



Volumen 1

Vivienda y desarrollo urbano es bienestar



**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**

Colección de Diagnósticos y Propuestas para una Política de Estado en Infraestructura



**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**



Este documento fue elaborado por Servicios de Información Estratégica, S.C., a solicitud de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC).

Se prohíbe, salvo excepción prevista en la ley, la modificación, comercialización y/o reproducción total o parcial del contenido por cualquier medio.

Ciudad de México. Marzo de 2026.

Derechos reservados Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

Presentación

Mtro. Luis Rafael Méndez Jaled
Presidente Nacional de la CMIC

La vivienda y el desarrollo urbano son un pilar fundamental de la dinámica económica y social, porque garantizan un espacio digno y servicios para el bienestar de las personas y, al mismo tiempo, impulsan la actividad productiva al detonar inversiones, encadenamientos en la industria de la construcción y empleos.

En el ámbito social, una vivienda adecuada y con servicios fortalece la salud, la seguridad y la estabilidad de las familias, reduciendo la vulnerabilidad y ampliando las oportunidades educativas, laborales y de esparcimiento.

Desde la perspectiva urbana, la vivienda ordenada y bien localizada permite ciudades más compactas, sostenibles y conectadas, disminuye los costos de infraestructura y evita la expansión irregular que profundiza desigualdades. Por ello, la política de vivienda y desarrollo urbano es un instrumento estratégico para estructurar un desarrollo sostenible e incluyente. En pocas palabras, al hacer vivienda, hacemos ciudad. Por ello, es fundamental fortalecer la planeación integral del territorio, con base en las vocaciones de las regiones del país.

Con esa convicción, la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) coloca el reto de la vivienda y el desarrollo urbano como una de las mayores prioridades de México.

Tomando en cuenta las aportaciones de funcionarios, legisladores, representantes del sector financiero, especialistas, desarrolladores y constructores miembros de nuestra cámara y, en especial, las conclusiones de la Reunión Nacional de Vivienda, realizada en Mérida, Yucatán en septiembre de 2025, hemos integrado un diagnóstico objetivo y actualizado de los desafíos de la vivienda, así como una propuesta integral de política de vivienda y desarrollo urbano, los cuales están contenidos en este documento.

Con este material, la CMIC cumple con su función como referente acreditado de análisis, acuerdos y propuestas para superar los retos nacionales, reconociendo el papel fundamental de la industria de la construcción en el desarrollo económico, social y ambiental del país.

La Comisión Ejecutiva, el Consejo Directivo y el Consejo Consultivo de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, con presencia en todo el territorio nacional, seguiremos trabajando, de la mano con representantes de los poderes públicos, en la integración de diagnósticos realistas de los temas centrales de nuestra industria, así como en propuestas de política pública de infraestructura y vivienda para construir un México competitivo, próspero y equitativo.



Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción



5^{ta} Nacional de

del 12 de septiembre



Conclusiones de la Reunión Nacional de Vivienda

Colaboración estratégica
entre los sectores público y privado



**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**

Programa de la Reunión Nacional de Vivienda

Mérida, Yucatán - 12 de septiembre de 2025

Ceremonia de inauguración

Mtro. Alberto Canul Moguel
Presidente de la CMIC Yucatán

Mtro. Alejandro Malagón Barragán
Presidente de la CONCAMIN

Mtro. Luis Rafael Méndez Jaled
Presidente Nacional de la CMIC

Mtro. Joaquín Díaz Mena
Gobernador Constitucional de Yucatán

Mtra. Edna Vega Rangel
Titular de la SEDATU

Temas y expositores

Política Nacional de Vivienda 2025-2030
Dra. Edna Elena Vega Rangel
SEDATU

Nuevos Programas para Trabajadores al Servicio del Estado del FOVISSSTE
Mtra. Jabnely Maldonado Meza
FOVISSSTE

Conferencia Internacional Transformación Urbana en Latinoamérica
Don Enrique Peñalosa Londoño
Exalcalde de Bogotá, Colombia

Innovación Tecnológica y Financiera
Mtro. Daniel Galvez Serrano
SHF

Mtro. Eduardo Juanes
Buildpeer

Ing. Francisco J. Soler León
Regcheq

Programa de Vivienda para el Bienestar del INFONAVIT
Ing. Octavio Romero Oropeza
INFONAVIT

Vivienda para el Bienestar para Sectores Vulnerables y No afiliados
Mtro. Rodrigo Chavez Contreras
Mtra. Claudia Ivonne Galaviz Sánchez
CONAVI

Estrategias para el Crecimiento Regional
Mtro. Jorge Ermilo Barrera Novelo
SEDET de Yucatán
Mtra. Alaine Patricia Lopez Briceño
SINFRA de Yucatán

Mtro. Fernando Miguel Manrique
Kunze BIM

Ing. Homero J. Montaña Román
CEMEX

Conclusiones y Clausura
Pablo García del Valle
Luis R. Méndez Jaled

Reunión Nacional de Vivienda

El 12 de septiembre de 2025, en Mérida, Yucatán se llevó a cabo la Reunión Nacional de Vivienda, convocada por la CMIC. En dicho encuentro participaron funcionarios del más alto nivel a cargo de la política, programas e institutos de vivienda de México, así como destacados representantes del sector financiero, desarrolladores y constructores de todo el país.

A continuación se presentan las principales aportaciones y conclusiones de este encuentro.

Principales conclusiones



Política Nacional de Vivienda 2025-2030

Durante su exposición, la Dra. Edna Elena Vega Rangel, Titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) enfatizó que para alcanzar la meta de construir 1.8 millones de viviendas, es fundamental la colaboración entre el sector público y la iniciativa privada.

Destacó, asimismo, que este esfuerzo debe estar alineado con un modelo de desarrollo urbano que respete y se integre al medio ambiente.



Programa de Vivienda para el Bienestar del INFONAVIT

El Ing. Octavio Romero Oropeza, Director General INFONAVIT, señaló que el instituto busca recuperar la capacidad instalada de la industria de la construcción, con el objetivo de edificar 700 mil viviendas hacia 2026. También indicó que, además de las nuevas construcciones, existe la posibilidad de participar en la rehabilitación de viviendas que han sido abandonadas o vandalizadas, las cuales están siendo rescatadas a través de esquemas de reestructuración de créditos.

De particular relevancia fue el llamado del INFONAVIT a los constructores afiliados a la CMIC para sumarse a estos esquemas de recuperación habitacional, siguiendo las prácticas adecuadas de rehabilitación.



Nuevos Programas para Trabajadores al Servicio del Estado del FOVISSSTE

Por su parte, la Mtra. Jabnely Maldonado Meza, Vocal Ejecutiva, FOVISSSTE, centró su intervención en la misión del FOVISSSTE de recuperar su vocación social, con un Plan Integral que incluye acciones estratégicas, tales como:

- Adquisición de reservas territoriales.
- Construcción de vivienda nueva.
- Compra de vivienda asequible.
- Rehabilitación de inmuebles para ponerlos al servicio de los derechohabientes.

Este plan busca atender una demanda estimada en más de 2 millones de viviendas. La iniciativa se enfoca en promover el bienestar y reducir la desigualdad social.



