

ARTÍCULO DE INVESTIGACIÓN

Retos de las políticas habitacionales recientes en México: el Programa de Vivienda para el Bienestar

El caso de Mérida, Yucatán

 **María Elena Torres Pérez**
Universidad Autónoma de Yucatán,
México, melenatorres@hotmail.com
ORCID: 0000-0001-8701-6627

 **Roberto Reyes Pérez**
Universidad Autónoma de Yucatán, México;
roberto.reyes@correo.uady.mx
ORCID: <http://orcid.org/0009-0008-5842-1138>

Doi: 10.36677/qret.v28i2.27314

Resumen: El presente artículo analiza las recientes políticas habitacionales en México, particularmente el Programa Vivienda para el Bienestar (PVB), instrumentado por el gobierno federal durante el sexenio 2024–2030. A partir de la revisión de fuentes oficiales, literatura académica y datos estadísticos, se examinan las condiciones del mercado inmobiliario, el déficit habitacional y los procesos de exclusión socioeconómica que restringen el acceso a la vivienda. El estudio toma como caso la Ciudad de Mérida, Yucatán, para evidenciar la vinculación entre el desarrollo habitacional y problemas urbanos como la segregación socioespacial, la fragmentación y la expansión periférica. El objetivo central es exponer los desafíos que enfrenta esta política pública para garantizar el derecho a la vivienda en un entorno inmobiliario que la concibe como mercancía. Mediante una metodología mixta se contrastan dos enfoques de producción habitacional: la vivienda social impulsada por el Estado y la vivienda mínima económica promovida por la iniciativa privada. Los hallazgos revelan una marcada desigualdad y fragmentación urbana en Mérida, así como la necesidad de recuperar la rectoría estatal, generar mecanismos financieros inclusivos y articular vivienda y territorio para alcanzar la justicia social.

Palabras clave: vivienda social, políticas habitacionales, segregación socioespacial, expansión urbana, desarrollo urbano.

Recepción: 07 de enero, 2026

Aceptación: 22 de mayo, 2026



RESEARCH SCIENTIFIC ARTICLES

Challenges of recent housing policies in Mexico: The Housing for Welfare Program

The case of Mérida, Yucatán

 **María Elena Torres Pérez**
Universidad Autónoma de Yucatán,
México, melenatorres@hotmail.com
ORCID: 0000-0001-8701-6627

 **Roberto Reyes Pérez**
Universidad Autónoma de Yucatán, México;
roberto.reyes@correo.uady.mx
ORCID: <http://orcid.org/0009-0008-5842-1138>

Doi: 10.36677/qret.v28i2.27011

Abstract: This article examines recent housing policies in Mexico, with particular attention to the Vivienda para el Bienestar Programme (PVB), implemented by the federal government during the 2024–2030 administration. Drawing on official sources, academic literature and statistical data, it analyses prevailing real-estate market conditions, the national housing deficit and the socio-economic exclusion processes that constrain access to adequate housing. The study takes Mérida City, Yucatán, as a case in point, to elucidate the linkages between residential development and broader urban phenomena such as socio-spatial segregation, fragmentation and peripheral sprawl. The central objective is to highlight the challenges this public policy faces in guaranteeing the right to housing within a real estate environment that views it as a commodity. Using a mixed-methods approach, two housing production models are compared: state-driven social housing and affordable minimum housing promoted by private initiatives. The findings reveal pronounced inequality and urban fragmentation in Mérida, alongside the need to reassert state stewardship, devise inclusive financial mechanisms, and integrate housing and territorial planning as preconditions for achieving social justice.

Keywords: social housing, housing policies, socio-spatial exclusion, urban sprawl, urban development.

Introducción

En 2012, el déficit habitacional afectó aproximadamente al 45 % de los hogares latinoamericanos (Banco Interamericano de Desarrollo [BID], 2022); en México, 38.4 % de la población enfrenta problemas habitacionales como hacinamiento, precariedad constructiva y carencia de servicios básicos (ONU-Habitat, 2019).

En ese contexto, Hábitat para la Humanidad (2025) jerarquiza dos ejes principales: la dimensión sanitaria y la atención a sectores sociales en condición de vulnerabilidad; además vincula la habitabilidad con la interrelación entre condiciones materiales urbanas e intervenciones de salud pública (Elizondo Corres, 2025). Bajo estas circunstancias los enfoques gubernamentales latinoamericanos transitan del acceso a la propiedad a la producción social de vivienda adecuada, conforme a las directrices internacionales que conciben la ciudad como un entorno integrado entre vivienda y territorio con condiciones de accesibilidad, seguridad y sostenibilidad. (Elizondo Corres, 2025)

En este escenario, México se posiciona de manera relevante mediante su Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2025-2030, instrumento que privilegia el derecho humano a la vivienda y la gestión territorial equitativa. De este se desprende el Programa Vivienda para el Bienestar (PVB), orientado a la atención de poblaciones históricamente excluidas de las iniciativas habitacionales por carecer de los niveles de ingreso requeridos para acceder a esquemas de financiamiento público o privado. Las políticas habitacionales constituyen así, un objeto de análisis académico y de cuestionamiento crítico, evaluadas con base en su limitada capacidad para reducir el déficit habitacional persistente en el país, situación que paradójicamente coexiste con la producción sostenida de vivienda observada año tras año.

Metodología

Este artículo se elaboró a partir de investigaciones realizadas en Mérida, Yucatán. Se sostiene en un enfoque metodológico mixto que integra la revisión de documentos académicos relacionados con la vivienda —abarcando

aspectos como las condiciones del mercado inmobiliario, el déficit habitacional y la exclusión económica y social que dificultan el acceso a la vivienda— a partir de fuentes oficiales a nivel nacional. Asimismo, se apoya en trabajo de campo que incluyó recorridos por áreas urbanas, registro de diferentes tipos de viviendas y la aplicación de encuestas con el fin de obtener las perspectivas de las fuentes vivas. En total, durante el trabajo en campo, se administraron 160 encuestas y se levantaron 500 fichas de observación.

Resultados

El panorama de la vivienda en México: condiciones y retos para el acceso equitativo a la vivienda adecuada

En México, la vivienda social constituye una categoría jurídico-política que designa el conjunto de acciones habitacionales producidas con recursos del Estado —ya sea mediante subsidios directos, financiamiento con tasas preferenciales o esquemas de cofinanciamiento— dirigidas a hogares cuyos ingresos resultan insuficientes para acceder a la vivienda en el mercado inmobiliario privado (Coulomb y Schteingart, 2006; Puebla Cadena, 2002).

Dichas acciones se han articulado históricamente en dos estructuras diferenciadas: 1) los organismos nacionales de vivienda (Infonavit y FOVISSSTE), orientados a derechohabientes asalariados del sector formal; y 2) los fondos para población no derechohabiente (FONHAPO, Conavi y organismos estatales como el INVI), dirigidos a sectores de menores ingresos y a la producción social del hábitat (Schteingart y Patiño, 2006; Coulomb, 2010). En términos normativos internacionales, la vivienda social debe satisfacer los criterios de adecuación establecidos por ONU-Habitat: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación adecuada y pertinencia cultural (ONU-Habitat, 2018).

