Hábitat para la Humanidad®

Continuo global de vivienda
Una herramienta global para la acción local

México

Radiografía del Continuo global de vivienda, 2026



Antecedentes: términos básicos en el Continuo global de vivienda

El Continuo global de vivienda es un marco conceptual que proporciona una definición estructurada de “vivienda” promoviendo un lenguaje compartido para la diversidad de soluciones que abarca. Su alcance es global, pero puede aplicarse localmente a diversos contextos. El Continuo sitúa una gama de diferentes formas de vivienda a lo largo de un espectro, que va desde la vivienda entendida como un servicio (p. ej., las respuestas a la falta de vivienda) hasta la “vivienda entendida como un activo”, incluyendo soluciones habilitadas por el mercado. Esta herramienta visual traduce conceptos técnicos de vivienda en un lenguaje accesible e intuitivo sin sacrificar el rigor analítico y, por eso, está destinado a públicos especializados y no especializados.

El andamiaje del Continuo global de vivienda es un conjunto de cinco categorías principales que sirven como términos "sombrilla". Estas categorías reflejan múltiples condiciones de formalidad, asequibilidad, sostenibilidad y estado de tenencia. Colectivamente, reflejan la gama de diversas soluciones habitacionales necesarias para enfrentar la crisis de vivienda que afecta a por lo menos tres mil millones de personas en todo el mundo.

Continuo global de vivienda



La lista en las dos páginas siguientes aborda las intervenciones vivienda que generalmente son asociadas con cada categoría, así como los actores involucrados (aunque no todos) que suelen liderar este tipo de soluciones. Esta lista refleja intervenciones comunes que tienen aplicación a nivel mundial o que son extremadamente relevantes en alguna región específica. Las intervenciones de vivienda comunes que se listan acá, pueden variar de un país a otro, su relevancia puede variar según el contexto dependiendo de realidades institucionales o socioeconómicas específicas. Cuando el Continuo se limita a una geografía específica, podría ser necesario ajustar las intervenciones para garantizar que el marco se pueda aplicar. Para facilitar este proceso, **el glosario en el informe completo** incluye una descripción de cada intervención en esta lista y provee definiciones oficiales cuando estas están disponibles.

Antecedentes: términos básicos en el Continuo global de vivienda



Servicios para personas sin hogar

Soluciones y servicios de apoyo proporcionados principalmente a través del gobierno o de organizaciones de la sociedad civil a personas sin alojamiento, con alojamiento temporal o que habitan un alojamiento extremadamente inadecuado. Esta categoría también incluye servicios para prevenir la falta de vivienda y proteger ante el desalojo, como asistencia legal y para alquiler.

Intervenciones de vivienda comunes

- Albergues para personas sin hogar.
- Vivienda de apoyo.
- Prevención de la falta de vivienda y protección ante desalojos (asistencia legal y para alquiler).
- Apoyo y servicios en campamentos.



Vivienda transitional

Las soluciones de vivienda transicional se otorgan en particular a las personas desplazadas internamente (PDI) y refugiadas, a través de actores humanitarios e intervenciones en respuesta a crisis, ya sean conflicto o desastres. Muchas de estas intervenciones están diseñadas para ser temporales, pero a menudo se vuelven intervenciones de largo plazo o permanentes cuando las crisis son prolongadas. Esta categoría incluye estructuras de vivienda no convencionales, como carpas, contenedores y campamentos de casas móviles.

Intervenciones de vivienda comunes

principalmente lideradas por actores humanitarios

- Alojamiento de emergencia (en el sitio o fuera del sitio), para personas refugiadas y desplazadas (PDI).
- Arreglos temporales de vivienda.
- Casas móviles o estructuras no convencionales y campamentos.



Vivienda incremental

Se refiere a procesos progresivos impulsados por los residentes (a menudo por autoconstrucción) que mejoran la vivienda de forma gradual a lo largo del tiempo, abordando el déficit cualitativo de vivienda. Estos incluyen el mejoramiento de asentamientos informales (más común en países de ingresos bajos y medios) y de “revitalización de barrios” (como se usa comúnmente en EE. UU.); titulación y regularización de tierras en los asentamientos existentes; expansiones urbanas planeadas (a menudo mediante programas de sitios y servicios); reparaciones estructurales y no estructurales; la reutilización de edificios; viviendas semilla diseñadas para su ampliación progresiva; y creación de nuevas unidades habitacionales a través de la adición o subdivisión de las unidades existentes.

Intervenciones de vivienda comunes

principalmente lideradas por residentes

- Mejoramiento participativo de asentamientos informales y revitalización de barrios.
- Titulación y regularización de tierras.
- Sitios y servicios y expansiones urbanas planificadas.
- Vivienda "semilla" o básica.
- Reparaciones estructurales y no estructurales.
- Reutilización adaptativa de edificios.
- Subdivisiones y unidades vivienda accesorias.