Vivienda para el Bienestar para Sectores Vulnerables y No afiliados

La Mtra. Claudia Ivonne Galaviz Sánchez, Subdirectora de Planeación de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), planteó que dicho organismo tiene una meta de construcción de 500 mil viviendas hacia el 2030, de las cuales 86 mil están programadas para 2025.

Para cumplir dicha meta será necesario hacer ajustes normativos, administrativos e institucionales.

Entre los criterios del programa de vivienda a cargo de la CONAVI destacan los siguientes:

- Dirigir la oferta de vivienda a personas no derechohabientes.
- Tasa de interés del 0%
- Acceso a los beneficios del programa sin pago de enganche.
- Pago de cuotas que no superen el 30% del salario.
- Plazos de pago definidos por el beneficiario
- Ubicación de las viviendas fuera de zonas de riesgo, con servicios y dentro de polos de desarrollo.

Finalmente, la Maestra Galaviz señaló que se ha lanzado una convocatoria abierta a constructores, bajo criterios jurídicos, financieros y técnicos.



Transformación Urbana en Latinoamérica

Como exalcalde exitoso y especialista en desarrollo urbano, Enrique Peñalosa Londoño, compartió ideas clave sobre la vivienda, la ciudad y la calidad de vida:

- Diseñar una ciudad implica diseñar una forma de vida.
- La calidad de vida urbana es esencial para el crecimiento económico y la competitividad.
- Uno de los mayores desafíos de las ciudades pequeñas es la migración de jóvenes.
- Los espacios públicos deben ser de mayor calidad que las construcciones privadas.
- Un crecimiento urbano adecuado requiere certeza jurídica sobre la tierra y una correcta planificación de reservas territoriales, siendo este un punto débil en los programas de vivienda social.





Estrategias de competitividad para el Desarrollo Regional

El Lic. Jorge Ermilo Barrera Novelo, Secretario de Economía y Trabajo del Gobierno del Estado de Yucatán destacó que el desarrollo regional debe basarse en proyectos de mediano y largo plazos que prioricen la inclusión y el bienestar social. Puso como ejemplo el programa Renacimiento Maya, que integra economía, cultura y desarrollo social, respetando las raíces del estado.

Este enfoque resalta la importancia del ordenamiento territorial y la adecuada gestión del suelo para el desarrollo equilibrado de estados y regiones.

Innovación financiera y tecnológica en la planificación de vivienda

El Mtro. Daniel Serrano Gálvez, Director de Atención a Desarrolladores de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) subrayó que existen seis puntos clave para innovar en el financiamiento de vivienda:

- Reconocer las limitaciones de los productos financieros actuales.
- Evitar que los subsidios formen parte del crédito.
- Aceptar que no existe una única solución para reducir el rezago habitacional.
- Ubicar las barreras para acceder al financiamiento.
- Reconocer que el suelo urbano es costoso.
- Asegurar que las viviendas cuenten con servicios básicos.

A su vez, el Mtro. Fernando Miguel Manrique Kunze, Director Regional de BIM, agregó que la economía verde y la sustentabilidad son elementos imprescindibles en cualquier innovación financiera futura.

En su turno, el Mtro. Eduardo Juanes Esquivel, Director Regional de Buildpeer compartió los avances tecnológicos que se pueden aplicar en la construcción y la utilidad de la misma, sobre todo para diversificar escenarios maximizando resultados y disminuyendo esfuerzos. Resaltó la necesidad de la comunicación para acceder a la información en tiempo real, lo que permite facilitar la colaboración entre los equipos de campo y los de oficina.

El Ing. Francisco J. Soler León, Director General de Regcheq, enfatizó la importancia de cumplir con regulaciones de prevención de lavado de dinero (PLD) en Latinoamérica y puntualizó los cambios más relevantes de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIOREI). Asimismo, comentó que actualmente se cuenta con tecnología que facilita dar puntual seguimiento a la administración de las empresas para evitar caer en problemas fiscales.

Por último, el Ing. Homero J. Montaña Román, Gerente de Implementación Tecnológica de CEMEX, apuntó que con los problemas ambientales actuales como la sobre urbanización, el cambio climático y la escasez de recursos, el sector de la construcción ha buscado e innovado soluciones en la creación de materiales con nuevas características que permitan crear soluciones integrales, sin dejar de lado la reducción de costos y tiempos de ejecución para con ello mejorar el desempeño de los proyectos.

Cerró diciendo que el concreto ha sido uno de esos materiales que se ha adaptado gradualmente a las necesidades y que hoy en día cumple con un gran abanico de ventajas técnicas en la industria de la construcción y aún cuenta con áreas de oportunidad para seguirse desarrollando.





Introducción

Vivienda es desarrollo económico y bienestar social

La vivienda constituye una de las bases fundamentales para el desarrollo de un país y para la calidad de vida de la población. Es un motor de actividad económica, una plataforma de movilidad social y un eje articulador del ordenamiento territorial y el desarrollo de las ciudades.

La construcción de vivienda pone en marcha una amplia cadena de valor con fuertes impactos en términos de derrama económica, generación de empleos directos e indirectos y desarrollo de servicios inmobiliarios.

Para las familias, la vivienda representa un activo patrimonial y un espacio de seguridad física, privacidad, estabilidad emocional y condiciones básicas de salud y acceso a servicios públicos esenciales como agua, drenaje y electricidad. Por ello, la vivienda es un componente estructural del bienestar humano y una pieza fundamental en la cohesión social de la comunidad.

Planeación integral del territorio para hacer ciudad al hacer vivienda

La vivienda es el elemento primordial alrededor del cual se configura la ciudad. La manera en que las viviendas se distribuyen y se integran al territorio define patrones de uso de suelo, crecimiento, densidad poblacional, requerimientos de infraestructura, dotación de servicios y sistemas de movilidad. Por esta razón, es fundamental fortalecer la planeación territorial con base en las vocaciones productivas de cada región.

La política de vivienda y desarrollo urbano debe ir alineada con criterios de planeación urbana integral para construir ciudades más ordenadas, compactas, resilientes y equitativas. Una política de vivienda y desarrollo urbano deficiente puede dar lugar a un crecimiento desordenado, disperso, injusto y costoso de las ciudades. En síntesis, hacer vivienda es hacer ciudad. Y, como afirma Enrique Peñalosa: “Cuando hacemos una ciudad, hacemos una manera de vivir”.

Además, la vivienda influye sobre la movilidad urbana: la distancia entre los hogares y los centros de trabajo o servicios determina tiempos de traslado, productividad y calidad de vida. Invertir en vivienda bien ubicada es también invertir en la eficiencia económica del país y en la calidad de vida de la población.

En este contexto, la política de vivienda y desarrollo urbano en México adquiere una relevancia estratégica como eje del desarrollo nacional. Una política pública integral articula sectores económicos, financieros y urbanos; permite aprovechar las capacidades del Estado y del sector privado; y genera condiciones para que más familias accedan a una vivienda digna, adecuada y con servicios urbanos, que brinda oportunidades de desarrollo.

No se trata únicamente de producir viviendas y hacer obras urbanas, sino de orientar la forma en que las ciudades crecen, se transforma y promueven la prosperidad y el bienestar social, a partir de sus propias vocaciones.

Prioridad nacional marcada por retos concretos

En México, la vivienda y el desarrollo urbano representan una de las grandes prioridades nacionales, con retos concretos que es necesario superar. El primero de ellos es la planeación integral del territorio.

