

La casa que ya existe

Texto de Lacmi Rodríguez 11/08/26



Seis de cada diez viviendas en México han sido autoproducidas por las propias familias. Sin embargo, el sistema habitacional sigue privilegiando la construcción y el financiamiento de vivienda nueva.

I. La pregunta equivocada

Durante décadas, la política habitacional mexicana se ha contado en casas nuevas por construir. Cada sexenio anuncia su meta —cientos de miles, un millón, casi dos millones de viviendas— y su éxito se mide por el número de llaves entregadas. Es una métrica intuitiva y políticamente rentable, pero descansa sobre una pregunta equivocada. En Hábitat para la Humanidad México creemos que la pregunta no es solo ¿cuántas casas nuevas hace falta construir?, sino además ¿cuántas viviendas que ya existen son inadecuadas para quienes las habitan y deben mejorarse?

¿Qué hace que una vivienda sea adecuada? El derecho humano a la vivienda implica contar con condiciones fundamentales para que las personas vivan con estabilidad, seguridad y oportunidades de desarrollo. Los criterios que establece la ONU son: disponibilidad de servicios básicos —incluido el acceso al agua y al saneamiento—, habitabilidad, asequibilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

Los datos oficiales apuntan en una dirección incómoda. México registra un déficit habitacional de entre 8 y 10 millones de viviendas, pero alrededor del 80 % de ese déficit es cualitativo: viviendas que ya existen y que presentan materiales precarios, hacinamiento o falta de servicios básicos. Solo una quinta parte corresponde a unidades faltantes. Según una estimación de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi, 2024), 11.4 millones de viviendas —casi el 30 % del parque habitacional del país— presentan algún rezago de calidad.

Si multiplicamos ese déficit por el promedio de ocupantes por vivienda, hablamos de más de 41 millones de personas que habitan una vivienda inadecuada: una de cada tres en el país. Así lo reporta el Mexico Housing Continuum Snapshot 2026, un estudio elaborado por Hábitat para la Humanidad Internacional, junto con su equipo en México y cerca de un centenar de especialistas nacionales. Dicho estudio aporta al análisis del caso mexicano un marco que ordena la diversidad de soluciones habitacionales en cinco categorías —desde las respuestas a la situación de calle hasta las soluciones de mercado, pasando por el alojamiento transitorio, la vivienda incremental y la vivienda social— y superpone tres capas de información: cuánta gente necesita cada tipo de solución, qué políticas existen para atenderla y qué mecanismos financieros las sostienen. El resultado es un retrato tan claro como desconcertante: la mayor necesidad de México, por un margen abrumador, está en la categoría incremental —el mejoramiento progresivo de lo ya construido—, con los 41 millones de personas mencionados, muy por encima de las soluciones de mercado (16.6 millones) y de la vivienda social (9.5 millones). Sin embargo, la arquitectura financiera del sistema habitacional está construida casi como un espejo invertido de esas necesidades.

II. El constructor invisible

Para entender ese desajuste hay que empezar por reconocer quién construye realmente la vivienda en México. No son, en lo fundamental, los desarrolladores: el 62.8 % del parque habitacional del país ha sido autoproducido, es decir, edificado progresivamente por las propias familias, casi siempre sin asistencia técnica y a lo largo de años o generaciones. Y, de esas viviendas, el 86.8 % se financió exclusivamente con recursos propios: **sin crédito, subsidio ni acompañamiento**. El productor de vivienda más grande de México es, por mucho, la familia mexicana. También es el más olvidado.

Esta exclusión tiene una raíz precisa: el 54.8 % de la población ocupada trabaja en la informalidad (INEGI, ENOE, primer trimestre de 2026). El financiamiento habitacional más robusto del país —la hipoteca ligada a la nómina de Infonavit y Fovissste— es estructuralmente inaccesible para quienes trabajan sin seguridad social, que son precisamente quienes concentran el déficit cualitativo. Las instituciones financieras carecen de herramientas para evaluar ingresos variables e informales, y los modelos crediticios tradicionales no reflejan la capacidad de pago real de estos hogares. Mientras tanto, la oferta formal de vivienda se ha retirado del segmento que más lo necesita: la producción registrada de vivienda cayó 54 % en la última década y la vivienda popular —la de menor costo— se desplomó 78 %. La consecuencia es un mercado que empuja a las familias hacia la autoproducción sin soporte técnico ni financiero y, por lo tanto, aumenta el riesgo estructural de lo construido y, con demasiada frecuencia, las conduce hacia el suelo irregular. Según el Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México (INEGI, 2021), las autoridades municipales identificaron 17,639 asentamientos irregulares en zonas de riesgo, donde habitan más de 1 millón 300 mil personas.