En la práctica el modelo mexicano de vivienda se ha consolidado en torno a la propiedad privada adquirida mediante créditos hipotecarios, sin desarrollar esquemas de alquiler social, tal como acontece en otros países donde el parque de vivienda en renta supera el 20 % del inventario habitacional disponible (ONU-Habitat, 2018). La oferta resultante privilegia viviendas de superficie reducida, localización periférica y baja habitabilidad, subordinadas a la rentabilidad del sector privado. (Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2009; Esquivel Hernández y Villavicencio, 2006; Pedrotti, 2016).

En ese sentido, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) define como *vivienda social o económica* a aquella con una superficie construida promedio de 40 m² y un costo en Unidades de Medida y Actualización (UMA) no mayor a 118 unidades, equivalente a menos de \$405,856.28 (Sedatu y Conavi, 2021). Por su parte, la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) define *déficit cuantitativo de viviendas* como el número de viviendas faltantes y requeridas para atender las necesidades habitacionales.

Para 2022, la diferencia entre los hogares demandantes y la cantidad de viviendas disponibles arrojaba un déficit de 591,252 unidades (Conavi, 2022). En contraste, el 14 % del parque habitacional total se contabilizó como vivienda deshabitada (6,155,682 unidades). En Yucatán este porcentaje fue ligeramente inferior al nacional con 13 % (108,752 viviendas), mientras que en Mérida se registró el 13.1 % (INEGI, 2020).

La vivienda social y su producción enfrentan desafíos estructurales relacionados con el acceso desigual, la desarticulación urbana, el perfil socioeconómico de su población objetivo y la falta de coordinación entre los actores involucrados en su producción. Quien requiere una vivienda social no puede acceder a ella al no contar con la capacidad económica; mientras el Estado subsidia viviendas mínimas y de baja calidad que no desahogan el déficit existente, aun cuando coexiste un porcentaje importante de desocupación habitacional.

El desarrollo habitacional en México está determinado por los intereses del mercado inmobiliario, que prioriza la maximización de utilidades por encima de la atención equitativa de las demandas sociales, motivo por el cual se procura la adquisición de suelo periférico para la construcción de enclaves residenciales destinados a los estratos sociales con mayor poder adquisitivo (Aguilar *et al.*, 2025). A partir de las reformas de la década de 1990, la política habitacional se reconfiguró bajo una lógica facilitadora que transfirió la producción al sector inmobiliario privado, proceso ampliamente cuestionado por la dislocación territorial y la merma de habitabilidad de los conjuntos resultantes (Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2009; Pedrotti, 2016).

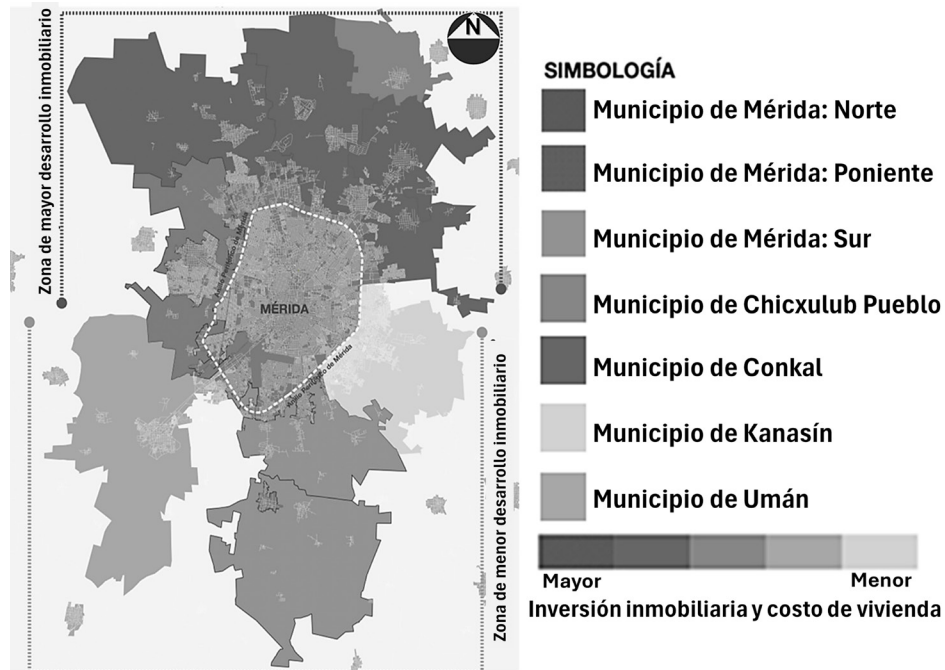
De acuerdo con Aguilar *et al.* (2025), la presión del mercado inmobiliario en Mérida deriva de su incorporación al circuito turístico peninsular, la llegada de empresas regionales, el dinamismo comercial frecuente y de servicios, el proyecto del Tren Maya y de su reconocida seguridad. Estos factores han impulsado la expansión metropolitana y privilegiado proyectos socialmente

excluyentes en la periferia norte y en municipios conurbados, en detrimento de la vivienda social, cuya producción ha permanecido estancada.

Este modelo urbano, fragmentado y expansivo, no es exclusivo de Mérida. De 1980 a 2010, las ciudades mexicanas presentaron ritmos de crecimiento urbano y territorial tres veces mayores que el poblacional (Sedatu, 2019). En Mérida, esta brecha ha originado bajas densidades urbanas y la ocupación dispar del territorio, lo que agrava problemáticas como la segregación socioespacial y la desigualdad (Aguilar *et al.*, 2025). No obstante, la baja densidad poblacional y habitacional de la ciudad también puede atribuirse a condiciones climáticas y culturales, motivo por el cual la planificación urbana de la capital yucateca no puede responder a procesos de redensificación sostenidos exclusivamente sobre beneficios inmobiliarios —como la explotación del valor del suelo en zonas no consolidadas—, sino que debe reconocer el contexto sociocultural y ambiental de la ciudad y las consecuencias de abonar a procesos de desigualdad en el desarrollo inmobiliario.

Históricamente, Mérida se ha estructurado por estratos sociales: el norte concentra los grupos de mayor poder adquisitivo, el poniente y oriente las clases medias y el sur los sectores sociales menos favorecidos. A inicios del siglo *xxi* la ciudad rebasó el anillo periférico, generando áreas intra y extraurbanas con disparidad social extrema. Esta estructura se refleja en la oferta habitacional (cuadro 1): la vivienda residencial se concentra en el norte y los corredores hacia Progreso y Conkal (con desarrollos cerrados), mientras la vivienda social se localiza en las periferias sur, sureste y poniente, así como en municipios conurbados como Kanasín y Umán, que cuentan con menores cualidades urbanas y mayores carencias (Aguilar *et al.*, 2025). Según la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024, el 26.6 % de los meridianos se encuentra en pobreza y el 36.6 % en situación de vulnerabilidad por carencias sociales (INEGI, 2025).

Cuadro 1. Localización de la oferta de vivienda residencial y social en Mérida y municipios conurbados



Fuente: elaboración propia con base en Aguilar *et al.* (2025).

