marina. |

| ODS Nombre | Contribución de la vivienda |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objetivo 15: Vida de ecosistemas terrestres | El desarrollo de vivienda bien localizada fuera de zonas con un alto impacto de la biodiversidad contribuye, también, a proteger los ecosistemas terrestres y de agua dulce. |
| Objetivo 16: Paz, justicia e instituciones sólidas | Una política habitacional, urbana, planificada y sostenible contribuye directamente a reducir la violencia y mortalidad y promueve decisiones comunitarias inclusivas. |
| Objetivo 17: Alianzas para lograr los objetivos | Si se articula adecuadamente, la política de vivienda y desarrollo urbano mejora la capacidad de recaudar ingresos fiscales como el predial, los sistemas de promoción de inversiones verdes, el desarrollo tecnológico y el apoyo internacional para desarrollar ciudades sostenibles. |

Fuente: Elaboración propia con base en ONU-Hábitat⁴⁹.

C. Historia de las políticas vivienda y el desarrollo urbano en México entre 2000 y 2023

En los últimos 23 años, las políticas de vivienda⁵⁰ han experimentado distintas fases para atender diversos problemas del desarrollo urbano y el acceso a una vivienda conforme al crecimiento demográfico y económico del país. En este periodo, los tres niveles de gobierno, el sector de la construcción y la industria desarrolladora de vivienda han tratado de proporcionar vivienda a la población de menores ingresos en el sector formal por medio de los financiamientos que otorgan el Infonavit, el Fovissste y los institutos estatales de vivienda, así como algunas experiencias para atender a las economías mixtas e informales, como lo fue el Fondo Nacional de Habitaciones Populares⁵¹, lo que constituye el carácter de la política de vivienda como una política social.

Además, se ha buscado atender las necesidades habitacionales con otros instrumentos como garantías a los financiadores privados, subsidios a compradores de vivienda o para la regularización de la propiedad y el suelo, principalmente en las zonas urbanas del país. Estas estrategias han contribuido significativamente al desarrollo del sector de vivienda en México, dejando un legado de aprendizaje y adaptación.

Asimismo, aspectos constantes han sido el reconocimiento y la integración de la producción social de vivienda, considerando la autoconstrucción y la autoproducción dentro del marco institucional y en los programas sectoriales del gobierno, lo que resalta su importancia cultural, como una necesidad práctica y como una contribución a la economía local y a la autosuficiencia de las comunidades.

⁴⁹ ONU-Hábitat. (Abril de 2019). Contribución de la vivienda al cumplimiento de la Agenda 2030. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/contribucion-de-la-vivienda-al-cumplimiento-de-la-agenda-2030>

⁵⁰ La versión mencionada aquí es una síntesis del contenido presentado en una versión más amplia de este documento.

⁵¹ Aunque surgieron problemas con impagos y falta de regularización, el Fondo logró beneficiar a 2.9 millones de personas con más de 640 mil acciones de vivienda. Sin embargo, vale la pena preguntarse si extinguir el Fondo fue la decisión correcta, sobre todo durante una administración que ha priorizado políticas destinadas a los sectores más desprotegidos de nuestro país. En suma, la experiencia del Fondo podría ofrecer elementos importantes para el futuro, especialmente en el vacío dejado para la población informal. Rivera, L. (3 de marzo de 2023). Extinción Fonhapo. Centro Urbano. <https://centrourbano.com/opinion/extincion-fonhapo/>

Uno de los aportes más significativas del análisis riguroso de las políticas de vivienda y desarrollo urbano de los últimos 22 años, es que existen muchas más similitudes y coincidencias que diferencias entre ellas.