México enfrenta el reto de consolidar una planeación territorial integral a partir de las vocaciones regionales, que deje atrás el crecimiento urbano desordenado y la toma de decisiones aisladas. Durante décadas, la expansión de la vivienda se ha dado con frecuencia sin una vinculación efectiva con la infraestructura urbana, los servicios básicos ni la movilidad, generando ciudades fragmentadas, mayores costos para los gobiernos y una afectación a la calidad de vida de la población. Asumir la planeación territorial como prioridad implica coordinar a los distintos órdenes de gobierno y al sector privado para orientar el desarrollo urbano hacia modelos más compactos, eficientes y sostenibles.

Este enfoque integral es clave para garantizar que la vivienda esté conectada con oportunidades productivas, educativas y sociales, reduciendo desigualdades y tiempos de traslado que afectan especialmente a los sectores más vulnerables. Vincular territorio, movilidad y acceso a servicios no solo fortalece la cohesión social, sino que también impulsa la competitividad económica y el desarrollo regional equilibrado. El desafío para México radica en traducir esta visión en políticas públicas efectivas, con instrumentos de planeación sólidos y una implementación que ponga al centro el bienestar de las personas y el uso responsable del territorio.

Otro gran reto es el rezago habitacional, que afecta a millones de hogares en diversas modalidades, como son: vivienda deteriorada, materiales inadecuados, pisos de tierra, techos de materiales vulnerables, carencia de acceso a servicios básicos, hacinamiento o la necesidad de ampliaciones y mejoras. A esto se suma la persistencia de vivienda precaria, particularmente en zonas rurales y en asentamientos urbanos irregulares ubicados en áreas de riesgo.

El hacinamiento, en particular, constituye un reto de salud pública, pues limita la privacidad, afecta la convivencia familiar y es un factor de riesgo en situaciones de emergencia.

Un desafío adicional es el crecimiento de los asentamientos irregulares, que se originan, en gran medida, por la falta de oferta formal de vivienda asequible y por la ausencia de reservas territoriales aptas para el desarrollo urbano. En numerosas ciudades del país, la disponibilidad de suelo bien ubicado, con acceso a servicios e infraestructura, es cada vez más escasa o costosa. Esto empuja a las familias de menores ingresos hacia zonas periféricas o hacia asentamientos informales, propiciando ciclos de marginación territorial y limitando el acceso a oportunidades laborales y educativas.

El crecimiento urbano expansivo y desordenado de las ciudades es producto de un modelo de crecimiento horizontal, falta de oportunidades de acceso a la vivienda formal para los estratos de menores ingresos y deficiencias en la planeación y regulación urbana. Ello explica que en el mismo periodo en que la población de las ciudades de México se duplicó, la mancha urbana se multiplicó siete veces, con onerosas consecuencias en términos de infraestructura urbana, movilidad y servicios públicos.

Otro desafío crítico es la falta de financiamiento accesible para vivienda social. A pesar de los programas de los Organismos Nacionales de Vivienda, como son la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), los cuales ofrecen alternativas de crédito y/o subsidio para vivienda, el financiamiento sigue siendo insuficiente para atender a las familias de menores ingresos, trabajadores informales o sin historial crediticio.

La banca comercial, por su parte, concentra su oferta en segmentos de ingresos medios y altos. A todo ello hay que agregar los altos costos de las viviendas, impulsados por incrementos en el valor del suelo, materiales de construcción, impuestos y trámites administrativos.

A su vez, la eliminación de subsidios federales para la construcción de vivienda social en años recientes es otro factor que ha limitado la capacidad de las familias más vulnerables para acceder a una vivienda formal, digna, segura y adecuada.

Articulación de políticas y suma de esfuerzos

Para enfrentar el rezago habitacional y fortalecer la política de vivienda en México, es indispensable reforzar la articulación de políticas y consolidar la suma de esfuerzos, con una coordinación efectiva entre el Estado mexicano y el sector privado, incluyendo constructores de vivienda y el sector financiero.

La magnitud del desafío exige políticas públicas articuladas, donde la Federación defina lineamientos y programas robustos, los gobiernos estatales y municipales garanticen suelo apto, servicios urbanos y ordenamiento territorial, y el sector privado contribuya con la expansión y modernización de infraestructura urbana eficiente y sostenible, así como con modelos de producción de vivienda accesible, sostenible y de calidad.

Sólo mediante esta colaboración estructurada, con mecanismos de financiamiento incluyentes, planeación urbana integral y reglas claras que incentiven la inversión responsable, será posible cerrar las brechas existentes, asegurar viviendas dignas para más familias y construir ciudades más equitativas y resilientes.

Nuevo impulso a la vivienda y el desarrollo urbano

La actual política de vivienda impulsada por la presidenta de México, Dra. Claudia Sheinbaum Pardo, plantea metas sexenales ambiciosas, enfocadas en ampliar el acceso a vivienda digna, reducir el rezago habitacional, fortalecer la planeación urbana, y fomentar el desarrollo de vivienda asequible y bien ubicada.

Entre las metas anunciadas destacan la construcción o mejoramiento de más de un millón de viviendas durante el sexenio, con especial énfasis en soluciones para sectores de bajos ingresos, la regularización de asentamientos con vocación urbana, y la coordinación interinstitucional entre dependencias federales, estatales y municipales para garantizar un enfoque territorial de la política habitacional.

Papel de los Organismos Nacionales de Vivienda y de la SEDATU

Distintas instituciones desempeñan un papel relevante en este esfuerzo. El INFONAVIT, el organismo de vivienda más grande de América Latina, ha orientado parte de su estrategia hacia créditos flexibles, programas de autoproducción asistida y vivienda social en centralidades urbanas.

El FOVISSSTE se ha enfocado en ampliar créditos para trabajadores del Estado bajo esquemas de mayor flexibilidad y tasas competitivas. La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) opera como banca de desarrollo especializada en promover el financiamiento de vivienda y apoyar a intermediarios financieros que atienden segmentos de bajos ingresos, además de fomentar la construcción de vivienda sustentable.

Por su parte, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) impulsa programas de mejoramiento, ampliación y autoproducción de vivienda dirigidos a familias sin acceso a crédito tradicional, particularmente en comunidades rurales y periurbanas.

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), como dependencia encargada de formular y coordinar la política nacional en materia de desarrollo agrario, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, se ha trazado el objetivo de promover un crecimiento equilibrado, incluyente y sostenible del país. Por ello, sus acciones están orientadas a la planeación del territorio, la regulación del uso del suelo, el impulso a la vivienda adecuada, la coordinación con estados y municipios para el desarrollo urbano, así como la atención a núcleos agrarios y la reducción de desigualdades territoriales mediante el acceso a servicios, infraestructura y espacios públicos de calidad.

Estas instituciones, junto con gobiernos locales, juegan un papel crucial para articular esfuerzos, reducir barreras al acceso y orientar la oferta hacia zonas bien localizadas.



Contribución estratégica del sector privado

Otro componente estratégico es la contribución del sector privado. La industria de la construcción, desarrolladores de vivienda, banca comercial y entidades financieras no bancarias tienen una función esencial en la producción y financiamiento de vivienda.