El Programa de Vivienda para el Bienestar del Gobierno de México

Ante este panorama, recientemente el Gobierno de México han retomado políticas dirigidas a garantizar el derecho a la vivienda adecuada para quienes han sido excluidos del mercado inmobiliario. El diagnóstico del PNV 2019-2024 atribuye al modelo de ciudad neoliberal la profundización de la desigualdad socioespacial y reconoce la omisión estatal frente a la producción social de vivienda; a partir de esto, se propuso recuperar la función social del hábitat y diversificar las alternativas habitacionales conforme a las condiciones del país (Sedatu, 2019).

Con el PVB, el Gobierno de México (2024-2030) pretende reducir el déficit habitacional y la falta de atención a la población marginada mediante la construcción de un millón de viviendas en todo el país entre 2025 y 2030. Para este propósito encomendó a la Sedatu y a la Conavi el diseño y la gestión del *Programa Vivienda para el Bienestar*, orientado a atender a la población en situación de vulnerabilidad y sin acceso al mercado formal de

vivienda, mediante subsidios directos, autoconstrucción asistida y financiamiento accesible (Conavi, 2025).

Para comprender este programa es importante reconocer que las características socioeconómicas de los demandantes de vivienda social no solo determinan sus posibilidades de acceder al mercado inmobiliario en México, sino que evidencian la desigualdad social imperante. En el cuadro 2 se muestran algunas de las principales características económicas de la población mexicana.

Cuadro 2. Matriz integrada de vulnerabilidad socioeconómica y estructura del hogar en México

Variable / Dimensión	Indicador / Monto Base (MXN)	Contexto y cobertura poblacional
Ingreso corriente trimestral (hogares urbanos)	Bajo (Deciles I-III): \$36,845 Alto (Decil X): \$236,095	Brecha interdecílica mensual de \$73,100. El decil X concentra el 33.2% del ingreso corriente nacional (INEGI).
Salario mínimo diario	General: \$278.80 Frontera Norte: \$419.88	Línea base regulatoria de ingresos para el mercado laboral formal.
Líneas de pobreza urbana (CONEVAL, por persona)	LPEI (Alimentaria): \$2,366.33 LPI (Ampliada): \$4,660.52	LPEI afecta al 9.3% (12.1 millones de personas); LPI afecta al 35.0% de la población (46 millones).
Estructura del hogar	3.4 habitantes por vivienda	Promedio de 2.2 integrantes aportantes de ingresos por unidad familiar.

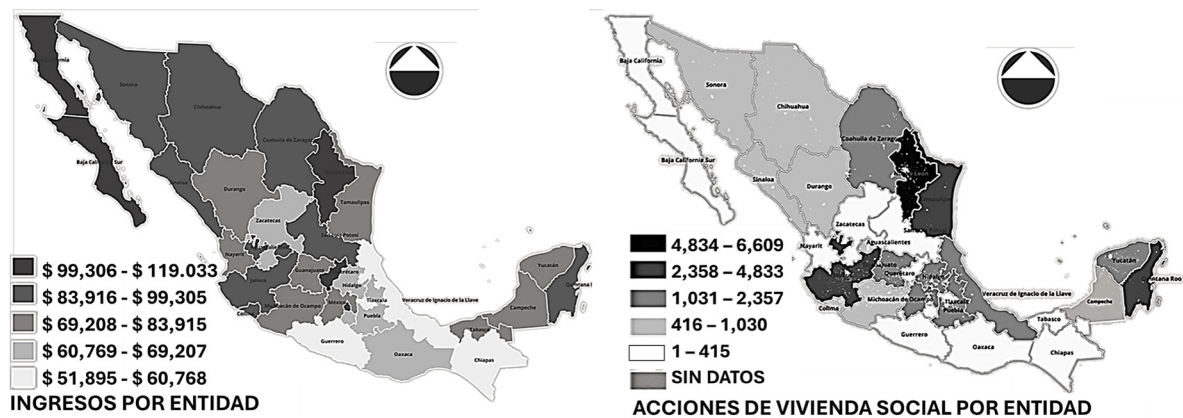
Fuente: elaboración propia con base en datos de la ENIGH (INEGI, 2025) y estimaciones de pobreza multidimensional (CONEVAL, 2025)

Las dificultades estructurales para la obtención de recursos económicos en los hogares mexicanos se vinculan con fenómenos como la pobreza urbana, la marginación, el rezago y la vulnerabilidad social. Entre las carencias que contribuyen con la pobreza multidimensional se identifica el acceso a la seguridad social y la salud. En 2022, el 50.2 % de los mexicanos y el 45.8 % de los yucatecos no tenía acceso a la seguridad social, mientras que cerca del 39 % de la población nacional y del 35 % de la yucateca enfrentaban carencias relacionadas con la salud (CONEVAL, 2025). Para 2024, las personas con carencias por acceso a seguridad social disminuyeron al 48.2 % (INEGI, 2025).

Aunque la derechohabiencia suele asociarse al ámbito de la salud, constituye también una variable estrechamente vinculada con el empleo y la vivienda, en tanto la inserción en el mercado laboral formal resulta indispensable tanto para acceder a la seguridad social como para ser considerado sujeto de crédito en los esquemas de financiamiento habitacional. En 2024, el 44.6 % de la población nacional se encontraba ocupada en el sector formal; los ingresos resultantes de esta actividad fueron la principal fuente de sustento para el 65.6 % de los hogares mexicanos. En ese mismo periodo, el déficit habitacional —entendido como las carencias en la calidad y disponibilidad de los espacios al interior de la vivienda— alcanzó el 9.1 % a nivel nacional y el 12.6 % en Yucatán; asimismo, el 17.8 % de los hogares mexicanos y el 34.8 % de los yucatecos no disponían de acceso a servicios básicos (INEGI, 2025).

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) señala que, entre 2021 y 2023, el 91.1 % de sus derechohabientes no reportaron crédito hipotecario alguno, ya sea porque no lo ejercieron o porque no cumplieron con los requisitos necesarios ante una situación precaria del mercado laboral formal que dificulta la asequibilidad: salarios bajos frente a precios altos de la vivienda (Infonavit, 2023). En 2016, la accesibilidad al mercado inmobiliario en México fue del 50.1 %, cayendo casi a la mitad en 2023, año en que solo el 27.6 % de los mexicanos fueron capaces de participar en él. El 30 % de los hogares mexicanos no dispone de ingresos suficientes para acceder al mercado formal de vivienda ni a crédito hipotecario alguno, sobre todo aquellos ubicados en el primer, segundo y tercer decil de ingresos (Topelson, 2023).

Las reglas de operación del Programa de Vivienda Social del Gobierno de México exigen contar con ingresos equivalentes a cinco salarios mínimos, monto que deja fuera del mercado de vivienda nacional a aproximadamente el 56.51 % de los mexicanos. Para 2022, el 31.5 % de los derechohabientes del Infonavit con capacidad crediticia percibía ingresos inferiores a dos salarios mínimos mensuales, segmento históricamente excluido del crédito hipotecario tradicional, y que constituye precisamente la población objetivo de los nuevos esquemas financieros planteados en el PVB (Sedatu, 2025). En este contexto existe un contraste entre los ingresos y las acciones públicas: en estados con menores ingresos por hogar se construyen menos unidades de vivienda social —como Oaxaca y Chiapas—, mientras que en aquellos con mayores ingresos —Nuevo León y Jalisco— se realizan más acciones (INEGI, 2025) (cuadro 3).