Vivienda social

Una gama de soluciones habitacionales fuertemente apoyadas o construidas por el gobierno, organizaciones de la sociedad civil o comunidades organizadas. Aunque esta categoría está destinada principalmente a poblaciones vulnerables o de bajos ingresos, la vivienda social puede servir a otros tipos de poblaciones en algunos contextos. Incluye la vivienda pública y las alternativas no comerciales, como viviendas cooperativas, fideicomisos comunitarios de tierras, modelos de capital compartido y otros modelos como las viviendas de propiedad o gestión colectiva.

Intervenciones de vivienda comunes

Principalmente lideradas por el gobierno o las OSC

- Propiedad de vivienda profundamente asequible.
- Alquileres sociales.
- Vivienda pública.
- Vivienda cooperativa.
- Vivienda compartida, vivienda colaborativa y covivienda.
- Fideicomisos comunitarios de tierras.



Soluciones habilitadas por el mercado

Una gama de soluciones para facilitar la oferta de opciones de vivienda asequible que, aunque suelen recibir apoyo gubernamental, son principalmente proporcionadas por desarrolladores inmobiliarios a través del mercado. Esta categoría incluye esquemas de alquiler con opción de compra, productos de microfinanciamiento, microhipotecas y soluciones de prefabricación y tecnología para producción masiva basada en el mercado de viviendas asequibles. Las viviendas a precio de mercado y de lujo están excluidas de esta categoría.

Intervenciones de vivienda comunes

Principalmente lideradas por desarrolladores

- Propiedad de vivienda asequible.
- Subvenciones de alquiler y acuerdos de alquiler con opción de compra.
- Microfinanzas y microhipotecas.
- Soluciones prefabricadas.
- Zonificación inclusiva.

Radiografías[1] del Continuo de vivienda — información para la acción

Con un entendimiento compartido de qué es la vivienda y cómo responde a las diferentes necesidades a lo largo del Continuo, la siguiente pregunta es: "¿Cómo se puede utilizar esta claridad para impulsar la acción?"

El Continuo global de vivienda puede revelar brechas o alineación entre las necesidades de vivienda y las soluciones existentes. Esto se logra añadiendo capas de información en una misma imagen: una "radiografía" de un contexto de vivienda específico en un momento en el tiempo.

La imagen del contexto de vivienda en México que se presenta aquí incluye tres capas de información: estimaciones de la población en necesidad en cada categoría de vivienda, una lista corta de las principales políticas disponibles y una selección de los principales mecanismos financieros que abordan esas necesidades.

Es posible desarrollar radiografías del Continuo de vivienda en múltiples niveles, incluyendo mundial, regional, nacional y subnacional. Para el lanzamiento del proyecto Continuo global de vivienda, produjimos seis radiografías. Una radiografía a nivel mundial y cinco radiografías a nivel nacional: México, Kenia, Egipto, Nepal y Hungría. Todas las radiografías utilizan el mismo marco (las cinco categorías del Continuo global de vivienda) que permite la comparación entre países.

A medida que se introducen capas adicionales de información, es necesaria cierta flexibilidad en la forma en que se interpretan las categorías. La radiografía mundial es necesariamente de alto nivel y abstracta, mientras que las radiografías a nivel nacional y subnacional pueden incluir datos más detallados y un conjunto más rico de instrumentos políticos y financieros.

En el proceso de desarrollo de estas radiografías, los borradores de cada una se sometieron a múltiples rondas de revisión. En total, casi 100 expertos a nivel nacional contribuyeron con sus comentarios. Aun así, estas radiografías deberían entenderse como documentos en construcción, con amplio margen para ser refinadas a través del diálogo con actores involucrados y futuras actualizaciones de datos.

En general, estos resúmenes visuales deben ser entendidos como iniciadores de conversaciones —como herramientas que facilitan nuevas formas de entender los complejos sistemas de vivienda a través de un lenguaje compartido.