Para enfrentar el déficit habitacional, resulta indispensable fortalecer mecanismos de colaboración público-privada que incentiven la construcción de vivienda asequible, reduzcan costos de producción, habiliten suelo urbano y promuevan modelos de vivienda de alquiler social o asequible.

La innovación tecnológica también juega un rol creciente: la construcción modular, el uso de materiales sustentables, el diseño de edificios energéticamente eficientes y las plataformas digitales para financiamiento y gestión de vivienda pueden contribuir significativamente a reducir costos y mejorar la calidad habitacional.

De igual manera, la experiencia y especialización del sector privado puede contribuir en forma significativa al fortalecimiento de la planeación integral del territorio y al desarrollo de infraestructura urbana eficiente, incluyente, resiliente y sostenible.

Por una política de Estado en materia de vivienda y desarrollo urbano

El reto de la vivienda y el desarrollo urbano en México es profundo, complejo y multidimensional. Para enfrentarlo, se requiere una política de Estado en materia de vivienda, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y movilidad, coordinada y flexible, capaz de responder tanto a las necesidades de las ciudades que crecen aceleradamente como a aquellas comunidades que requieren soluciones ad hoc, mejora o ampliación de viviendas existentes. La colaboración entre instituciones públicas, gobiernos locales, organizaciones de la sociedad civil y el sector privado es esencial para construir un ecosistema de vivienda y ciudades incluyentes y sostenibles.

En última instancia, la vivienda debe ser entendida como un activo patrimonial, social y urbano, pero sobre todo como un derecho humano fundamental y como un componente central para el futuro del país, en congruencia con las prioridades de un desarrollo urbano integral.

Atender el déficit habitacional, mejorar la calidad de la vivienda existente, habilitar suelo apto para el desarrollo urbano, promover financiamiento accesible y construir ciudades ordenadas, conectadas y sostenibles es una inversión en productividad, bienestar y equidad social. Una política de vivienda y desarrollo urbano sólida es, en esencia, una política para impulsar el desarrollo del país y la calidad de vida de la población.

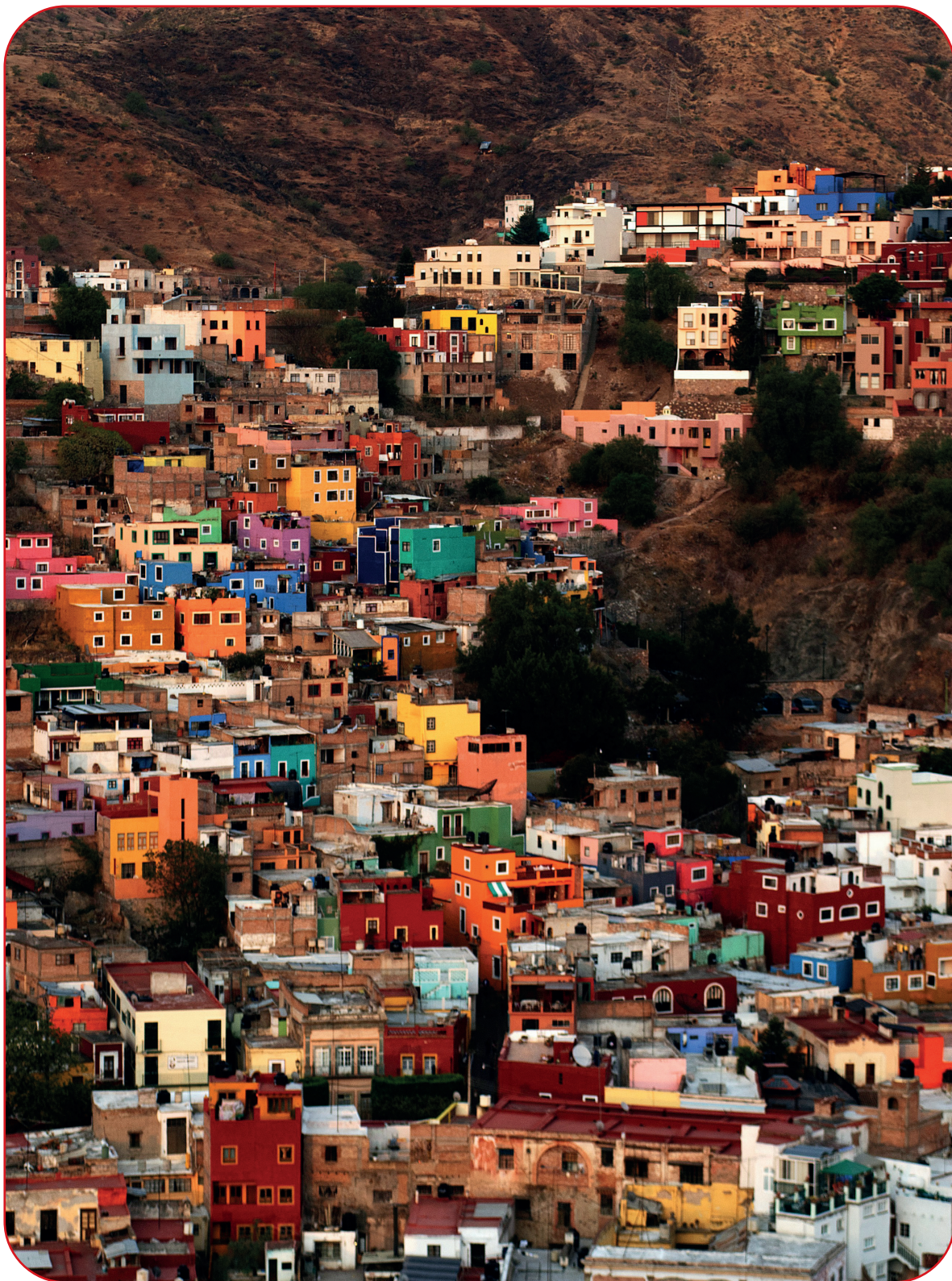


Diagnóstico

Rezago habitacional elevado, con falta de oportunidades para las familias de menores ingresos



**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**



Diagnóstico

La vivienda y el desarrollo urbano impactan las condiciones de vida

La vivienda es un motor económico y un derecho humano, pero, en nuestro país, a pesar de los esfuerzos realizados, millones de personas no viven en una vivienda digna, segura y bien ubicada.

Como componente central del bienestar social y pieza fundamental del desarrollo económico y urbano del país, la provisión de vivienda determina las condiciones de vida de millones de familias e influye, además, en la estructura y funcionalidad de las ciudades, en la movilidad urbana, en la productividad laboral, en la equidad territorial y en el uso sostenible del suelo. Pese a la existencia de instituciones robustas, como lo es el INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, CONAVI y organismos estatales, México enfrenta un serio rezago habitacional, persistente e históricamente vinculado con desigualdades estructurales en ingreso, acceso al suelo, disponibilidad de financiamiento y capacidades institucionales.

Parque habitacional en México

El parque habitacional representa la totalidad de viviendas construidas y utilizadas en el país. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, México cuenta con aproximadamente 35 millones de viviendas particulares habitadas, aunque si se consideran viviendas deshabitadas, en uso temporal o abandonadas, la cifra se ubica entre 38 y 39 millones de viviendas. Esta cifra ha crecido de manera sostenida a lo largo de las últimas décadas impulsada por tres factores principales:

- Crecimiento demográfico que, aunque se ha desacelerado, sigue impulsando la formación de nuevos hogares.
- Urbanización acelerada que llevo a México de ser un país predominantemente rural a uno urbano, lo que ha generado demanda concentrada de vivienda en las ciudades.
- Transición de hogares extendidos a hogares nucleares, lo que aumenta la demanda de viviendas incluso cuando la población total crece a menor ritmo.