Cuadro 3. Acciones de vivienda social por entidad federativa, 2024

Fuente: elaboración propia con base en Infonavit (2025b)

De acuerdo con el PNV 2019-2024, el panorama de la vivienda en México se caracteriza por la persistencia de problemas históricos y por el interés gubernamental de transformar al sector. Las acciones habitacionales impulsadas desde el Estado han multiplicado los desarrollos inmobiliarios periféricos desconectados, con viviendas de baja calidad y carencias en servicios públicos básicos (Sedatu, 2019). Estas circunstancias provocaron el abandono de cerca de 650 mil viviendas en el territorio mexicano —el 1.50 % del total registrado (INEGI, 2020)—.

Según la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 (ENVI), las carencias habitacionales se manifiestan en dimensiones constructivas, económicas, de acceso y de calidad: el 40.8 % del parque habitacional reporta grietas, cuarteaduras, humedad y filtraciones, con incidencia particularmente elevada en estados del sureste como Tabasco, Yucatán y Chiapas (INEGI *et al.*, 2020). Estas deficiencias se expresan en tres ámbitos críticos: 1) *funcionalidad*, comprometida por la necesidad recurrente de adaptaciones y remodelaciones; 2) *adaptabilidad climática*, limitada por la insuficiente protección frente a precipitaciones y temperaturas extremas; y 3) *seguridad estructural*, erosionada por la baja calidad de los materiales y procesos constructivos.

El trabajo de campo, realizado en 2025, documentó una reducción significativa de la vida útil de las viviendas y un deterioro de su asequibilidad, particularmente para compradores de primera vivienda con entre 18 y 30 años. Los testimonios coinciden en el alza sostenida de precios, enganches y mensualidades, frente a viviendas cada vez más pequeñas, deficientes y periféricas (trabajo de campo, 2025). Además, destaca la paradoja de adquirir

un bien cuya vida útil resulta menor a la amortización hipotecaria, condición agravada con el impacto económico derivada de la pandemia por COVID-19.

Al hablar de déficit habitacional debe considerarse, no sólo cubrir la vivienda faltante, sino las capacidades reales para atender necesidades de mejoras y ampliaciones en las existentes, lo cual representa el 80 % de las acciones requeridas en materia habitacional (Escobar, 2024; INEGI *et al.*, 2020).

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) registra un incremento sostenido del precio de las viviendas en México durante la última década (con la única excepción de 2020 por efectos de la pandemia antes referida). Durante ese tiempo, el Índice General de Precios de la Vivienda (IPV) pasó de 82.6 puntos en primer trimestre de 2015 a 191.9 puntos en el segundo trimestre de 2025, con tasas de apreciación entre 4.3 % y 11.7 % anuales, particularmente en 2021 y 2022 (SHF, 2025).

El incremento sostenido del IPV no puede explicarse únicamente a partir de la interacción de variables asociadas a la oferta y la demanda. La financiarización del sector inmobiliario, definida como el proceso mediante el cual los activos inmobiliarios dejan de ser conceptuados como bienes de uso y se destinan como activos financieros para la inversión, ha incidido de manera decisiva en la configuración de los costos (Aalbers, 2016; Rolnik, 2019). El encarecimiento de la vivienda en México no constituye un fenómeno accidental, sino uno provocado por este fenómeno económico. En Yucatán, el mercado inmobiliario pasó de 81.7 puntos en 2015 a 198.5 puntos en 2025, con un crecimiento acumulado cercano al 143 %; las viviendas se vendieron en un precio promedio de \$2,237,972.00, superior en 20 % al precio promedio nacional durante el mismo año (SHF, 2025) (cuadro 4).

Cuadro 4. Evolución del Índice de Precios de la Vivienda (IPV) nacional y en Yucatán, 2015-2025

	Nacional	Yucatán	Diferencia
Precio medio	\$ 1 ' 862,524.00	\$ 2 ' 237,792.00	20.14 %
25 %	\$ 775,796.00	\$ 1 ' 040,518.00	34.12 %
50 %	\$ 1 ' 200,000.00	\$ 1 ' 617,680.00	34.80 %
75 %	\$ 2 ' 182,868.00	\$ 2 ' 578,000.00	18.26 %

Fuente: elaboración propia con base en SHF (2025).

El indicador Banorte de Precios de la Vivienda (INBAPREVI), creado en 2024, reportó en julio de 2025 un costo promedio nacional de \$30,820.00 por metro cuadrado de vivienda; la Ciudad de México encabezó los precios con \$56,899.00, mientras Yucatán se ubicó 7.20 % por debajo de la media con costo promedio por metro cuadrado de \$28,507.00 (Banorte, 2025).

A nivel nacional predomina la compra de departamentos en edificios en régimen de condominio (55.10 % de las adquisiciones); la compra de casas representa el 44.90 %. En Yucatán, donde se observa sobreoferta de suelo, la venta de casas predomina con el 59 % de las operaciones, frente al 41 % de los departamentos en condominio (Banorte, 2025).

La producción de vivienda en México en enero de 2025 se distribuyó entre los tipos tradicional (49.7 %), media (22.80 %) y residencial (0.92 %), lo que representa el 72.89 % de la producción, con precios entre 1.2 y más de 5 millones de pesos. La producción de vivienda social ha disminuido, ya que durante el mismo año representó el 27.10 % de la vivienda desarrollada en el país. El Registro Único de Vivienda (RUV) del Infonavit consigna el valor de la vivienda social según los cuatro subsegmentos que la conforman: vivienda económica, \$405,856.00; popular B1, \$422,468.00; popular B2, \$543,435.00; y popular B3, \$687,892.00 (Infonavit, 2025b), con dimensiones que oscilan entre 40 y 80 m² y diferencias de precio asociadas a la ubicación (cuadro 5).

Cuadro 5. Distribución de la producción de vivienda en México por subsegmentos, enero 2025

Segmentos	Costo en pesos	Diferencia	%
Vivienda económica	\$ 405,856.00	--	--
Popular B1	\$ 422,468.00	\$ 16,612.00	4 %
Popular B2	\$ 543,435.00	\$ 120,967.00	22 %
Popular B3	\$ 687,892.00	\$ 144,457.00	21 %

Fuente: elaboración propia con base en Infonavit (2025b).

Conforme a los datos del INBAPREVI, correspondientes a julio de 2025, la oferta habitacional a escala nacional se concentró mayoritariamente en vivienda nueva, con un 29.40 % del total, en contraste con el 12.4 % correspondiente a inmuebles con antigüedad de entre cinco y diez años. En Yucatán, esta tendencia se acentúa, debido a que la vivienda nueva repre-

senta el 41.1 % de la oferta, mientras que aquella con antigüedad de entre 20 y 50 años se reduce a apenas el 2.8 % (Banorte, 2025).

En este contexto, el PNV 2019-2024 fundamenta sus acciones en una crítica a las políticas habitacionales utilizadas por gobiernos anteriores que, desde la década de 1990, renunciaron a su rectoría en la materia: sus instituciones dejaron de diseñar y construir vivienda para otorgar dichas atribuciones a la iniciativa privada. Las consecuencias se manifiestan en la producción de vivienda poco eficiente, inconfortable e insegura, y en la consolidación de un modelo de ciudad caracterizado por la fragmentación socioespacial, la expansión urbana, la marginación y el rezago social.