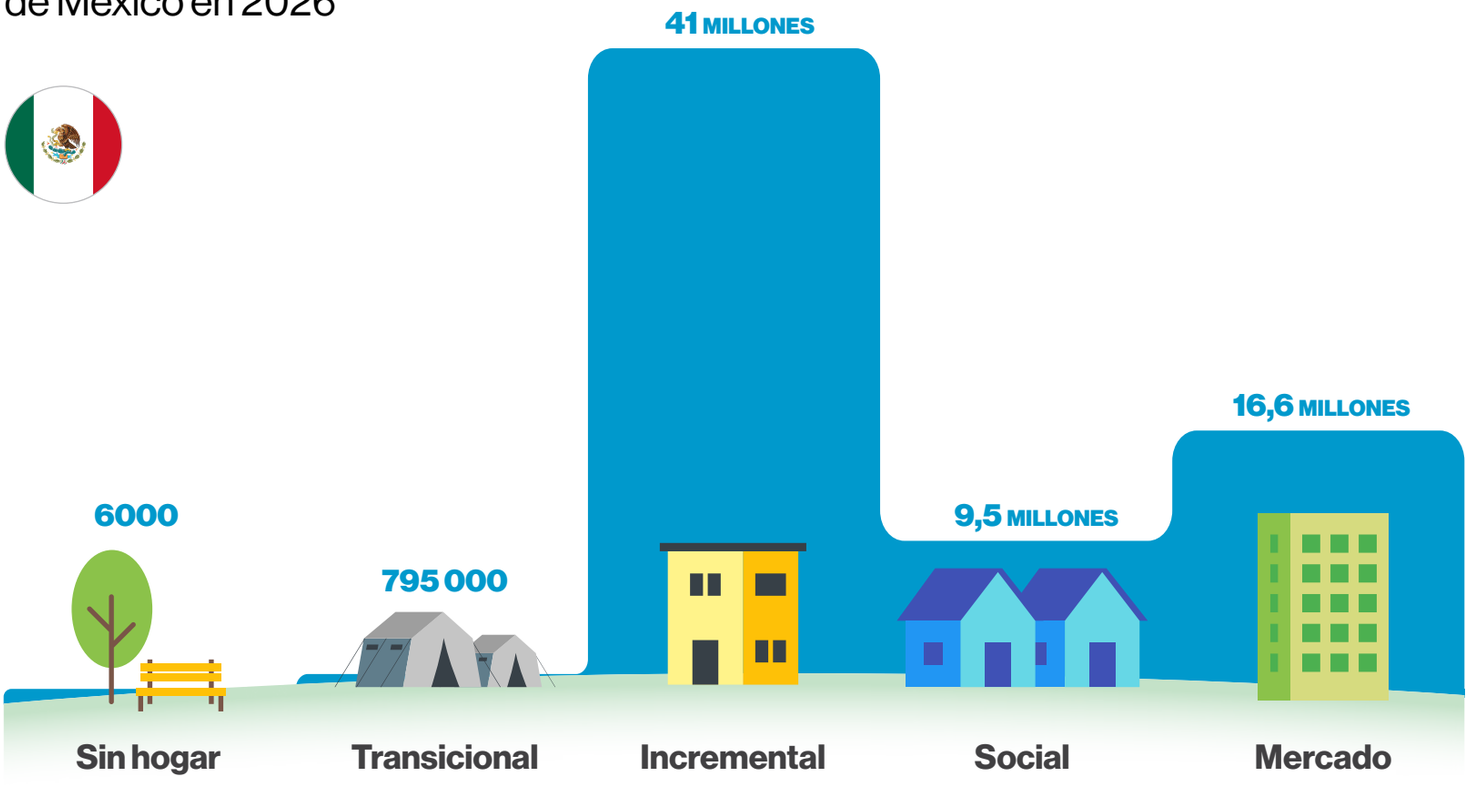
[1] **Nota de traducción:** en el texto original en inglés se usa la palabra "snapshot". Si bien esta palabra es conocida por algunos sectores y lectores, en este documento se usa la palabra en español "radiografía" como traducción, que también puede entenderse con sentido de "resumen".

Radiografía del Continuo de vivienda de México en 2026



La radiografía del Continuo de vivienda de México revela una densa variedad de políticas que apoyan la categoría de vivienda incremental, a las que no les corresponde un conjunto de mecanismos financieros suficiente para promover este tipo de vivienda. Este sentimiento fue confirmado por expertos consultados a nivel nacional, quienes reiteraron que los programas de mejoramiento a gran escala carecen de una estructura fuerte de financiamiento, incluyendo microfinanzas para vivienda, opciones de financiamiento mixto para el mejoramiento de barrios e instrumentos municipales basados en la tierra.

Radiografía del Continuo de vivienda de México en 2026



¿Cuántas personas se estima que necesitan cada tipo de solución?

Principales políticas disponibles

- Programa Nacional de Vivienda
- Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (SEDATU)
- Estaciones Migratorias (INM)
- Estrategia Nacional de Gestión de Suelo (INSUS)
- Albergues de emergencia (UNCHR)
- Programa de Vivienda para el Bienestar (SEDATU)
- Programas subnacionales para personas en situación de calle y abandono social
- Red Nacional de Refugios (OSC)
- Plataforma de asistencia "Decide y Construye"
- Programa de Vivienda Social (CONAVI)
- Programa de Mejoramiento Urbano (SEDATU)
- Programa para Regularizar Asentamientos Humanos

Principales mecanismos financieros disponibles

- Préstamos Crediterreno (INFONAVIT)
- Esquemas hipotecarios (INFONAVIT)
- Préstamos Mejoravit para mejoras de vivienda (INFONAVIT)
- Crédito Construyes (FOVISSSTE)
- Esquemas hipotecarios (FOVISSSTE)
- Crédito para Ampliación, Reparación o Mejoramiento de Vivienda (FOVISSSTE)
- Esquemas de Financiamiento para Desarrolladores (SHF)