En términos del tipo de tenencia, el parque habitacional se distribuye aproximadamente en: 68% propiedad, 16% alquiler, y el resto bajo modalidades como préstamo o posesión irregular. La alta proporción de propiedad refleja tanto tradiciones culturales como la falta histórica de un mercado de alquiler robusto y regulado.

Un alto porcentaje de las viviendas existentes han sido autoconstruidas, de manera formal o informal, lo cual introduce retos significativos en calidad estructural y acceso a servicios, así como patrones de crecimiento irregular, desordenado, expansivo y costoso de las ciudades.

Rezago habitacional en el país

El rezago habitacional en México se define como el conjunto de viviendas que presentan condiciones inadecuadas, hacinamiento, carencias en servicios, materiales precarios, o bien familias que carecen totalmente de una vivienda y requieren una nueva. En su momento, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) utilizan metodologías complementarias para estimar dicho rezago, aunque existe consenso en que éste se divide en dos componentes:

Rezago Habitacional Cualitativo

Incluye viviendas ya existentes que requieren mejoramientos, ampliaciones o sustitución parcial debido a:

- Materiales precarios en techos, pisos o muros.
- Hacinamiento (más de 2.5 personas por habitación).
- Inexistencia o deficiencia de servicios básicos (agua, drenaje, electricidad).
- Deterioro estructural.

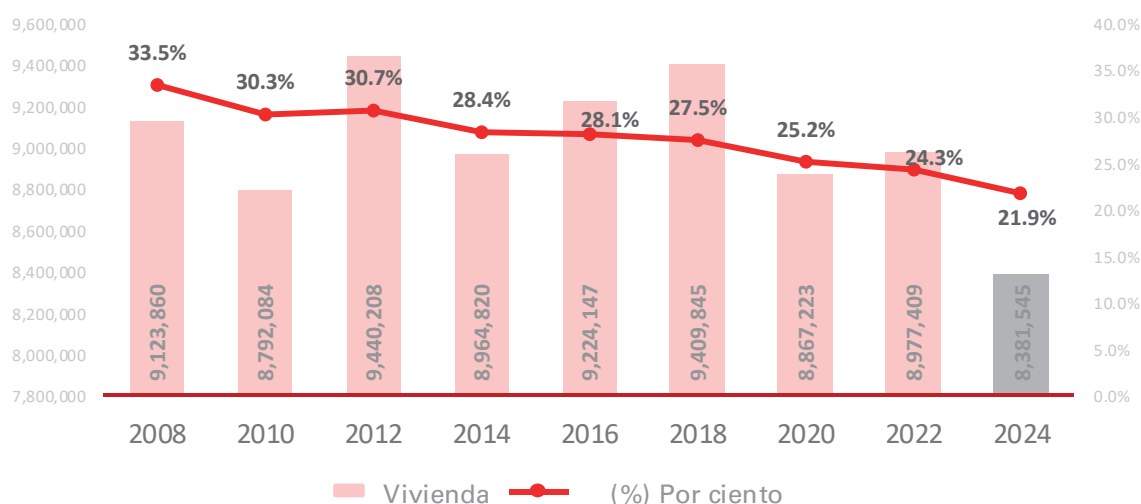
Rezago Habitacional Cuantitativo

El rezago de vivienda se refiere a la necesidad de construir viviendas nuevas para familias que no cuentan con un espacio habitable propio, que viven en viviendas irrecuperables o en condiciones extremadamente precarias.

Las estimaciones más recientes sugieren que México tiene un rezago habitacional de 8.4 millones de viviendas. De este total:

- 70% corresponde a rezago cualitativo (viviendas que requieren mejoramiento, ampliación o sustitución).
- 30% a déficit cuantitativo (falta de vivienda nueva).

Evolución del rezago habitacional



Fuente: CONAVI, 2025.

Informalidad en el mercado habitacional

La informalidad ha sido, durante décadas, el mecanismo predominante mediante el cual millones de familias mexicanas han accedido a una vivienda. Se estima que más del 60% de las viviendas en México fueron edificadas total o parcialmente mediante autoconstrucción, fuera de los marcos normativos de desarrollo urbano, sin licencias de construcción o sobre suelo irregular.

Los asentamientos irregulares tienen su origen en distintos factores, tales como: imposibilidad de acceso al mercado formal de vivienda, tanto por precio como por requisitos crediticios; escasez de suelo urbanizado y bien localizado a precios accesibles; prácticas de venta ilegal de terrenos por fraccionadores irregulares que especulan con la necesidad de las familias; falta de planeación urbana efectiva y baja capacidad de los municipios para regular el crecimiento urbano.

Históricamente, un alto porcentaje del crecimiento de las ciudades ha ocurrido mediante asentamientos irregulares. En zonas metropolitanas como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, existen amplias extensiones de colonias consolidadas que iniciaron de forma irregular y fueron posteriormente regularizadas. Aunque estos procesos, con el tiempo, logran integrar a las familias al marco formal, suelen tardar años o décadas, para finalmente consolidarse con carencias estructurales difíciles de resolver.

Causas del rezago habitacional

El rezago habitacional es un fenómeno multifactorial, resultado de dinámicas económicas, institucionales, urbanas y sociales. A continuación, se abordan estas causas.

Insuficiencia de ingresos y desigualdad

La razón más estructural del rezago es la incapacidad de millones de familias de acceder a vivienda formal debido a ingresos insuficientes. Más de la mitad de la población ocupada gana menos de dos salarios mínimos, lo cual les impide acceder a créditos hipotecarios tradicionales.

La economía informal, que representa el 55% de la fuerza laboral, limita la capacidad de comprobación de ingresos. Este entorno obliga a las familias a recurrir a soluciones informales, autoconstrucción progresiva o asentamientos irregulares.

Escasez de suelo bien localizado y a precios accesibles

En las principales zonas urbanas, el suelo urbanizado se ha encarecido de manera significativa, empujando la oferta de vivienda social hacia periferias, zonas sin servicios o incluso hacia localidades desconectadas de los centros urbanos. Esto genera desarrollos verticales o horizontales mal articulados que derivan en abandono habitacional.

En muchas ciudades de México, la permanencia del régimen ejidal en zonas periurbanas ha representado un obstáculo para el acceso oportuno a suelo urbano apto para vivienda, debido a las restricciones legales y a la complejidad de los procesos de regularización y cambio de régimen de la tierra. Esta situación ha limitado la oferta de suelo bien localizado, encarecido los precios y propiciado la expansión informal de los asentamientos, generando desarrollos alejados de la infraestructura, los servicios y las oportunidades, con impactos negativos en la planeación urbana y en la calidad de vida de la población.

Desigual distribución de la inversión pública

Históricamente, los créditos para vivienda han sido insuficientes o mal focalizados, orientándose a familias ya integradas al mercado formal, dejando fuera a la población más vulnerable. Algunos esfuerzos realizados en los últimos años han buscado revertir dicha tendencia, incorporando, en su momento, subsidios de diversa índole, pero su alcance aún es insuficiente ante la magnitud de la demanda.