Ante los resultados obtenidos en materia de vivienda en la administración gubernamental anterior, el PNV 2019-2024 propuso como objetivos: a) garantizar el derecho a la vivienda adecuada y priorizar a grupos sociales en situación de vulnerabilidad; b) mejorar la coordinación interinstitucional y el uso eficiente de recursos; c) garantizar la transparencia y la rendición de cuentas; y d) diseñar el Modelo de Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, fortaleciendo la planificación urbana de acuerdo con las condiciones regionales y locales (Sedatu, 2019).

De acuerdo con el Gobierno de México, para 2022 el PNV había concretado más del 90 % de sus objetivos prioritarios y el 54 % de las acciones específicas planteadas, con el 96.5 % en el cumplimiento del programa (Sedatu, 2024). En consecuencia, el actual gobierno (2024-2030) propone dar continuidad mediante el Programa Vivienda para el Bienestar (PVB), siguiendo diversas líneas estratégicas del PNV 2019-2024 con un cambio significativo: la reincorporación del Estado mexicano como desarrollador de vivienda a través de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) y de los institutos vinculados con el ramo.

Para garantizar el derecho a la vivienda, priorizar a la población en situación de vulnerabilidad sin seguridad social y reducir el rezago habitacional, los criterios de elegibilidad del PVB privilegian a personas mayores de edad, aquellos con dependientes económicos, con ingresos familiares no mayores a dos salarios mínimos o con un monto máximo equivalente a cinco UMA, sin derechohabiencia, que no hayan sido acreedores de beneficio previo y que habiten en algún polígono de atención prioritaria sin contar con vivienda propia (Sedatu, 2025).

Inicialmente, el PVB propuso la construcción de un millón de viviendas nuevas, la mitad de las cuales se destinarán a población no derechohabiente mediante subsidios otorgados por la Financiera del Bienestar (FINABIEN)

para la asignación y recuperación de los recursos (Presidencia de la República, 2024). Las 500 mil viviendas restantes estarán a cargo del Infonavit, mediante la conformación de una empresa constructora estatal con el propósito de reducir costos y mejorar la eficiencia. Esta nueva industria de la construcción habitacional se conformará con el Infonavit, la Conavi y el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), mediante su Fondo de Vivienda (FOVISSSTE) (ISSSTE, 2025).

El 20 de marzo de 2025 se constituyó formalmente Infonavit Constructora, S. A. de C. V., en cumplimiento del mandato publicado en el *Diario Oficial de la Federación* (DOF) del 21 de febrero del mismo año y conforme a la reforma del artículo 123 constitucional de diciembre de 2024, que faculta al instituto para desarrollar directamente proyectos habitacionales mediante una empresa filial (Infonavit, 2025).

De acuerdo con la Sedatu y el Infonavit las viviendas edificadas en el marco del PVB están diseñadas con una superficie construida de 70 m² y comprenden dos recámaras, sala, comedor, cocina, baño completo y patio de servicio, con un costo de adquisición aproximado de 600 mil pesos (Sedatu, 2025; Infonavit, 2025a).

En la zona sur del país (cuadro 6) es en donde se localizan los estados con mayor índice de rezago social, concentrando el 32.50 % de las acciones de vivienda (Presidencia de la República, 2024). Para Yucatán, el programa propone la construcción de 40 mil viviendas nuevas, con un costo de entre 500 y 600 mil pesos y las características constructivas antes referidas (Arvizu, 2025).

Cuadro 6. Distribución regional de acciones del Programa Vivienda para el Bienestar, 2025



Fuente: elaboración propia con base en Presidencia de la República (2024).

En cuanto a la localización de las viviendas del PVB, no se clarifican los procesos para la consecución de suelo en zonas urbanas para la construcción de nuevos conjuntos, aun cuando el mismo programa declara la necesidad de atender las zonas reconocidas como de atención prioritaria en espacios próximos a la ciudad consolidada, con centros laborales, equipamientos básicos, accesibilidad adecuada y distantes de zonas de riesgo. Adicionalmente, el PVB considera acciones para la regularización de escrituras, el mejoramiento y ampliación de viviendas existentes y la estructuración de un programa de vivienda en renta para jóvenes entre 18 y 30 años, al que se destinarán 100 mil de las viviendas edificadas por la Conavi (Presidencia de la República, 2024).

Evolución de los modelos de vivienda social en Mérida

La vivienda destinada a sectores sociales en condición de vulnerabilidad ha recibido múltiples denominaciones: para trabajadores, digna, básica, modesta, semilla, creciente y social. Klein (1980) advierte que su definición no debe descansar sobre la superficie edificada, sino en la organización funcional y racional de sus espacios (sala, comedor, cocina, dormitorios, baño), en la respuesta climática, el número de habitantes y la versatilidad

espacial. Así entendida, constituye un sistema racional orientado a garantizar la habitabilidad física y psicológica con la mínima inversión posible, de modo que el Estado maximice su producción.

Estos lineamientos se relativizan a partir de la evolución histórica de la sociedad, de sus costumbres y de sus gobiernos. En Mérida, la vivienda social tiene un primer antecedente en el Reparto Dolores Patrón, edificado en 1928, a la que se suma la Colonia Miguel Alemán, construida en 1950. En ambos desarrollos se incluyeron equipamientos e infraestructuras de vanguardia, lo que les dio valor y reconocimiento, permitiéndoles transitar de desarrollos de vivienda social a sitios con alta plusvalía (trabajo de campo, 2025).

En la segunda mitad del siglo xx, las nacientes instituciones de vivienda pugnar por viviendas para varios sectores sociales con modelos compuestos por sala, comedor, cocina, baño y dos o tres recámaras, con terrenos que permitían disponer de áreas verdes. No obstante, una de las transformaciones más significativas experimentadas por los desarrollos habitacionales meridianos consistió en la progresiva reducción de las dimensiones de los lotes destinados a vivienda: 8×30 metros para la tipología residencial y 8×20 metros para la vivienda de tipo medio.

Durante la última década del siglo xx, las instituciones de vivienda del país delegaron su responsabilidad en la iniciativa privada. La retirada del Estado mexicano de la producción directa de vivienda no constituyó un hecho aislado, sino el resultado de una reconfiguración deliberada del modelo habitacional, inscrita en el giro estructural hacia la economía neoliberal. Desde su creación, y hasta 1992, el Infonavit se consolidó como el principal promotor y productor de vivienda en el mercado formal destinada a los trabajadores; no obstante, en ese año, su marco regulatorio fue reformado con el propósito de suprimir sus funciones como agente productor, transformándolo en un instrumento financiero hipotecario orientado a facilitar la operación de los promotores privados de vivienda de bajo costo (Villar Calvo y Méndez Ramírez, 2014), lo que favoreció la erosión progresiva del papel rector del Estado y la consolidación de un sistema predominantemente privatizado y mercantilizado.