Fuentes: United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR). (2025). Refugee Population Statistics Database; Instituto Nacional de Estadística y Geográfica (INEGI) (2020). Censo de población y vivienda. México; Comisión Nacional de Vivienda. CONAVI (2024). Estimación del déficit cualitativo de vivienda en México 2024; BBVA (2025). Situación Inmobiliaria México. Segundo semestre de 2025

Número estimado de personas en necesidad[2] de cada solución habitacional

Las estadísticas de vivienda a nivel nacional utilizan diferentes conceptos, definiciones estadísticas y enfoques de medición para analizar distintas partes de su sistema de vivienda. Los conceptos evolucionan con el tiempo, reflejando los cambios en las prioridades y capacidades de la formulación de políticas. La radiografía del Continuo de vivienda de México compila diferentes fuentes de datos y reúne estimaciones ilustrativas de alto nivel sobre la necesidad de vivienda, presentadas en número de personas. Estas cifras representan aproximaciones que muestran patrones generales; no deben tomarse como mediciones ni cálculos precisos. En el caso de México, las estadísticas oficiales sobre los déficits habitacionales cualitativos y cuantitativos fueron determinantes en el análisis de la necesidad de vivienda[1].

Según este análisis, la mayor necesidad de vivienda en México se encuentra en la categoría "incremental", que incluye a las personas que requieren titulación y regularización de tierras, mejor acceso a servicios básicos e infraestructura y mejoras a las viviendas existentes (tanto estructurales como no estructurales) en todo el país. En consonancia con esto, muchas estrategias actuales en México se centran en facilitar mejoras de vivienda, la mayoría de las veces a través de iniciativas de autoconstrucción. También existe una demanda significativa de mejor acceso a vivienda asequible y adecuada a través de mecanismos de mercado y viviendas "sociales", que dependen más del apoyo del gobierno, de las organizaciones de la sociedad civil y grupos similares. Por último, se ha identificado menos necesidad de vivienda "transicional", pero es importante señalar que los cambios recientes en las políticas y los procedimientos de asilo en el país pueden tener implicaciones en la necesidad de instalaciones para refugiados y, por lo tanto, esta situación puede estar cambiando, pero todavía no se refleja en los datos. Las cifras sobre las personas sin hogar son limitadas; dando la impresión de que actualmente esta es un área de menor necesidad.

2 La radiografía utiliza el término "necesidad" de vivienda en lugar de "demanda" o "déficit" para enfatizar que la vivienda es una necesidad fundamental y un derecho humano, no simplemente una preferencia del mercado dependiente del poder adquisitivo. A diferencia de la "demanda", que depende de los ingresos, el acceso al crédito y el comportamiento del mercado, la "necesidad" captura la realidad de que las personas necesitan una vivienda adecuada, independientemente de su capacidad de pago. El concepto también va más allá del "déficit", que se enfoca exclusivamente en la escasez de unidades habitacionales, al abarcar tanto las necesidades cuantitativas (unidades adicionales requeridas) como las necesidades cualitativas (viviendas existentes que deben mejorarse para ser adecuadas).

Tabla 1.
Estimaciones ilustrativas de alto nivel del número de personas en necesidad de cada solución habitacional en México.

	Necesidad de vivienda (número de personas)	Porcentaje de personas en necesidad por tipo	Porcentaje de la población total
Sin hogar	5778	0,0%	3,9%
Transicional	794 577	1,2%	1,4%
Incremental	41 141 592	60,5%	21,0%
Social	9 504 000	14,0%	12,0%
Mercado	16 605 000	24,4%	1,5%
Población sin necesidad de vivienda	61 449 053		60,2%
Población total	129 500 000		100%

Fuentes: INEGI (2020), UNHCR (2025), CONAVI (2024), BBVA (2025), INEGI (2023)

Nota: estos valores no son exactos. Reflejan estimaciones modeladas basadas en la mejor información disponible, la cual brinda un orden de aproximación de magnitud y no un recuento preciso.

El número estimado de personas que actualmente necesitan cada tipo de solución habitacional se enumera a continuación, junto con algunos comentarios sobre las fuentes de información y los cálculos realizados:



Personas sin hogar (cifra estimada en 5778 personas): según el Censo de Población y Vivienda de 2020, realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en México se contabilizan 5778 personas sin hogar (o "personas en situación de calle", como se les dice en el país). Cabe señalar que se trata de estimaciones, ya que no hay cifras ni mediciones exactas del número real de personas sin hogar, dado que sus condiciones de vida dificultan realizar una encuesta de forma adecuada con esta población. Esta medición es la primera de su tipo realizada a nivel nacional.



Vivienda transicional (cifra estimada en 794 577 personas): las estadísticas consolidadas de refugiados de ACNUR (UNHCR, 2025) informan que, en 2025, había 794 577 personas desplazadas por la fuerza en México. Este número incluye personas refugiadas, solicitantes de asilo, desplazadas internamente, en necesidad de protección internacional y apátridas. Por lo tanto, esta cifra representa una buena estimación de la población total que podría necesitar soluciones de vivienda transicional.