Modelos de financiamiento que excluyen a los hogares de menores ingresos

Las instituciones públicas como INFONAVIT y FOVISSSTE han impulsado millones de créditos, pero están diseñadas para trabajadores formales afiliados al IMSS o al ISSSTE. Muchos de los hogares con mayor necesidad simplemente no tienen acceso a dichos créditos.

Planeación urbana débil y fragmentada

La falta de coordinación entre gobiernos municipales, estatales y federales ha llevado a un crecimiento urbano disperso, baja densidad, falta de continuidad urbana y localización periférica de desarrollos sociales.

Consecuencias del rezago habitacional

Las consecuencias del déficit de vivienda afectan directamente la calidad de vida, el desarrollo urbano y la productividad.

Hacinamiento y deterioro social

El hacinamiento genera estrés, afecta el rendimiento educativo, aumenta el riesgo de violencia doméstica y deteriora el bienestar mental de las familias. En contextos de pobreza, estas dinámicas impactan especialmente a niños y adolescentes.

Viviendas precarias y vulnerabilidad física

Viviendas construidas con materiales inadecuados incrementan riesgos ante fenómenos meteorológicos, inundaciones y sismos. Miles de viviendas en zonas de riesgo están habitadas por familias sin alternativas. Ello también impacta negativamente en la salud pública, dado que existe una correlación directa entre condiciones de precariedad en las viviendas (piso de tierra, techos de materiales vulnerables, falta de acceso a servicios de agua, drenaje y/o electricidad) y la incidencia de enfermedades gastrointestinales y respiratorias.

Expansión urbana desordenada y costosa

El crecimiento urbano expansivo y desordenado en México ha generado importantes costos sociales, económicos y ambientales. La expansión horizontal de las ciudades, muchas veces sin planeación ni coordinación metropolitana, incrementa los tiempos y costos de traslado, profundiza la segregación socioespacial y limita el acceso equitativo a servicios básicos como agua, transporte público, salud y educación. Este modelo urbano obliga a millones de personas a vivir lejos de sus centros de trabajo, reduce la productividad laboral y eleva el gasto de los hogares, afectando de manera desproporcionada a la población de menores ingresos.

Desde el punto de vista ambiental y fiscal, la urbanización dispersa implica una presión creciente sobre los recursos naturales y las finanzas públicas. La ocupación de suelos agrícolas, áreas forestales y zonas de recarga hídrica deteriora ecosistemas estratégicos y aumenta la vulnerabilidad ante desastres naturales. Al mismo tiempo, el costo de proveer infraestructura y servicios —redes de agua, drenaje, electricidad, vialidades y recolección de residuos— se multiplica en asentamientos alejados y de baja densidad, generando ineficiencias estructurales que comprometen la sostenibilidad financiera de los municipios y perpetúan un patrón de desarrollo urbano poco resiliente y socialmente desigual.

Limitado acceso a oportunidades

Las familias que viven en periferias alejadas o asentamientos irregulares enfrentan mayores tiempos de traslado, gastos de transporte más elevados y acceso limitado a empleo, educación y salud, perpetuando ciclos de pobreza.

Ineficiencia urbana y aumento de costos públicos

El crecimiento horizontal exige grandes extensiones de infraestructura: agua, drenaje, electricidad, vialidades. En zonas periféricas, esto puede costar hasta tres veces más que en zonas consolidadas.

Mayor huella ambiental

La expansión urbana reduce zonas de conservación, incrementa emisiones vehiculares y reduce la capacidad de recarga de acuíferos. Las ciudades mexicanas se han expandido entre 6 y 10 veces más que su población en las últimas décadas.

Desconexión social y territorial

Las periferias generan fragmentación urbana: colonias aisladas, sin transporte público eficiente, sin equipamientos y con baja integración al tejido urbano.

Abandono habitacional

Miles de viviendas de interés social construidas en periferias han sido abandonadas debido a su ubicación, mala construcción o falta de servicios. Esto genera deterioro urbano, inseguridad y pérdida de patrimonio familiar.

Principales retos de la política de vivienda y desarrollo urbano en México

Problemas de suelo apto

Uno de los mayores retos es la disponibilidad de suelo urbanizado, bien localizado y a precios accesibles. Las ciudades mexicanas presentan:

- Escasez de reservas territoriales urbanizadas, debido a procesos de especulación, falta de instrumentos de gestión, problemas derivados del régimen ejidal y limitada inversión pública.
- Baja densificación en zonas centrales, donde existe infraestructura ociosa pero altos precios del suelo.
- Débil planeación del territorio y regulación municipal deficiente, que permite subdivisiones no autorizadas o crecimiento disperso.
- El resultado es un círculo vicioso: la oferta formal se ve obligada a ir hacia zonas alejadas (donde el suelo es barato), pero esto genera graves problemas de movilidad urbana, costos elevados y abandono de viviendas.

Dificultad para que familias de bajos ingresos accedan al financiamiento

El sistema hipotecario mexicano está altamente segmentado. INFONAVIT y FOVISSSTE financian a trabajadores formales con seguridad social. Por su parte, la banca comercial atiende a segmentos de ingresos medios y altos. Así, los trabajadores informales, independientes o con ingresos inestables quedan prácticamente excluidos. A esto se suman barreras como enganches, historial crediticio, requisitos de comprobación de ingresos y tasas de interés elevadas para segmentos de mayor riesgo.

Un reto clave es desarrollar productos financieros innovadores, incluyendo esquemas de ahorro previo; micro financiamientos para mejoramiento; créditos progresivos; modelos con enfoque comunitario o cooperativo.

Eliminación de subsidios para la vivienda nueva

Desde 2019, se eliminaron los subsidios para vivienda nueva. Esto ha generado menor capacidad de las familias más pobres para cubrir el costo total de una vivienda; desaceleración en la producción formal de vivienda económica; mayor presión hacia la informalidad; caída en la actividad de desarrolladores especializados en vivienda de interés social.

Aumento en los costos de construcción

El costo de materiales como acero, cemento y acabados ha aumentado en los últimos años. Esto impacta más a viviendas de bajo costo, donde los márgenes ya son mínimos, y reduce la viabilidad de proyectos bien localizados dentro de zonas urbanizadas.

Planeación territorial deficiente y regulación urbana fragmentada

Este fenómeno se manifiesta en la falta de visión de largo plazo, la débil coordinación entre dependencias y la escasa capacidad técnica para ordenar el crecimiento de las ciudades. Ello ha derivado en expansiones urbanas desarticuladas, uso ineficiente del suelo, saturación de servicios públicos y problemas de movilidad, además de una mayor vulnerabilidad social y ambiental, que limita el desarrollo urbano sostenible y profundiza las desigualdades territoriales.

Además, de los más de 2,400 municipios del país, cada uno cuenta con su propio marco regulatorio. Esto produce trámites lentos; inconsistencias normativas; especulación; florecimiento de un mercado informal de suelo; y desarrollo urbano desordenado. Una política eficaz necesita armonizar y alinear instrumentos, tales como planes directores urbanos, planes parciales, atlas de riesgos, usos de suelo, programas de ordenamiento ecológico del territorio, densidades y licencias.