La política de facilitación de la vivienda a gran escala como motor de desarrollo económico y social entre 2000 y 2006

Durante esta etapa, se establecieron **políticas para fomentar la construcción a gran escala de viviendas** con la participación de constructores y desarrolladores, así como una amplia política de subsidios y financiamientos para compradores en el sector social. También se buscó la desregularización y agilización de trámites en procesos de construcción. Estas estrategias buscaron adelantarse al ciclo recurrente de invasión y posterior regularización de la tierra. Entre 2001 y 2006, se otorgaron financiamientos por alrededor de 2.0 bdp (valor del 2023), para 3.1 millones de créditos⁵² distribuidos por organismos nacionales o regionales de vivienda, la banca y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado o Múltiple (Sofoles y Sofomes)⁵³.

En 2001, se creó la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi), como órgano desconcentrado de la Sedesol⁵⁴, para coordinar las políticas de vivienda, y se fundó la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)⁵⁵, institución que jugó un papel importante como mecanismo de fondeo con créditos y garantías para las Sofoles y Sofomes, además de promover la bursatilización de hipotecas⁵⁶. Asimismo, en agosto de ese año se instaló el Consejo Nacional de Vivienda como un espacio de participación de todos los sectores involucrados en el proceso habitacional, el cual permitió a la Presidencia de la República ejercer un importante liderazgo⁵⁷.

En 2006, se promulgó la nueva Ley de Vivienda, en la cual se reconoció **la producción social de vivienda y sus dos modalidades: autoproducción y autoconstrucción**. Con este cambio, la Conafovi se transformó en la actual Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).

“Durante este periodo se abrieron puertas a la vivienda por medio de financiamientos adaptados a cada bolsillo, fomentando una cultura de acceso y conocimiento sobre los derechos del crédito.”

⁵² Diario Oficial de la Federación (DOF). (30 de diciembre de 2008). Diario Oficial de la Federación. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5076398&fecha=30/12/2008

⁵³ Para este periodo, el papel de las Sofoles y las Sofomes fue fundamental. Estas instituciones financieras no bancarias ofrecieron opciones de financiamiento y crédito a los compradores de vivienda y otorgaron opciones accesibles, especialmente cuando los bancos suspendieron la colocación de nuevos créditos y se enfocaron en la recuperación de las hipotecas afectadas por la crisis de finales de los 90. Asimismo, brindaron crédito puente a los desarrolladores de vivienda para proyectos inmobiliarios. Franyuti, F. (2011). “Década del crédito hipotecario 2000-2010”. Real Estate. Market & Lifestyle. <https://realestatemarket.com.mx/articulos/credito/11459-decada-del-credito-hipotecario-2000-2010>

⁵⁴ Diario Oficial de la Federación (DOF). (26 de julio de 2001). Decreto por el que se crea la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. Diario Oficial de la Federación. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=2047257&fecha=26/07/2001&print=true

⁵⁵ La historia de la SHF se vincula a la creación del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi), un fideicomiso público creado para fomentar el financiamiento a la vivienda en favor de la población de escasos recursos. El 26 de febrero de 2002, se transfirió la administración del Fovi a la SHF junto con 10,000 millones de pesos que incluyen la totalidad de los bienes muebles e inmuebles para constituir el capital social de SHF. De acuerdo con su Programa Institucional Vigente, la SHF se caracteriza por su participación en el desarrollo de vivienda social en México durante periodos de expansión y contracción del mercado inmobiliario. Entre sus clientes potenciales se encuentran entidades financieras reguladas y no reguladas como instituciones de banca múltiple, instituciones de banca de desarrollo, instituciones de seguros, Sofoles y Sofomes, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, uniones de crédito, Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo (Socap), Sociedades Financieras Populares (Sofipos), desarrolladores y constructores de vivienda, así como usuarios por medio de los intermediarios financieros.