Vivienda incremental (cifra estimada en 41 141 592 personas): según el estudio Estimación del déficit cualitativo de vivienda en México 2024 elaborado por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), existen 11 428 220 unidades habitacionales con déficit cualitativo a nivel nacional, lo que representa el 29,8% del total (CONAVI, 2024). En 2024, según la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH), el promedio de ocupantes por hogar era de 3,6 personas. Para obtener la población total se multiplicó el número total de viviendas con déficit cualitativo por el número promedio de ocupantes por vivienda. Cabe señalar que, en este caso, la cifra que representa la necesidad de vivienda es una métrica basada en las existencias, denotando las viviendas actuales con deficiencias en lugar de demanda potencial o prevista.



Social (cifra estimada en 9 504 000 personas): según el informe Situación Inmobiliaria México Segundo Semestre de 2025 de BBVA México, la demanda potencial de vivienda en México asciende a 7,5 millones de unidades habitacionales, de los cuales el 35,2% corresponde a vivienda de “interés social” (BBVA, 2025). Del total de la demanda potencial estimada, 2,64 millones de unidades habitacionales corresponden al segmento de interés social. La población total se calculó multiplicando la demanda potencial de vivienda social por el promedio nacional de ocupantes por vivienda (3,6). Cabe señalar que la cifra que representa la necesidad de vivienda en esta categoría es una estimación con fines ilustrativos, que indica la demanda de vivienda prevista o el déficit proyectado.



Mercado (cifra estimada en 16 605 000 personas): según el informe Situación Inmobiliaria México Segundo Semestre de 2025 de BBVA México, la demanda potencial de vivienda en México asciende a 7,5 millones de unidades habitacionales, de las cuales el 41,6% corresponde al segmento de vivienda “tradicional” y el 19,9% al de vivienda con ingresos “medios” (BBVA, 2025). Del total de la demanda potencial estimada, 4 612 500 unidades habitacionales corresponden a estos segmentos. La población total se calculó multiplicando la demanda de vivienda del mercado por el promedio nacional de ocupantes por vivienda (3,6). Cabe señalar que la cifra que representa la necesidad de vivienda en esta categoría es una estimación basada en la demanda con fines ilustrativos, que indica la demanda de vivienda prevista déficit proyectado. Así mismo, vale la pena recordar que, en este análisis, esta categoría del Continuo excluye la vivienda a precio de mercado y de lujo.

¿Cuáles son las principales políticas disponibles en México?

A continuación se presenta un resumen de las iniciativas identificadas. Otras soluciones pueden estar presentes en el país, con diferentes niveles de implementación, como modelos de financiamiento mixto, capitalización de microfinanzas para vivienda, instrumentos de financiamiento de infraestructura municipal, estrategias de captación del valor de la tierra y mecanismos de distribución de riesgos. Sin embargo, estos no se han trazado en el Continuo, ya que se ha dado prioridad a las políticas y a los programas públicos más conocidos y ejecutados a nivel nacional.

He aquí las descripciones de alto nivel de las principales políticas disponibles:

Política Nacional de Vivienda[1]

Marco legislativo

La Política Nacional de Vivienda (2021-2024) reconoce la vivienda adecuada y su entorno como elementos clave para promover el bienestar de las personas y las familias mexicanas. Presenta una evaluación del sector vivienda en el país analizando cada componente de la vivienda adecuada.

Programa de Vivienda para el Bienestar[2]

Programa de implementación

Una iniciativa nacional, publicada en el 2025, para construir 1,8 millones de nuevas viviendas y mejorar 1,8 millones de viviendas adicionales, con especial atención a las poblaciones vulnerables.

Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, 2020-2040[3]

Marco regulador

Un instrumento orientador que, bajo un enfoque sistémico, configura la dimensión espacial y territorial del desarrollo de México en un horizonte de largo plazo, de 2020 a 2040. La Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT) establece las bases para la administración estatal en la política nacional de ordenamiento territorial.

Estrategia Nacional de Gestión de Suelo[4]

Herramienta de planificación urbana

Un instrumento creado por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) para fomentar el suministro de suelo urbano adecuado y bien ubicado que satisfaga las necesidades de las poblaciones con bajos ingresos.

Programa de Vivienda Social[5]

Programa de implementación

Este programa, liderado por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), ofrece subsidios de vivienda a poblaciones con bajos ingresos que no tienen acceso a recursos ni financiamiento suficientes para obtener una vivienda adecuada.

Programa de Mejoramiento Urbano[6]

Programa de implementación

Una iniciativa del gobierno mexicano lanzada por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) para construir infraestructura social de alta calidad, proporcionar apoyo directo para vivienda y regularizar la tenencia de la tierra.