Infraestructura, servicios y movilidad urbana

La vivienda no puede entenderse de manera aislada de la ciudad. Un hogar digno depende del acceso a agua potable, drenaje, electricidad, transporte público, escuelas, servicios de salud, equipamiento urbano y espacios públicos.

Acceso desigual a servicios básicos

Aunque la cobertura nacional de agua y electricidad es alta, la calidad del servicio y la continuidad varían ampliamente, especialmente en periferias. El drenaje y saneamiento muestran mayores rezagos, sobre todo en colonias irregulares.

Vincular de manera integral la vivienda con la infraestructura urbana, los servicios básicos y la movilidad es fundamental para construir ciudades funcionales, equitativas y sostenibles. Cuando estos elementos se planean de forma coordinada, se reducen los tiempos y costos de traslado, se mejora el acceso a empleo, educación y salud, y se eleva la calidad de vida de la población, evitando la expansión urbana desordenada y fortaleciendo el desarrollo social y económico de las ciudades.

Movilidad urbana deficiente

Las familias que viven en periferias gastan más tiempo y dinero en transporte. Para un trabajador de bajos ingresos, esto puede representar hasta el 30% de su salario, reduciendo aún más su capacidad de ahorro para vivienda. Por esta razón, los sistemas de movilidad urbana deben representar una alta prioridad en la agenda de las ciudades. Sin embargo, las deficiencias en la planeación territorial integral con visión de largo plazo y la falta de recursos financieros han significado, salvo excepciones, un freno para el desarrollo de este tipo de proyectos.

Costos ocultos del crecimiento disperso

Los municipios enfrentan costos enormes para extender líneas de agua, drenaje o alumbrado a zonas periféricas. Muchos simplemente no cuentan con los recursos, perpetuando la informalidad.

El reto habitacional exige una política de Estado

En resumen, México enfrenta un reto habitacional estructural y complejo. A pesar de los avances de los últimos años, el parque habitacional es insuficiente en calidad y distribución, el rezago sigue creciendo, la informalidad continúa como mecanismo dominante y los modelos de financiamiento excluyen a quienes más lo necesitan. La urbanización dispersa, los asentamientos irregulares y el abandono habitacional generan altos costos sociales, ambientales y fiscales.

Para superar este desafío, se requiere una política de Estado en materia de vivienda y desarrollo urbano, que sea económicamente eficiente, socialmente equitativa y ambientalmente sostenible, basada en siete ejes:

- Planeación urbana integral, con enfoque sostenible y equitativo, y visión de largo plazo, a partir de las vocaciones regionales.
- Generación de reservas territoriales y gestión eficaz de suelo: reservas urbanas, densificación inteligente, instrumentos de captura de valor.
- Desarrollo estratégico de infraestructura urbana y servicios básicos.
- Financiamiento incluyente: nuevos productos para trabajadores informales y hogares vulnerables, con política de ahorro previo, subsidios transparentes y créditos accesibles.
- Vivienda adecuada que incluya mejoramiento y ampliación, no solo en vivienda nueva.
- Coordinación intergubernamental: alineación entre Federación, estados y municipios.
- Movilidad e infraestructura: vivienda cerca del empleo y servicios.

México tiene capacidades institucionales importantes, pero para cerrar el rezago habitacional debe articularlas bajo una visión moderna, sostenible y centrada en las personas. Una política de vivienda y desarrollo urbano sólida no solo construye hogares: construye ciudades funcionales, equitativas y capaces de impulsar el desarrollo nacional en el largo plazo.



Propuesta de política de vivienda y desarrollo urbano

Viviendas dignas y accesibles
en ciudades ordenadas, resilientes,
incluyentes y sostenibles



**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**



Propuesta de política de vivienda y desarrollo urbano

Hacia una política integral de vivienda sostenible e incluyente para México

La vivienda y el desarrollo urbano son componentes indispensables del bienestar social, la estabilidad económica y el ordenamiento territorial de cualquier país. En México, la magnitud del rezago habitacional, estimado en millones de hogares que viven con carencias de espacio, materiales inadecuados, inseguridad jurídica o necesidad de una nueva vivienda, y el crecimiento urbano desordenado, exigen respuestas de política pública coordinadas, innovadoras y sostenibles.

Alcanzar la meta de producir 1.8 millones de viviendas hacia 2030 requiere no solo aumentar la oferta, sino también mejorar la calidad, la localización, el financiamiento y la coordinación interinstitucional para asegurar que las soluciones respondan efectivamente a las necesidades de la población, particularmente de las familias de menores ingresos. De igual manera, avanzar hacia un modelo de ciudades ordenadas, resilientes, incluyentes y sostenibles, demanda de una planeación integral del territorio con base en las vocaciones regionales y de una regulación urbana eficaz.

Como resultado de las aportaciones de diversos actores públicos y privados, convocados por la CMIC, se presentan a continuación 10 ejes estratégicos que, articulados como un modelo integral de política de vivienda, permiten superar el rezago habitacional, fortalecer la sostenibilidad urbana y fomentar la inclusión social en todo el país.

1. Planeación urbana integral y sostenible

La falta de planeación integral ha propiciado un desarrollo urbano disperso, encarecido la infraestructura y alejado a las familias de los centros de trabajo.

Para revertir esta tendencia, es indispensables actualizar planes de desarrollo urbano y metropolitano con carácter obligatorio y jerárquicamente vinculante, alineados entre municipios, estados y federación. Estos planes deben definir con claridad usos de suelo, densidades, reservas territoriales y zonas de protección ambiental, evitando cambios discrecionales que respondan a intereses de corto plazo o presiones inmobiliarias.

También es necesario fortalecer el vínculo entre planeación urbana, ordenamiento territorial, desarrollo de infraestructura, vivienda, movilidad y servicios públicos, con un enfoque sostenible, resiliente e inclusivo.

Una planeación territorial efectiva reduce costos, evita asentamientos irregulares y permite orientar la vivienda hacia zonas estratégicas para el crecimiento ordenado.

2. Gestión eficaz del suelo

Una de las tareas prioritarias es identificar, gestionar y constituir reservas territoriales públicas y privadas bien ubicadas, debidamente conectadas y con acceso a servicios. Ello demanda promover instrumentos, tales como bancos de suelo, asociaciones público-privadas y mecanismos de readaptación de predios subutilizados. Igualmente se requiere vincular estrictamente la oferta de vivienda con los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, con criterios de sostenibilidad y resiliencia.

Densificación inteligente y revitalización urbana

El crecimiento horizontal y expansivo de las ciudades mexicanas ha generado costos excesivos en infraestructura, mayor uso del automóvil y segregación socioespacial. Para construir ciudades sostenibles e incluyentes es necesario impulsar la densificación inteligente. Con estrategias tales como:

- Vivienda vertical en corredores de transporte y centros urbanos.
- Reconversión de inmuebles abandonados o infrautilizados.
- Incentivos para desarrollos de uso mixto que combinen vivienda, comercio y servicios.
- Normativas que flexibilicen alturas y densidades cuando se ofrezcan unidades asequibles.

Una estrategia de revitalización urbana permite aprovechar infraestructura existente, dinamizar zonas degradadas y mejorar la calidad de vida.