⁵⁶ Actualmente, su objetivo es impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a: la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, principalmente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionando con la vivienda. Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/234.pdf>

⁵⁷ Cámara de Diputados. (2001). Instalación del Consejo Nacional de Vivienda. <https://www.diputados.gob.mx/comisiones/vivienda/documentos/Discurso1.htm>

⁵⁸ La información se presenta de manera quinquenal. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (s.f.). Viviendas particulares habitadas de acuerdo con la información de los censos de población y vivienda y las encuestas intercensales entre 1990 y 2020. https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/interactivos/?pxq=Vivienda_Vivien-da_01_3f544de-e3ba-4234-9b47-8bf8afb9d12e

El INEGI⁵⁸ cuantificó, en el año 2000, 21.9 millones de viviendas particulares habitadas. Para el 2005, la cifra ascendió a 24.7 millones, un incremento de 2.7 millones de viviendas en 5 años.

La consolidación de la política de vivienda a gran escala y el impulso del desarrollo habitacional sustentable y ordenado entre 2006 y 2012

En este periodo se consolidó la política de facilitación, dando continuidad a las acciones de financiamiento y mayores subsidios a la compra. También se promovió un enfoque habitacional sustentable en tres ejes: a) corregir distorsiones del “crecimiento anárquico” de las ciudades mediante la redensificación y verticalidad, así como la zonificación del territorio nacional; b) aprovechar la infraestructura existente, la racionalidad energética, el cuidado del agua y la provisión de espacios verdes; y c) impulsar centros urbanos sustentables en tierras adquiridas para ese fin⁵⁹.

Se establecieron estrategias como los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) para contener la mancha urbana mediante la planificación de ciudades considerando la integración de viviendas, infraestructuras, servicios, comercios, educación, salud, industria y áreas de esparcimiento⁶⁰. Destacan acciones para el aprovechamiento de suelo intraurbano y proyectos de generación de suelo con servicios⁶¹.

“Se introdujeron cambios para reducir el costo de la vivienda, incluyendo la aplicación de subsidios. Aunque se generó una mayor capacidad de crédito con viviendas más económicas, surgieron desafíos en cuanto a la satisfacción de las necesidades de los hogares.”

De acuerdo con el INEGI⁶², el parque habitacional experimentó un notable crecimiento, pasando de 24.7 millones de viviendas en 2005 a 28.6 millones en 2010, un incremento de 3.9 millones. Este aumento, que representó una tasa de crecimiento anual del 2.52 % de 2000 a 2005 y del 3.16 % de 2005 a 2010, se explica por factores como la consolidación del marco institucional, el papel de las autoridades de vivienda y la propia intervención del ecosistema de vivienda.

De acuerdo con el INEGI⁶², el parque habitacional experimentó un notable crecimiento, pasando de 24.7 millones de viviendas en 2005 a 28.6 millones en 2010, un incremento de 3.9 millones. Este aumento, que representó una tasa de crecimiento anual del 2.52 % de 2000 a 2005 y del 3.16 % de 2005 a 2010, se explica por factores como la consolidación del marco institucional, el papel de las autoridades de vivienda y la propia intervención del ecosistema de vivienda.

Pero no todo estaba tan sólido como se pretendía, la combinación de diversos factores dentro del modelo facilitador y la crisis hipotecaria de 2008 llevó al colapso del modelo de las Sofoles y Sofomes. En 2008, las Sofoles otorgaron cerca de 23 mil créditos y en 2011 fueron

⁵⁹ Diario Oficial de la Federación (DOF). (30 de diciembre de 2008). Diario Oficial de la Federación. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5076398&fecha=30/12/2008#gsc.tab=0

⁶⁰ Fundación Cidoc. (2012). Estado Actual de la Vivienda en México 2012. pp. 36-45. <https://www.cidoc.org/publicacion.php?p=eavm-2012>

⁶¹ Gobierno Federal. Sociedad Hipotecaria Federal. Desarrollos Urbanos Inteligentes. https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/shf/taller_duis/Pre-sentaciones/Introducci%C3%B3n.pdf