Programa para Regularizar Asentamientos Humanos[7]

Programa de implementación

Una iniciativa del Instituto Nacional de Tierras Sostenibles (INSUS) para proporcionar seguridad legal de la tenencia de la tierra a las familias que viven en asentamientos informales.

Estaciones Migratorias del Instituto Nacional de Migración (INM)s[8]

Programa de implementación

El Instituto Nacional de Migración (INM) gestiona una red de centros destinados a la tramitación y al alojamiento de migrantes.

Albergues de emergencia del ACNUR[9]

Programa de implementación

La Agencia de la ONU para los Refugiados (ACNUR) se asocia con organizaciones de la sociedad civil (OSC) para proporcionar alojamiento temporal y servicios de apoyo a las personas solicitantes de asilo y refugiadas.

Red Nacional de Refugios[10]

Programa de implementación

Esta red de 75 albergues coordina, organiza y representa refugio en todo el país para combatir la violencia de género.

Plataforma de asistencia "Decide y Construye"[11]

Herramienta de planificación urbana

Una herramienta digital gratuita proporcionada por SEDATU para ayudar a las familias que participan en la construcción, ampliación o mejora de sus hogares.

Programas subnacionales para personas en situación de calles[12]

Programa de implementación

Los programas subnacionales para personas sin hogar o en situación de calle incluyen una combinación de iniciativas gubernamentales locales y colaboraciones con organizaciones de la sociedad civil (OCS) para proporcionar alojamiento y alimento de forma inmediata, así como apoyo en integración social y soluciones habitacionales.

El marco de política de vivienda de México consiste en un conjunto de estrategias nacionales, programas de vivienda e instrumentos financieros que abarcan todo el Continuo, desde respuestas humanitarias de alojamiento y para personas sin hogar hasta mejoras en viviendas y asentamientos, vivienda social y vivienda asequible habilitada por el mercado. En el plano estratégico, la Política Nacional de Vivienda establece la vivienda como una prioridad básica para el bienestar, mientras que la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y la Estrategia Nacional de Gestión de Suelo sirven como guías para la gobernanza espacial y de la tierra, con el fin de ampliar el acceso a tierras bien ubicadas y con servicios para las poblaciones de bajos ingresos.

1 https://sniiv.sedatu.gob.mx/PNV/Programa
2 https://www.gob.mx/conavi/acciones-y-programas/programa-de-vivienda-para-el-bienestar-2025
3 https://www.gob.mx/sedatu/documentos/estrategia-nacional-de-ordenamiento-territorial-de-la-sedatu?state=published
4 https://www.gob.mx/insus/documentos/estrategia-nacional-de-gestion-de-suelo
5 https://www.gob.mx/conavi/acciones-y-programas/s177-programa-de-vivienda-social-pvs
6 https://www.gob.mx/insus/acciones-y-programas/programa-de-mejoramiento-urbano-pmu
7 https://www.gob.mx/insus/acciones-y-programas/programa-para-regularizar-asentamientos-humanos-prah
8 http://omi.gob.mx/es/OMI/ApMMX
9 https://help.unhcr.org/mexico/donde-encontrar-ayuda/albergues/
10 https://rednacionalderefugios.org.mx/
11 https://decideyconstruye.gob.mx/
12 https://infocdmx.org.mx/personasituacioncalle/

¿Cuáles los principales mecanismos financieros disponibles en México?

En cuanto a la oferta y el financiamiento, el Programa de Vivienda para el Bienestar y el Programa de Vivienda Social, entre otros, proporcionan apoyo directo a los hogares con bajos ingresos, alineados en la categoría "Social". El Programa de Mejoramiento Urbano y el Programa para Regularizar Asentamientos Humanos apoyan el mejoramiento de viviendas y asentamientos mediante inversiones en infraestructura, apoyo directo a la vivienda y regularización de la tenencia. El extremo derecho del Continuo, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) proporcionan instrumentos de financiamiento hipotecario y para desarrolladores con el fin de ampliar el acceso a vivienda asequible para los trabajadores del sector formal y los hogares con ingresos medios.

Si bien algunos de estos programas se enfocan en estrategias de vivienda incrementales, puede ser difícil para las personas con empleo informal tener acceso a ellos, lo que representa una brecha significativa. Por último, hay comparativamente menos instrumentos para abordar las necesidades humanitarias y de personas sin hogar, que se abordan principalmente a través de estaciones migratorias, albergues apoyados por ACNUR, la Red Nacional de Refugios de las OSC y programas subnacionales para personas sin hogar.

Es importante señalar que el financiamiento para el desarrollo dirigido a México (la ayuda externa de bancos multilaterales de desarrollo y otras agencias internacionales, sobre todo en forma de asistencia oficial para el desarrollo y otros flujos oficiales) suele canalizarse a través de los programas de implementación y los mecanismos financieros ya existentes a nivel nacional.