4. Regularización de asentamientos y mejoramiento de vivienda

El rezago habitacional no se resuelve únicamente con nuevas viviendas. Millones de hogares viven en condiciones precarias que requieren mejoramiento, ampliación y regularización jurídica. La política integral de vivienda debe incluir:

- Programas masivos de regularización que otorguen certeza jurídica y permitan a las familias acceder a crédito y servicios.
- Mejoramiento estructural, de instalaciones y de habitabilidad en zonas marginadas.
- Inversión en infraestructura básica: agua, drenaje, electrificación, alumbrado y pavimentación.

La regularización y el mejoramiento reducen vulnerabilidades, fortalecen comunidades y aprovechan el parque habitacional ya existente.

De manera paralela, es indispensable priorizar programas y recursos que premien y estimulen la construcción y desarrollo de vivienda formal.

5. Producción de vivienda social accesible para familias de menores ingresos

El acceso a la vivienda es particularmente desafiante para hogares de bajos salarios y para trabajadores informales, quienes enfrentan barreras de financiamiento y precios fuera de su capacidad adquisitiva. Una política integral de vivienda debe fortalecer la vivienda social y asequible a través de diversos instrumentos:

- Certidumbre legal para inversionistas, desarrolladores y beneficiarios, con reglas claras y ejecución transparente y eficiente de programas públicos.
- Subsidios focalizados y transparentes a la demanda y esquemas de cofinanciamiento que reduzcan la carga inicial.
- Mayor volumen y flexibilidad en el otorgamiento de créditos hipotecarios para familias de menores ingresos.
- Modelos de vivienda incremental, asistida y progresiva, que permitan a las familias construir conforme a sus posibilidades con supervisión técnica.
- Incentivos fiscales y regulatorios para desarrolladores que produzcan vivienda asequible en zonas intraurbanas.

Este eje garantiza que el esfuerzo de construcción no solo incremente unidades, sino que atienda efectivamente a la población históricamente excluida del mercado formal.

6. Financiamiento incluyente e innovador para ampliar el acceso al crédito

Los organismos de vivienda como CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, institutos estatales de vivienda y la banca comercial son fundamentales para alcanzar la meta de 1.8 millones de viviendas. Sin embargo, es necesario ampliar los mecanismos de financiamiento para trabajadores con ingresos irregulares o sin seguridad social. Esto requiere:

- Créditos flexibles que reconozcan ingresos mixtos e informales mediante modelos de riesgo alternativos.
- Fondos de garantía para reducir riesgo crediticio y mejorar tasas.
- Productos de crédito para vivienda nueva, lotes con servicios, vivienda usada, mejoramiento y autoproducción de vivienda, con asistencia técnica profesional.
- Esquemas de renta con opción a compra para familias sin capacidad inmediata de enganche.

Con instrumentos financieros innovadores y accesibles, se amplía la base de beneficiarios y se activa la demanda de vivienda social digna, segura y de calidad.

En esta tarea es fundamental que los productos crediticios que oferte el mercado formal de vivienda sean lo suficientemente atractivos, flexibles y accesibles para las familias de menores ingresos, de tal manera que desplacen a “los productos” que ofrece el mercado informal e ilegal de suelo urbano.

7. Integración de vivienda, infraestructura urbana, movilidad y servicios

La vivienda solo cumple su elevada función social cuando está acompañada de infraestructura adecuada y acceso a servicios básicos. Para ello, es esencial una política coordinada que asegure:

- Acceso a agua potable, energía eléctrica, drenaje y transporte público eficiente.
- Cercanía a escuelas, centros de salud, espacios públicos y equipamiento urbano.
- Inversión coordinada entre los tres órdenes de gobierno y los desarrolladores.
- Desarrollo de infraestructura urbana, sistemas de movilidad y dotación de servicios con base en una planeación urbana integral, sostenible e incluyente.

Viviendas bien localizadas y debidamente conectadas reducen tiempos de traslado, mejoran la productividad y fortalecen el tejido social y la calidad de vida.

8. Sostenibilidad, innovación tecnológica y digitalización de procesos

La industria de la vivienda puede beneficiarse enormemente de la tecnología para mejorar la calidad de las viviendas, incrementar la eficiencia energética, hídrica y ambiental, reducir los tiempos de construcción y agilizar los trámites. Por ello, una política integral de vivienda debe promover:

- Tecnologías de eficiencia energética: aislamiento térmico, calentadores solares, iluminación eficiente.
- Sistemas de captación y reúso de agua, y gestión adecuada de residuos.
- Materiales de bajo impacto ambiental y técnicas constructivas más limpias.
- Certificaciones ambientales que premien el desempeño sostenible de desarrolladores y constructores.
- Modelos BIM (Building Information Modeling) para optimizar diseño y construcción.
- Trámites y licencias totalmente digitalizados.
- Sistemas de información geoespacial para identificar suelo apto y monitorear asentamientos.
- Construcción modular y prefabricada para reducir costos y tiempos.
- Plataformas para seguimiento de créditos, avances de obra y regularización de vivienda.

La modernización tecnológica es clave para producir más y mejor vivienda de forma sostenible.

9. Gobernanza coordinada entre los tres órdenes de gobierno y el sector privado

El éxito de una política integral depende de una gobernanza eficaz. Los tres órdenes de gobierno, junto con el sector privado y organismos de vivienda, deben trabajar bajo un modelo de corresponsabilidad, que incluya:

- Ventanillas únicas para agilizar trámites de desarrollo habitacional.
- Criterios comunes de planeación, densificación y sostenibilidad.
- Mecanismos de consulta con desarrolladores, instituciones financieras y sociedad civil.
- Transparencia en padrones, créditos, subsidios y reglas de operación para generar confianza.
- Una gobernanza integrada permite fortalecer el financiamiento, acelerar la producción de vivienda, reducir costos regulatorios y maximizar el impacto social.

10. Enfoque social, inclusivo y centrado en las personas

Finalmente, toda política de vivienda debe colocar al centro el bienestar de las personas. Esto implica:

- Diseñar viviendas inclusivas para adultos mayores, personas con discapacidad y familias diversas.
- Promover espacios públicos seguros, accesibles y con alto valor comunitario.
- Integrar perspectiva de género en el diseño y gestión de proyectos.
- Fomentar participación comunitaria en procesos de regularización y mejoramiento.

Una política centrada en las personas garantiza que la vivienda no sea solo un producto inmobiliario, sino un espacio de desarrollo humano y cohesión social.

Hacia una política de Estado en materia de vivienda y desarrollo urbano

Superar el rezago habitacional y alcanzar la meta de 1.8 millones de viviendas hacia 2030 requiere una estrategia ambiciosa, intersectorial y profundamente humana. Los diez ejes propuestos conforman una política integral de Estado que combina planeación territorial, innovación financiera, sostenibilidad ambiental, gobernanza efectiva y participación social. Al articular estos componentes, México puede avanzar hacia un sistema de vivienda que construya casas dignas, seguras y bien localizadas, como base sólida de comunidades prósperas y resilientes.

Una política de vivienda sostenible e incluyente no solo atiende las necesidades del presente, sino que construye las bases de un futuro más equitativo y competitivo para el país. La vivienda, entendida como derecho, motor económico e instrumento de cohesión social, debe ser el centro de una visión de desarrollo que ponga a las personas y a las ciudades en el corazón de la transformación nacional.





**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**