⁶² Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (s.f.). Viviendas particulares habitadas por entidad federativa, serie de años censales de 1990 a 2020. https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/interactivos/?pxq=Vivienda_Vivienda_01_3f544dde-e3ba-4234-9b47-8bf8afb9d12e

⁶³ Un estudio de BBVA, denominado “El futuro de las Sofoles hipotecarias”, señaló que “en buena medida, el acelerado deterioro de las condiciones financieras de las Sofoles y Sofomes tiene que ver con el relajamiento en sus prácticas de otorgamiento de créditos y de valuación de riesgos, y ello a su vez se explica por la falta de una regulación adecuada para estas instituciones”. Vázquez, R. (2012). El futuro de las Sofoles y Sofomes hipotecarias. Real Estate, Market & Lifestyle. <https://realestatemarket.com.mx/articulos/credito/11430-el-futuro-de-las-sofoles-y-sofomes-hipotecarias>

⁶⁴ Por ejemplo, se ha señalado que los programas de la Conafovi no siempre incluyeron criterios claros sobre vivienda adecuada, y solo hasta 2005 se planteó la necesidad de vigilar la calidad de las viviendas construidas. Ziccardi, A. (2013). Congreso Nacional de Vivienda 2013. PUEC-UNAM. https://www.puec.unam.mx/pdf/publicaciones_digita-les/01_eje_1_politica_nacional_vivienda.pdf

⁶⁵ OECD. (2015). “OECD Urban Policy Reviews: Mexico 2015: Transforming Urban Policy and Housing Finance”. OECD. Urban Policy Reviews. p. 9. <https://doi.org/10.1787/9789264227293-en>

⁶⁶ Ziccardi, A. & González, A. (coord.) (2015). Habitabilidad y política de vivienda en México. Primera edición. PUEC-UNAM. https://www.puec.unam.mx/pdf/libros_digita-les/habitabilidad_politica_%20vivienda_mexico_libro_web.pdf

aproximadamente 3 mil. En un lapso de tres años, estas entidades prácticamente desaparecieron como intermediarios en el mercado hipotecario. Muchas se enfrentaron a problemas de sobreendeudamiento, mala gestión, cartera vencida, así como falta de apoyo gubernamental y regulación adecuada⁶³.

Por otro lado, a pesar de intentos por limitar la expansión urbana, el modelo facilitador ha sido vinculado con un crecimiento desordenado de las ciudades⁶⁴. La OCDE destacó que entre 2000 y 2010, México tuvo la tercera mayor tasa de expansión urbana de los países miembros. Durante esta década, en las ciudades de 500 mil habitantes, la densidad de la población en zonas céntricas disminuyó un 7.5 %, mientras que la población en las zonas situadas a más de 10 km del centro de la ciudad aumentó en un 6.8 %⁶⁵.

Distintos problemas explican el fenómeno de la expansión. Los financiamientos federales no siempre consideraron el desarrollo de las capacidades estatales y municipales para la planificación del territorio urbano. La política habitacional también generó una mayor demanda de suelo y la compra de grandes extensiones territoriales sin que las administraciones locales contaran con instrumentos legales y financieros para una gestión adecuada del suelo⁶⁶. Otro de los problemas fue el incumplimiento de acuerdos de inversión en infraestructura pública por parte de gobiernos locales.

“La falta de gestión del suelo, así como el incumplimiento de acuerdos de inversión en infraestructura urbana por parte de actores gubernamentales, contribuyó al crecimiento desordenado de conjuntos habitacionales.”