Tabla 2.
Principales mecanismos financieros nacionales para vivienda en México

Mecanismo financiero	Descripción
Préstamos Crediterreno de INFONAVIT	Crédito hipotecario del INFONAVIT para adquirir terrenos y construir vivienda a través de un único plan de financiamiento.
Esquemas hipotecarios de INFONAVIT	INFONAVIT ofrece varios esquemas hipotecarios para ayudar a los trabajadores del sector formal a comprar o pagar una vivienda.
Préstamos Mejoravit para mejoras de vivienda de INFONAVIT	Crédito no hipotecario de INFONAVIT para mejoras, reparaciones o ampliaciones de vivienda.
Esquemas hipotecarios de FOVISSSTE	FOVISSSTE ofrece una variedad de esquemas hipotecarios diseñados para trabajadores del gobierno y personas pensionadas en México.
Préstamos para autoconstrucción "Construyes" de FOVISSSTE	Hipoteca para autoconstrucción proporcionada por FOVISSSTE a los trabajadores del gobierno, con el fin de que construyan vivienda en su propio terreno o compren terrenos para construir.
Préstamos para mejoras en el hogar de FOVISSSTE	Programa de financiamiento para trabajadores gubernamentales proporcionado por FOVISSSTE, con el fin de realizar mejoras, reparaciones o ampliaciones en el hogar.
Esquemas de financiamiento para desarrolladores de SHF	La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) es un banco de segundo nivel que fomenta mercados de financiamiento de vivienda primaria y secundaria, al proporcionar fondos, garantías y otros instrumentos a intermediarios financieros.

Ideas para exploración adicional a partir de la radiografía del Continuo de vivienda de México

En este contexto, la radiografía de México revela un desajuste parcial entre la escala de las necesidades de vivienda y la orientación de las políticas y los mecanismos de financiamiento existentes. La mayor necesidad estimada se concentra en la categoría "incremental", que afecta a más de 41 millones de personas; sin embargo, el número de instrumentos identificados en esta categoría a menudo está fragmentado y refleja una débil integración entre los sistemas de tierra, finanzas e infraestructura, lo que plantea un desafío para atender este tipo de necesidades de vivienda. Aunque hay iniciativas relevantes para mejoramiento (como mejoramiento urbano, regularización de la tenencia y plataformas de apoyo a la autoconstrucción), los mecanismos generales de políticas y financiamiento siguen concentrándose en la vivienda social y la vivienda habilitada por el mercado, en las cuales las necesidades de la población son relativamente menores (unos 9,5 millones y 16,6 millones, respectivamente). Esto indica que el sistema de vivienda de México sigue estando mucho más orientado a la oferta de viviendas y soluciones hipotecarias formales que hacia un mejoramiento progresivo y de asentamientos a gran escala, a pesar de que este último es lo que más se necesita en el país. Si bien existen iniciativas de mejoramiento, su escala y profundidad financiera parecen modestas en relación con la magnitud de los déficits de calidad de vivienda, y se enfocan en los sistemas hipotecarios vinculados a planillas, mientras que siguen faltando opciones para las personas con empleos informales. Reequilibrar la combinación de políticas y mecanismos de financiamiento hacia la modernización, manteniendo a la vez el apoyo a la vivienda social y habilitada por el mercado, podría ayudar a fortalecer la eficacia general del sistema de vivienda de México.

La radiografía del Continuo de vivienda de México aquí presentada se desarrolló mediante un estrecho compromiso conel equipo de Hábitat para la Humanidad México y la colaboración con expertos nacionales y locales en materia de vivienda. Estas consultas fueron fundamentales para perfeccionar la radiografía al aclarar cómo se entiende y mide la necesidad en cada contexto, cómo se estructuran y priorizan los instrumentos de política, y cuáles mecanismos financieros influyen significativamente en los resultados de vivienda en la práctica. Los aportes de expertos fueron sumamente importantes para subsanar las brechas de datos, interpretar las estadísticas nacionales en relación con las categorías del Continuo y distinguir entre la intención formal de las políticas y la ejecución efectiva en el campo.

Esta radiografía no pretende ser exhaustiva, definitiva o perfectamente comparable a otros contextos. Por diseño, ofrece una representación parcial y en evolución de un sistema de vivienda complejo, moldeado por los datos disponibles, el juicio experto y el matiz contextual. En lugar de desarrollarse para un propósito en particular, la radiografía pretende ser una herramienta de aprendizaje para explorar cómo el enfoque del Continuo puede hacer que las necesidades de vivienda sean más visibles y legibles, a la vez que se respeta la especificidad local. Se trata de una herramienta viva, que debe ser revisada y actualizada a medida que surjan nuevos datos, cambien las condiciones y se profundice el entendimiento.