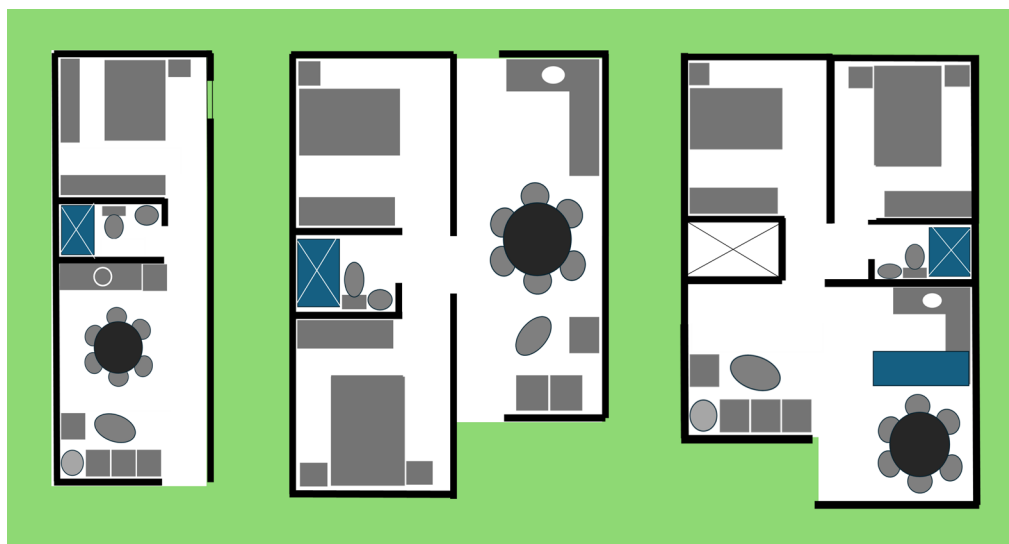
En ese tenor, el Estado mexicano favoreció que la vivienda para los sectores vulnerables se volviera un negocio lucrativo para la industria inmobiliaria, lo cual afectó negativamente tanto la ubicación de los desarrollos como la calidad de las construcciones (Bournazou Marcou, 2025). A esto se añadió la eliminación y cesión de las reservas territoriales públicas a los promotores inmobiliarios, lo cual encareció la producción habitacional y dejó en manos del mercado el suministro del suelo. El modelo resultante

reemplazó el criterio de necesidad social por la lógica de rentabilidad privada como principio rector de la política habitacional.

Bajo estas circunstancias, los nuevos conjuntos producidos conservaron el patrón tipológico de lote unifamiliar con vivienda de dos y tres dormitorios como programa arquitectónico básico, esto por disposición de los reglamentos de construcción estatales y municipales —entre ellos el Reglamento de Construcciones de Inmuebles en Condominio, vigente desde 1979 en varias entidades del país—. Sin embargo, en el caso meridano, la verdadera novedad no fue el tipo de vivienda sino la escala de su producción: los primeros conjuntos del sector privado se construyeron por etapas de entre 1,000 y 5,000 unidades, volumen que se multiplicó exponencialmente en el siglo **xxi**, periodo en que se edifican conjuntos con entre 10,000, 15,000 y hasta 30,000 viviendas. La diversidad de organización urbana resultante incluye novedades para el medio sociocultural local, como la propiedad en condominio, horizontal o vertical (Torres Pérez, 2020).

Para el sector social con ingresos menores, se observó una pugna de las empresas inmobiliarias por modelos de vivienda cada vez más pequeña, con menos espacios y menor calidad constructiva, al grado de pasar de una vivienda de 80 m² hasta obtener una vivienda mínima de 40 m² y experimentar con la organización del conjunto en alta densidad constructiva y habitacional, introduciendo edificios verticales de hasta cinco niveles (cuadro 7).

Cuadro 7. Comparativo tipológico: vivienda social meridana, 1928–2025



Fuente: elaboración propia con base en Trabajo de Campo (2025).

La lógica mercantil en la búsqueda de suelo para el desarrollo habitacional favoreció la conurbación de la ciudad con pueblos y comisarías de baja densidad edificada, fenómeno que determinó marcados contrastes entre los modos de vida de pobladores originarios y nuevos habitantes, contribuyendo así con problemas de segregación e injusticia urbana, inseguridad y tenencia del suelo (Conavi, 2025). Bajo esta lógica mercantil, más del 70 % de la producción de vivienda en México se destina a los segmentos de alto valor económico, en tanto que la población con menores recursos requiere que se incremente la producción de vivienda social (tanto del tipo económica como de las populares B1, B2 y B3).

Por ello, la implementación del PVB representa un reto no solo para recuperar la rectoría del Estado en ámbitos habitacionales, sino al pretender incidir en un sector social con desafíos estructurales arraigados y en un contexto territorial caracterizado por un crecimiento urbano fragmentado y expansivo que favorece procesos de habitación excluyentes y desiguales.

Discusión: retos del Programa Vivienda para el Bienestar

Las políticas recientes y los programas gubernamentales en materia de vivienda enfrentan problemas estructurales e históricos ante un mercado inmobiliario que ha privilegiado a la población con poder adquisitivo, produciendo vivienda de tipo residencial plus, residencial y medio, dejando de lado la vivienda social por no ser redituable, lo que dificulta la atención de amplios sectores poblacionales imposibilitados económicamente para acceder a la vivienda. En el portal inmobiliario *propiedades.com* se indica que en el segundo semestre de 2025 cerca del 80 % de las viviendas en el mercado inmobiliario superaron los 2.3 millones de pesos. De estas, la vivienda residencial plus —con precios superiores a los 4.7 millones de pesos— representó el 40 % y la residencial concentró el 36 % de la oferta —entre 2.3 y 4.7 millones de pesos— (Escobar, 2025).

La disminución en la edificación de vivienda social ha impulsado al sector de vivienda más costoso, en detrimento de quienes la demandan. Tal es el caso de los estados con mayores índices de pobreza multidimensional —Chiapas, Guerrero y Oaxaca— que, para octubre de 2024, concentraban la menor cantidad de acciones de vivienda social en el país, mientras que los estados más ricos —Nuevo León y Jalisco— desarrollaron la mayor cantidad de acciones en la materia, con 6,109 y 4,833 respectivamente (Gutiérrez, 2024). Ante este panorama, la voluntad del Gobierno de México de recuperar

su rol en el desarrollo de vivienda social se enfrenta a una estructura que en décadas recientes ha favorecido políticas neoliberales.

En este escenario, el primer desafío estructural del PVB consiste en atender al 30 % de la población mexicana con menores ingresos —deciles I, II y III, que concentran apenas entre el 5 y el 10 % del ingreso nacional— en un mercado habitacional que históricamente ha privilegiado la producción de vivienda residencial y residencial plus. Este segmento representa cerca del 80 % de la oferta inmobiliaria reciente y resulta accesible únicamente para los hogares que concentra el 75 % del ingreso total del país, agrupados en los deciles superiores, del VII al X (INEGI, 2022).

El desafío central que enfrenta el Estado mexicano radica en atender a la población estructuralmente excluida de ambos extremos del mercado habitacional: aquellos hogares cuyos ingresos superan los umbrales de elegibilidad establecidos por el PVB, pero resultan insuficientes para acceder a la oferta de vivienda residencial (cuartiles, IV, V y VI) y cuyos ingresos representan apenas el 15 % del ingreso total nacional (INEGI, 2022).