Estos y otros factores generaron conjuntos habitacionales alejados de oportunidades de empleo y servicios públicos, lo cual provocó el abandono de viviendas y el crecimiento de la inseguridad en dichas zonas⁶⁷. Esta situación se agravó por la falta de movilidad inmobiliaria, motivada por la rigidez del modelo de crédito, al no tener la opción del crédito subsecuente que permitiera que esas viviendas pudieran reutilizarse en el mercado secundario y que las y los trabajadores pudieran obtener otro crédito para moverse a fuentes de empleo más cercanas y mejores equipamientos públicos. En zonas de la frontera norte, como Ciudad Juárez –una de las zonas más afectadas–, la crisis subprime afectó a las maquiladoras que despidieron personal, el cual abandonó las viviendas. A la fecha, se estiman aproximadamente 650 mil viviendas abandonadas, concentradas sobre todo en la zona norte del país⁶⁸, lo que representa un 5 % de los financiamientos del Infonavit, esto asumiendo que son solo de este instituto.

⁶⁷ Marosi, R. (26 de noviembre de 2017). “Una visión fallida”. Los Angeles Time. <https://www.latimes.com/projects/la-me-mexico-housing-es/>

⁶⁸ Cámara de Diputados. RZJ. (24 de agosto de 2023). “Informa Román Meyer que Infonavit y Sedatu avanzan en la estrategia de regeneración de vivienda abandonada”. Notilegis. <http://comunicacionsocial.diputados.gob.mx/index.php/notilegis/informa-roman-meyer-que-infonavit-y-sedatu-avanzan-en-la-estrategia-de-regeneracion-de-vivienda-abandonada>

⁶⁹ Gobierno de México. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). (12 de octubre de 2015). Combate Gobierno de la República hacinamiento con estrategia “Un Cuarto Más”, anuncia Rosario Robles. <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/combate-gobierno-de-la-republica-hacinamiento-con-estrategia-un-cuarto-mas-anuncia-rosario-robles>

La transición a un modelo basado en estándares de calidad de la vivienda y desarrollo urbano, desarrollado entre 2012 y 2018

A partir de 2012, se produjo un cambio sustancial en las políticas habitacionales hacia una mayor regulación de la construcción de viviendas, basado en estándares de calidad y desarrollo urbano ordenado, y se mantuvo la política de subsidios para compradores de vivienda económica. Uno de los aciertos más significativos fue la creación de la Sedatu en 2013 para buscar la coordinación y articulación de la política de vivienda y desarrollo urbano. A esta dependencia se integraron formalmente, en 2019, la Conavi y otros organismos, como el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (Insus), anteriormente denominado como Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

“La evolución continuó con un aumento en los subsidios y mejoras en la calidad de las viviendas, pero a pesar de aumentar la ayuda disponible, se enfrentaron retos en términos de eficiencia y transparencia en la distribución de estos recursos.”

esta estrategia resultó en una mayor ayuda económica para los compradores, emergieron desafíos importantes respecto a la eficiencia y transparencia de los recursos, como en el caso del programa Un Cuarto Más⁶⁹.

Se institucionalizaron medidas y mecanismos para registrar las actividades del sector vivienda en el RUV y la integración del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV). También comenzó la contabilización de la cuenta satélite de vivienda como parte del PIB nacional y se intentó impulsar el mercado de alquiler de viviendas. Además, se buscó establecer una coordinación interinstitucional sólida, la cual no logró consolidarse.

Durante este periodo incrementaron los subsidios, lo que llevó a una mejora notable en la calidad de muchas viviendas, aumentando su valor. Aunque

Si bien se avanzó en el control del crecimiento de las ciudades, la creciente reglamentación también generó universos de reglas inconsistentes y desarticuladas entre los tres niveles de gobierno, tanto para la planeación urbana, como para el desarrollo de vivienda. La dispersión de atribuciones ha agravado la situación, generando impactos negativos como el aumento del tiempo y los costos asociados a la construcción de vivienda que afecta tanto a los desarrolladores como a las familias en busca de una vivienda.

Modelo basado en estándares de vivienda adecuada y desarrollo urbano con un enfoque en la autoproducción vigente desde 2019

En el modelo vigente, se priorizó la integración del enfoque de vivienda adecuada con los siete estándares considerados por ONU-Hábitat y se reestructuró la política de subsidios, canalizándolos de los compradores de bajos ingresos a la autoproducción. También se incorporaron estrategias de ordenamiento territorial y gestión del suelo urbano.