El Estado no es ajeno a este panorama. El apoyo federal a la producción social de vivienda se debilitó durante años: el Fonhapo —el fideicomiso histórico de vivienda popular— dejó de otorgar apoyos y entró en liquidación, y los subsidios a la vivienda se contrajeron drásticamente en la década pasada. Sería injusto, sin embargo, ignorar el giro reciente: el Programa de Vivienda para el Bienestar —con su meta sexenal de 1.8 millones de viviendas nuevas, escrituración masiva y créditos para mejoramiento, dirigido a la población que gana menos de dos salarios mínimos y que incluye la autoproducción asistida entre sus modalidades— representa el regreso del Estado como productor directo de vivienda social y el reconocimiento del mejoramiento y la autoproducción como líneas de política pública. Pero incluso este esfuerzo debe leerse frente a la escala del problema: el propio Plan Nacional de Desarrollo aspira a reducir el rezago habitacional del 24.3 %

al 21.1 % de las viviendas hacia 2030. Es decir, en el mejor escenario, uno de cada cinco hogares mexicanos seguirá habitando una vivienda inadecuada al final del sexenio.

III. Balancear el sistema

¿Qué hace falta para cerrar la brecha a la velocidad que el problema exige? Tres líneas parecen ineludibles.

Primero: construir la arquitectura financiera nacional de la autoproducción. Si seis de cada diez viviendas se autoproducen, el sistema financiero debe aprender a servir a quienes las producen: microfinanciamiento habitacional a escala; metodologías de evaluación crediticia adaptadas al ingreso informal; garantías públicas que permitan a intermediarios como SOFOMES, microfinancieras y *fintech* otorgar préstamos a estos hogares, y financiamiento mixto para el mejoramiento de barrios completos. La experiencia de campo demuestra que las familias autoprodutoras pagan: lo que falta no es capacidad de pago, sino productos diseñados para su realidad.

Segundo: acompañar técnicamente lo que las familias ya hacen. La asistencia técnica constructiva es el multiplicador más barato y menos aprovechado del sistema: reduce riesgos constructivos y económicos, mejora la calidad y convierte cada peso familiar invertido en más vivienda y de mayor seguridad. Integrarla masivamente a los programas públicos de mejoramiento y vincularla al acceso a agua, saneamiento y resiliencia climática transformaría el rendimiento de la inversión en el sector.

Tercero: atacar la raíz del suelo irregular. Cada año, miles de familias se suman a la irregularidad porque la oferta formal de suelo urbanizado a su alcance es muy escasa. Titular predios sin prevenir la formación de nuevos asentamientos es correr detrás de un fenómeno que crece más rápido que los programas que intentan alcanzarlo. Los municipios necesitan instrumentos —reservas territoriales efectivas, aprovechamiento de plusvalías, etc.— que hagan posible lo que hoy es excepcional: suelo asequible, seguro y bien localizado para los hogares de menores ingresos.

Nada de esto es teoría. En el terreno, organizaciones de la sociedad civil como la nuestra, comunidades organizadas y algunos gobiernos locales han demostrado que la autoproducción asistida funciona: el crédito adaptado se paga y la asistencia técnica mejora radicalmente los resultados. Lo que falta es que la política pública, la banca y los organismos de vivienda tomen esa evidencia y la lleven a escala.

Desde Hábitat para la Humanidad México —en este año en que cumplimos nuestro 37.º aniversario acompañando a las familias que construyen este país, y en el 50.º aniversario de Hábitat para la Humanidad Internacional— ponemos al servicio del sector nuestro conocimiento en territorio y nuestras herramientas: el *Continuo Global de la Vivienda*, un lenguaje común para que gobiernos, financiadores, sociedad civil y comunidades discutan sobre lo mismo cuando hablan de vivienda, y una nueva estrategia que apuesta por diseñar soluciones con enfoque sistémico, capaces de transformar mercados y políticas, no solo de construir casas. La tarea pendiente es clara: dejar de medir el éxito solo en llaves entregadas y empezar a medirlo en hogares transformados. Ahí, no en otra parte, se decide el derecho a la vivienda adecuada en México.

Referencias

- BBVA (2025). *Situación Inmobiliaria México. Segundo semestre de 2025.*
- Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) (2024). *Estimación del déficit cualitativo de vivienda en México 2024.*
- Gobierno de México (2025). *Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030.*
- Hábitat para la Humanidad Internacional (2026). *Mexico Housing Continuum Snapshot 2026. The Global Housing Continuum.* Disponible en: Global Housing Continuum | Habitat for Humanity.
- INEGI (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020.*
- INEGI (2021). *Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México.*
- INEGI (2026). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), primer trimestre de 2026.*