Un segundo reto estriba en la demanda de algunas organizaciones de trabajadores —como la Unión Nacional de Trabajadores Agrícolas (UNTA)— quienes advierten que, pese al discurso oficial, el PVB prioriza acciones en los asentamientos urbanos, marginando de nueva cuenta a la población rural, que concentra altos índices de pobreza multidimensional y mayor disponibilidad de suelo (“¿Viviendas del Bienestar para todos?”, 2025). Adicionalmente, los pobladores del campo mexicano tampoco reciben apoyo alguno para el mejoramiento de sus propias viviendas, menos aún para las consideradas vernáculas o tradicionales.

El tercer reto deriva de la escasa disponibilidad de suelo urbano: la privatización de reservas territoriales gubernamentales dificulta articular los desarrollos habitacionales del PVB en la ciudad consolidada y revertir la inercia expansiva. El director general del Infonavit reconoce que en Mérida la consecución de las metas propuestas dependerá de la disponibilidad de suelo y de lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Mérida (PDUM) vigente, instrumento cuya principal crítica es la ausencia de mecanismos efectivos de regulación del suelo, lo que favorece intereses inmobiliarios y propicia “lotes de inversión” dispersos y especulativos (Aguilar *et al.*, 2025) (cuadro 8).

Cuadro 8. Localización de lotes de inversión en la periferia metropolitana de Mérida, 2025

📍 ¡Tu terreno dentro de Mérida, no fuera!
Proyecto residencial con plusvalía garantizada:

- ✅ Servicios subterráneos
- ✅ Calles pavimentadas
- ✅ Entrega en 2026

Terrenos de 140 m² desde \$397,000.
📞 Contáctanos y agenda tu visita hoy.

#Oportunidad Terreno En Privada 10x27.5
A 20 minutos de Altavista. 🏡 🏠 🏘️
Construye tu casa 🏡 Pagando solo tu enganche
\$59,800 Propiedad privada. 📞
<https://wa.me/message/F4GHVG2Y4VRB1>
Facebook Marketplace

Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo (2025).

Otro reto resulta del incremento del valor del suelo conforme a las condiciones del mercado inmobiliario. En Mérida, el costo de un terreno regular, entre 200 y 400 m², antes de la pandemia rondaba los \$500,000.00; en 2023, incrementó cerca de 1.5 millones de pesos, equivalente a 285 veces el salario mínimo mensual en la región. El suelo urbano de Mérida es entre 30 % y 40 % más caro que en otras ciudades del país, lo cual dificulta la realización de proyectos de vivienda social en la capital yucateca (Aguilar *et al.*, 2025). Ante este panorama, mucho del suelo disponible para este tipo de proyectos se concentra en zonas con mayores problemas urbanos e índices de marginación, rezago social y pobreza, concentradas en la periferia sur y en sus municipios conurbados, como Kanasín y Umán.

Un nuevo reto estriba en edificar la cantidad de viviendas propuestas por el PVB, para lo cual resulta indispensable construir alianzas públicas y privadas en términos transparentes y de rendición de cuentas, al menos mientras se instalan las capacidades necesarias para transitar de un Estado financiero a uno constructor, tal como se ha previsto en el programa. Adicionalmente, la necesidad de procurar mecanismos de financiamiento adecuados para lograr la adquisición de una vivienda de calidad suficiente, a un costo que —sumado a los subsidios estatales— no signifique pérdidas

económicas para el Estado sino una inversión en el desarrollo territorial que genere fondos revolventes y la continuidad del programa a largo plazo sin fines partidistas constituye un reto adicional para el éxito del PVB.

Conclusiones

El Programa Vivienda para el Bienestar pretende, no solo garantizar el acceso a la vivienda digna, sino transformar la manera en cómo esta se conceptualiza y transita de su definición como *bien de cambio a derecho humano fundamental*. El estudio de Mérida, Yucatán, y su zona metropolitana, ejemplifica el resultado de políticas públicas, acciones e inacciones gubernamentales en la construcción de una ciudad expandida y fragmentada que propicia la segregación socioespacial.

Atender a la población históricamente marginada y el rezago habitacional exige trascender el déficit cuantitativo de vivienda y reconfigurar la relación entre la lógica del mercado y las capacidades adquisitivas reales de los hogares mexicanos. La justicia social y territorial no se agota con las viviendas, requiere pensar la ciudad integralmente y articular lógicas multiescalares (vivienda, calle, barrio, ciudad y territorio) como vía para garantizar la habitabilidad para todos sus habitantes.

Finalmente, para cumplir con los propósitos del Programa Vivienda para el Bienestar, y reducir el déficit habitacional, es importante que la estructura institucional permita superar los retos observados y responder a las condiciones del sector de la población históricamente excluido de programas gubernamentales y del mercado inmobiliario privado. De lo contrario, la determinación gubernamental de actuar directamente sobre la vivienda social solo proveerá argumentos a quienes advierten del uso del PVB con fines partidistas. En consecuencia, resulta indispensable que el gobierno se sume efectivamente como desarrollador inmobiliario con constructoras gubernamentales que contribuyan no solo al cumplimiento de las metas planteadas, sino a recuperar su liderazgo y posibilitar el derecho humano a la vivienda.

Referencias

- Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.
- Aguilar, A. G., Flores-Espinosa, M. y Hernández, J. (2025). Metropolización, dinámica inmobiliaria y segregación socio-territorial. El caso de Mérida, Yucatán. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 51(153). <https://doi.org/10.7764/EURE.51.153.03>
- Arvizu, M. (2025, 22 de julio). *Vivienda para el Bienestar: se entregarán casas en Yucatán; precios, requisitos y cómo registrarte*. Debate. <https://www.debate.com.mx/estados/Vivienda-para-el-Bienestar-Se-entregaran-casas-en-Yucatan-precios-requisitos-y-como-registrarte-20250722-0204.html>
- Banco Interamericano de Desarrollo [BID]. (2022). *Vivienda y hábitat en América Latina y el Caribe*. <https://www.iadb.org/es/sectores/desarrollo-urbano-y-vivienda>
- Banorte. (2025). *Indicador Banorte de Precios de la Vivienda (INBAPREVI)*. <https://www.banorte.com/wps/portal/banorte/Home/analisis-economico>
- Bournazou Marcou, E. (2025, 13 de octubre). *¿Cómo hacer frente a la mercantilización de la vivienda?* [Ponencia]. 8.ª Semana Nacional de las Ciencias Sociales, COMECSO. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM. <https://www.puec.unam.mx/index.php/component/content/article/2641-como-hacer-frente-a-la-mercantilizacion-de-la-vivienda.html>
- Comisión Nacional de Vivienda [Conavi]. (2022). *Déficit habitacional en México: cifras 2022*. <https://www.gob.mx/conavi>
- Comisión Nacional de Vivienda [Conavi]. (2025). *Programa de Vivienda para el Bienestar (PVB)*. <https://www.gob.mx/conavi/acciones-y-programas/programa-de-vivienda-para-el-bienestar-2025>
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social [CONEVAL]. (2025). *Líneas de pobreza por ingresos, enero 2025*. <https://www.coneval.org.mx/>
- Coulomb, R. (2010). Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda. En G. Garza y M. Schteingart (Coords.), *Los grandes problemas de México: Vol. II. Desarrollo urbano y regional* (pp. 552-584). El Colegio de México.
- Coulomb, R. y Schteingart, M. (Coords.). (2006). *Entre el Estado y el mercado: La vivienda en el México de hoy*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco; Miguel Ángel Porrúa.