En el diagnóstico de la administración actual, se señaló que la vivienda producida bajo esquemas autogestivos (autoproducción y autoconstrucción) constituye la mayoría del parque habitacional. La Sedatu ha señalado que 57.3 % de viviendas (20.2 millones) del país han sido autoproducidas o autoconstruidas y se estima que esta actividad aporta alrededor del 46 % del PIB de la vivienda⁷⁰.

Aunque hay experiencias positivas documentadas⁷¹, **el modelo actual ha sido sobredimensionado como la opción más adecuada para atender las problemáticas habitacionales.** En un contexto de limitaciones presupuestarias, no hay garantía de que todos los beneficiarios del programa accedan a servicios de asistencia técnica adecuada, por lo que es posible que los asentamientos irregulares se hayan incrementado como consecuencia al no ser vigilada su ejecución.

Asimismo, ha hecho falta una estrategia consistente para atender a las economías mixtas que no requieren una solución basada en la autoproducción, como pueden ser personas con trabajos temporales o profesionales independientes, jóvenes estudiantes que necesitan vi-

“Confiar en un único método, ya sea la autoproducción o el mercado, es una estrategia limitada. Se requiere integrar distintas acciones para satisfacer plenamente las necesidades habitacionales de toda la población.”

viviendas asequibles cerca de instituciones educativas, familias migrantes en busca de alojamientos flexibles, o mujeres, especialmente madres solteras o jefas de hogar, que buscan viviendas seguras y con acceso a servicios básicos y de cuidado infantil.

Por otro lado, la recuperación de la vivienda abandonada ha sido limitada debido a la falta de instrumentos para realizarla. Y no se logró establecer un mecanismo efectivo de

colaboración entre los distintos niveles de gobierno, ante **la necesidad de un mayor liderazgo político por parte de la federación para superar este reto.**

En suma, **privilegiar un camino exclusivo es un error estratégico, ya que se puede optar por un enfoque integral con instrumentos complementarios.** Sostener que una política basada en la autoproducción **debe ser el núcleo de una política de vivienda es equiparable a considerar que un enfoque mercantil, por sí solo, podría satisfacer las necesidades habitacionales de toda la población.** Es decir, se requieren ambas vías de apoyo, si bien este estudio promueve la necesidad de un mayor dinamismo de la oferta de vivienda integral.

⁷⁰ Gobierno de México, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), (2021), Autoproducción de vivienda adecuada en México. GIZ. Disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/724543/Ok_Autoproduccion_n_de_Vivienda_Adecuada_en_Mexico31122021_2.pdf

⁷¹ Para conocer algunas experiencias exitosas de vivienda social con asistencia técnica, la Conavi publicó el documento "Experiencias en producción social de vivienda. Una mirada al trabajo en el territorio nacional". https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2022/Buenas_Pr%C3%A1cticas_Conavi_2023.pdf

VIII. Bibliografía

Ayala, C. & Rosales, R. (2023). "Entidades turísticas del país acaparan nuevas inversiones". El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Entidades-turisticas-del-pais-acaparan-nuevas-inversiones-20230919-0126.html>

Banco de México. (14 de junio de 2023). "Reporte de Estabilidad Financiera. Junio 2023." p. 79. <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/resumen-es-visuales/reporte-de-estabilidad-financiera-html/reporte-estabilidad-financi00002.html>

Cámara de Diputados. (2001). Instalación del Consejo Nacional de Vivienda. <https://www.diputados.gob.mx/comisiones/vivienda/documentos/Discurs1.htm>