Siga aprendiendo sobre el Continuo global de vivienda

Visite habitat.org/continuum para explorar el sitio web del Continuo global de vivienda y tener acceso a la **Caja de herramientas del Continuo de vivienda**, que incluye lo siguiente:

- *Making Sense of the Global Housing Continuum* (Entender el Continuo global de vivienda, disponible en inglés)
- *Glossary: Toward a Common Vocabulary* (Glosario: hacia un vocabulario común, disponible en inglés)
- *Guide to Creating Housing Continuum Snapshots* (Guía para crear radiografías del Continuo de vivienda, disponible en inglés)
- *Examples of Common Housing Interventions Across the Continuum* (Ejemplos de intervenciones comunes de vivienda en todo el Continuo, disponible en inglés)
- *Templates Adapting the Global Housing Continuum* (Plantillas para adaptar el Continuo global de vivienda, disponible en inglés)
- *Full report: The Global Housing Continuum* (Informe completo: Continuo global de vivienda, disponible en inglés)

También puede explorar la **Biblioteca de radiografías**, que cuenta con la radiografía del Continuo global de vivienda, así como una creciente colección de radiografías de diferentes países.

Referencias

BBVA (2025). Situación Inmobiliaria México. Segundo semestre de 2025 https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/situacion-inmobiliaria-mexico-segundo-semestre-de-2025/

Comisión Nacional de Vivienda. CONAVI (2024). *Estimación del déficit cualitativo de vivienda en México* 2024. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Estimaci%C3%B3n_del_d%C3%A9ficit_cualitativo_de_vivienda_en_M%C3%A9xico_2024.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geográfica (INEGI) (2020). *Censo de Población y vivienda.* México

United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR). (2025). *Refugee Population Statistics Database*. https://www.unhcr.org/refugee-statistics

Continuo global de vivienda

©2026 Hábitat para la Humanidad Internacional. Esta obra tiene licencia CC BY 4.0. El material de este informe puede ser compartido y adaptado, pero debe proporcionarse el crédito apropiado, junto con un enlace a la licencia y una indicación de cualquier cambio realizado.

Autores

María Carrizosa y Fernando Granados Franco

Colaboradores de Hábitat para la Humanidad

Adam Smith, Aditi Nair, Albana Spiro, Amanda Entrikin, Anna Konotchick, Anna Noonan, Anthony Colombo, Ashraf Eid, Brenda Perez, Carley Ruff, Caroline Self, Carly Kraybill, Chris Vincent, David Heddy, Deena Khalil, Denisa Papayova, Ela Bacon, Eileen Mokaya, Eliza Sthapit, Enid Madarcos, Erinn Heffes, Geraldine Gene, Grace Ananda, Gyuri Sumeghy, Jennifer Oomen, Jeremy Horowitz, John Boles, Katarzyna Jasik, Lacmi Rodriguez, Lachhindra Maharjan, Lizzie Babister, Madyson Russell, Maha Akrouk, Marcela Bustamante, Maria Carrizosa, Mario Florez, Matt Stepp, Melva Florez, Michelle Sieff, Millicent Adhiambo, Nixon Otieno, Paulene Santos, Raaida Mannaa, Rahim Hassannali, Rebecca Ochong, Robert Hickey, Angeli Alba Pascual, Roland Pearson, Sarah Akinoyosoke, Sarah Nelson, Sergio Gill, Simone Boyce, Stefan Peterson, Sydney Morton, Tarisai Masamvu, Tímea Illyés, Titus Wamae, Vivian Pearsall, Zsuzsanna Koritar.

Asesores externos

Claudio Acioli, Yek Adhikan, Susan Araka, Prakash Arjal, Judy Baker, Seeta Chah, Camila Cociña, Hasheme Darah, JeanPhillipe Deschamps, Eva Dick, Momen El Hussein, Mohammed Fangary, Alexandre Frediani, Solomon Greene, Mohamed Hagras, Mikkel Harder, Csaba Jelinek, Kirti Joshu, Ariana Karamalis, Thomas Karakadzai, Robin King, Nagura Lachine, Giulia Lavagna, Francesca Lionetti, Marie Löerke, Anajali Mahendra, Lajana Manandhar, Lionel Matembo, Patience Mudimu, Marina Muñoz, Samuel Muranga, Beatrice Mwangi, Robert Ndugwa, Charles Obando, Pragya Oradhan, Marta Peña, Wandia Riunga, Orlando Santo, Carl Philip Schuck, Almuth Schauber, Alex Schwartz, Heba Shoaib, Lydia Stanzen, Elena Tames, Ombretta Tempra, Kishor Timsina, Blanca Tovar, ClaraLuisa Weichelt, Jackeline Wingens, Franzizka Wissel.

Diseño

Puntoaparte Editores – Andrés Barragán, Mateo L. Zúñiga, Inti Alonso, Valeria Cobo y Sebastián Gómez

Hábitat para la Humanidad®

Continuo global de vivienda
Una herramienta global para la acción local

Información de contacto:

285 Peachtree Center Ave. NE, Suite 2700,
Atlanta, GA 30303-1220 EE. UU.

322 W. Lamar St.,
Americus, GA 31709-3543 EE. UU.

(800) 422-4828 fax (229) 410-7629

publicinfo@habitat.org

habitat.org