- Eibenschutz Hartman, R. y Goya Escobedo, C. (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: Dimensión, características y soluciones*. Cámara de Diputados, LX Legislatura; Secretaría de Desarrollo Social; Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco; Miguel Ángel Porrúa.
- Elizondo Corres, A. (2025, 26 de agosto). Dialogan sobre identidad, género y migración en Hábitat Latam 2025. *La Gaceta de la Universidad de Guadalajara*. <https://www.gaceta.udg.mx/dialogan-sobre-identidad-genero-y-migracion-en-habitat-latam-2025/>
- Escobar, S. (2024, 26 de julio). En México, 80 % del déficit habitacional recae en mejora y ampliación de viviendas. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/En-Mexico-80-del-deficit-habitacional-recae-en-mejora-y-ampliacion-de-viviendas---20240725-0159.html>
- Escobar, S. (2025, 27 de agosto). ¿Por qué no hay vivienda económica disponible en los portales inmobiliarios? *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/hay-vivienda-economica-disponible-portales-inmobiliarios-20250827-774470.html>
- Esquivel Hernández, M. T. y Villavicencio, J. (2006). Características de la vivienda en México al año 2000. En R. Coulomb y M. Schteingart (Coords.), *Entre el Estado y el mercado: La vivienda en el México de hoy* (pp. 51-84). Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco; Miguel Ángel Porrúa.
- Gutiérrez, F. (2024, 10 de diciembre). La vivienda social se resiste a morir, pero es insuficiente para atender la demanda existente. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/vivienda-social-resiste-morir-insuficiente-atender-demanda-existente-20241210-737662.html>
- Hábitat para la Humanidad. (2025). *Informe anual: vivienda adecuada y salud pública en América Latina*. Habitat for Humanity International. <https://www.habitat.org/lac-es>
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [Infonavit]. (2023). *Reporte Anual de Vivienda 2023*. https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/2fa030a0-8cc2-4dc7-89eb-43a745061e13/2023_09_22_Bo6E_ReporteAnualdeVivienda2023.pdf?MOD=AJPERES
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [Infonavit]. (2025a, 20 de marzo). *Se constituye legalmente la empresa constructora del INFONAVIT*. https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavitmx/mx2/el-instituto/el-infonavit/sala_prensa/

- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (2025b). *Vivienda económica. Registro de Vivienda 2006–2025*. <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrljoiODI3YzMzMmYtYzE5MS00Mml4LWI5MDgtNT-M2YzBjMWZhNjQwliwidCI6IjIxODExNmU2LWE3YzAtNDNIYS1iZW-Q4LWIzNDczYTczYTJkOCIsImMiOiR9>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020: principales resultados*. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ccpv/2020/doc/Censo2020_Principales_resultados_EUM.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2022). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2022*. <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2022/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]. (2025). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024*. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2024/doc/enigh2024_ns_presentacion_resultados.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI], Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [Infonavit] y Sociedad Hipotecaria Federal [SHF]. (2020). *Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020: principales resultados*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/>
- Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado [ISSSTE]. (2025, 2 de agosto). *Después de 18 años, FOVISSSTE volverá a construir vivienda: Martí Batres*. Gobierno de México. <https://www.gob.mx/issste/prensa/despues-de-18-anos-fovissste-volvera-a-construir-vivienda-marti-batres?idiom=es>
- Klein, A. (1980). *Vivienda mínima: 1906-1957*. Gustavo Gili.
- ONU-Habitat. (2018). *La vivienda en el centro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en México*. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. <https://onu-habitat.org/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>
- ONU-Habitat. (2019). *Reporte Nacional de Vivienda en México*. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
- Pedrotti, C. I. (2016). *Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado: Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011*. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM; INFONAVIT.
- Presidencia de la República. (2024, 14 de octubre). *Presidenta Claudia Sheinbaum presenta nuevo Programa de Vivienda y Regularización*. Gobierno de

- México. <https://www.gob.mx/presidencia/prensa/presidenta-claudia-sheinbaum-presenta-nuevo-programa-de-vivienda-y-regularizacion>
- Puebla Cadena, C. (2002). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras: los cambios en la política de vivienda en México (1972–1994)*. El Colegio de México.
- Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: Housing under the empire of finance* (G. Hirschhorn, Trad.). Verso. (Obra original publicada en 2015)
- Schteingart, M. y Patiño, L. (2006). El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales. En R. Coulomb y M. Schteingart (Coords.), *Entre el Estado y el mercado: La vivienda en el México de hoy* (pp. 153-238). Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco; Miguel Ángel Porrúa.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [Sedatu]. (2019). *Programa Nacional de Vivienda 2019-2024*. Gobierno de México. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/513675/Programa_Nacional_de_Vivienda_2019-2024.pdf
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [Sedatu]. (2024). *Evaluación de consistencia y resultados 2020-2023: Programa de Vivienda Social*. Gobierno de México. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/880562/Informe_final_de_la_Evaluacion_de_Consistencia_y_Resultados_del_Programa_presupuestario_Pp_S177_Programa_de_Vivienda_Social_.pdf
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [Sedatu]. (2025). *Reglas de Operación del Programa de Vivienda Social 2025*. Gobierno de México. <https://www.gob.mx/conavi/documentos/reglas-de-operacion-del-programa-de-vivienda-social-para-el-ejercicio-fiscal-2025-396762?idiom=es>
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [Sedatu] y Comisión Nacional de Vivienda [Conavi]. (2021). *Glosario del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV IV)*. Sedatu; Conavi. https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/4allQgpcTG6cZdgK-6dLDA/content/GLOSARIO_SNIIV.pdf
- Sociedad Hipotecaria Federal [SHF]. (2025). *Índice SHF de Precios de la Vivienda en México*. SHF. <https://www.gob.mx/shf>
- Topelson, S. (Compiladora). (2023). *Estado actual de la vivienda en México 2022*. Sociedad Hipotecaria Federal; Centro de Investigación y Documentación de la Casa.

- Torres Pérez, M. E. (2020). Vivienda y periferia urbana: habitabilidad y desarrollo sostenible en Mérida, Yucatán. *Carta Económica Regional*, 32(125), 145-174. <https://doi.org/10.32870/cer.voi125.7799>
- Villar Calvo, A. J. y Méndez Ramírez, J. J. (2014). Dos décadas de política habitacional neoliberal y su impacto en la producción de vivienda social en México: el caso del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) (1992–2010). *Proyección*, 8(16), 176-197. https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/7876/10-proy-villar.pdf
- ¿Viviendas del Bienestar para todos? Los problemas del programa que promete un millón de casas. (2025, 22 de mayo). 624 Noticias. <https://624noticias.com/viviendas-del-bienestar-para-todos-los-problemas-del-programa-que-promete-un-millon-de-casas/>