Cámara de Diputados. RZJ. (24 de agosto de 2023). "Informa Román Meyer que Infonavit y Sedatu avanzan en la estrategia de regeneración de vivienda abandonada". Notilegis. <http://comunicacionsocial.diputados.gob.mx/index.php/notilegis/informa-roman-meyer-que-infonavit-y-sedatu-avanzan-en-la-estrategia-de-regeneracion-de-vivienda-abandonada>

Cámara de Diputados. (2014). Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/234.pdf>

Gobierno de México. Consejo Nacional de Población (Conapo). (11 de julio de 2023). Día Mundial de la Población. Las Proyecciones de la Población de México para los próximos 50 años: 2020-2070. <https://www.gob.mx/conapo/prensa/dia-mundial-de-la-poblacion-las-proyecciones-de-la-poblacion-de-mexico-para-los-proximos-50-anos-2020-2070?idiom=es>

Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). (2021). "Experiencias en producción social de vivienda. Una mirada al trabajo en el territorio nacional". https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2022/Buenas_Pr%C3%A1cticas_Conavi_2023.pdf

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu)-Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). (2021). Diagnóstico del Rezago habitacional por entidad federativa. Censo de Población y Vivienda 2020.

Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). (2023). "Necesidad de viviendas en México. Una proyección del parque habitacional de 2020 a 2050". <https://siesco.conavi.gob.mx/siesco/documentos.aspx>

Diario Oficial de la Federación (DOF). (26 de julio de 2001). Decreto por el que se crea la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. Diario Oficial de la Federación. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=2047257&fecha=26/07/2001&print=true

Diario Oficial de la Federación (DOF). (30 de diciembre de 2008). Programa Nacional De Vivienda 2008-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable. Diario Oficial de la Federación. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5076398&fecha=30/12/2008

Diario Oficial de la Federación (DOF). (2 de diciembre de 2020). Programa Institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable 2020-2024. Diario Oficial de la Federación. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5606529&fecha=02/12/2020#gsc.tab=0

Escobar, S. (11 de mayo de 2023). "Materiales de construcción presentan la menor inflación en 30 meses". El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Materiales-de-construccion-presentan-la-menor-inflacion-en-30-meses-20230511-0023.html>

Franyuti, F. (2011). "Década del crédito hipotecario 2000-2010." Real Estate Market & Lifestyle. <https://realestatemarket.com.mx/articulos/credito/11459-decada-del-credito-hipotecario-2000-2010>

Fundación Cidoc. (2012). Estado Actual de la Vivienda en México 2012. <https://www.cidoc.org/publicacion.php?p=eavm-2012>

Ramírez, G. D., González, A. A., Monroy, M. A. & Zapata, L. G. (Abril de 2022). "El subsidio de la Conavi y sus efectos sobre los precios de la vivienda financiada entre 2013 y 2019 en México". Infonavit-Canadevi. Documentos de Investigación.

González, V. (29 de diciembre de 2022). "Fovissste entregó 40,634 mdp en financiamientos para vivienda en 2022". Real Estate Market & Lifestyle. <https://realestatemarket.com.mx/noticias/163-credito/40051-fovissste-entrego-40-634-mdp-en-financiamientos-para-vivienda-en-2022>

Hernández, N. (9 de agosto de 2022). "Inflación en materiales para la construcción no cede: hila 18 meses con alzas de doble dígito". El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Inflacion-en-materiales-para-la-construccion-no-cede-hila-18-meses-con-alzas-de-doble-digito-20220809-0055.html>

Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (Inapam). (31 de agosto de 2022). Transformaciones en las estructuras familiares y su impacto en los cuidados. <https://www.gob.mx/inapam/es/articulos/transformaciones-en-las-estructuras-familiares-y-su-impacto-en-los-cuidados>

Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). (23 de agosto de 2021). Comunicado de prensa 493/21. Encuesta Nacional de Vivienda, 2020. Principales resultados. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>

Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). (2022). Cuenta Satélite de Vivienda 2021. https://www.inegi.org.mx/temas/viviendasat/#informacion_general

Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). (2023). Cuenta Satélite de Vivienda 2022. <https://www.inegi.org.mx/app/saladeprensa/noticia.html?id=8648>

Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). (2023). Sistema de Cuentas Nacionales de México. Año Base 2018. Fuentes y Metodologías. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/viviendasat/2018/doc/met_cab2018.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi). (Marzo de 2021). "Colección de estudios sectoriales y regionales. Conociendo la Industria de la Vivienda". https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825198855.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (6 de julio de 2023). Comunicado de prensa 395/23. Estadísticas a propósito del Día Mundial de la Población. https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2023/EAP_DMPO23.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (s.f.). Viviendas particulares habitadas de acuerdo con la información de los censos de población y vivienda y las encuestas intercensales entre 1990 y 2020. https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/interactivos/?pxq=Vivienda_Vivienda_01_3f544d4e-e3ba-4234-9b47-8bf8afb9d12e

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). (2023). Reporte Anual de Vivienda 2023. https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/2fa030a0-8cc2-4dc7-89eb-43a745061e13/2023_09_22_B06E_ReporteAnualdeVivienda2023.pdf?MOD=AJPERES

Marosi, R. (26 de noviembre de 2017). "Una visión fallida". Los Angeles Time. <https://www.latimes.com/projects/la-me-mexico-housing-es/>

Ziccardi, A. (2013). Congreso Nacional de Vivienda 2013. PUEC-UNAM. https://www.puec.unam.mx/pdf/publicaciones_digitaes/01_eje_1_politica_nacional_vivienda.pdf

OECD. (2015). "OECD Urban Policy Reviews: Mexico 2015: Transforming Urban Policy and Housing Finance". OECD. Urban Policy Reviews. p. 9. <https://doi.org/10.1787/9789264227293-en>

ONU-Hábitat. (abril, 2019). La vivienda en el centro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en México. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>

ONU-Hábitat. (11 de febrero de 2018). El efecto multiplicador de la inversión en vivienda por gobiernos. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/el-efecto-multiplicador-de-la-inversion-en-vivienda-por-gobiernos>

ONU-Hábitat. (Abril de 2019). Elementos de una vivienda adecuada. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

ONU-Hábitat. (Abril de 2019). Contribución de la vivienda al cumplimiento de la Agenda 2030. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/contribucion-de-la-vivienda-al-cumplimiento-de-la-agenda-2030>

Rivera, L. (3 de marzo de 2023). Extinción Fonhapo. Centro Urbano. <https://centrourbano.com/opinion/extincion-fonhapo/>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). (19 de octubre de 2023). "Metrópolis de México 2020". <http://www.gob.mx/sedatu/documentos/metropolis-de-mexico-2020?state=published>

Gobierno de México. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). (2021). Autoproducción de vivienda adecuada en México. GIZ. Disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/724543/Ok_Autoproduccion_de_Vivienda_Adecuada_en_Mexico31122021_2.pdf

Gobierno Federal. Sociedad Hipotecaria Federal. Desarrollos Urbanos Inteligentes. https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/shf/taller_duis/Presentaciones/Introducci%C3%B3n.pdf

Gobierno de México. Sociedad Hipotecaria Federal. (10 de noviembre de 2023). "Índice SHF de precios de la vivienda en México. Tercer trimestre de 2023". <http://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-tercer-trimestre-de-2023-resumen?idiom=es>

Vázquez, R. (2012). El futuro de las Sofoles y Sofomes hipotecarias. Real Estate. Market & Lifestyle. <https://realestatemarket.com.mx/articulos/credito/11430-el-futuro-de-las-sofoles-y-sofomes-hipotecarias>

Ziccardi, A. & González, A. (coord.) (2015). Habitabilidad y política de vivienda en México. Primera edición. PUEC-UNAM. https://www.puec.unam.mx/pdf/libros_digitaes/habitabilidad_politica_%20vivienda_mexico_libro_web.pdf

