

# Barreras para financiar la construcción progresiva de vivienda en México



**Hábitat**  
para la Humanidad®

Centro Terwilliger de  
Innovación en Vivienda

**Copyright © 2026 Hábitat para la Humanidad**

Centro de Innovación a la Vivienda CIV A.C. (CTIV)

Av. Insurgentes sur 1079 Piso 04-134, Colonia Nochebuena, Benito Juárez, C.P. 03720, CDMX.

Sitio web: [www.ctivmexico.org](http://www.ctivmexico.org)

**Equipo consultor:** Jeremías Díez Canedo y Julia Gómez Candela.

**Equipo supervisor y revisor de la edición:** Adriana Llorca, Alejandro Máximo, Ana Karen Medina, Ángeles Hermenegildo, Areli Cruz, Ariadna Herbert, Melva Flores, Mónica Ledón y Paola Resoagli.

**Fotografías:** Hábitat para la Humanidad Internacional.

Noviembre 2025.

**Hábitat para la Humanidad, a través del Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda, agradece, por colaborar de manera externa y por servicios para la generación de este producto de conocimiento, a Díez-Candela, respecto de la Investigación de Mercado para Sistemas de Financiamiento de Vivienda en México.**

La información contenida en este documento puede ser reproducida parcialmente, informando previa y expresamente a Hábitat para la Humanidad y mencionando los créditos y las fuentes de origen respectivas.

CTIV adopta en sus textos la terminología clásica del masculino genérico para referirse a hombres y mujeres. Este recurso busca dar uniformidad, fluidez y sencillez para la lectura del documento. No disminuye de modo alguno el compromiso institucional en materia de equidad de género.

Las opiniones, declaraciones, interpretaciones y conclusiones expresadas aquí no representan necesariamente las declaraciones, interpretaciones o conclusiones de CTIV ni de Hábitat para la Humanidad Internacional.

# Contenido

## Introducción 2

---

## 1. Una solución de vivienda para muchos 4

---

## 2. Ecosistema de la construcción progresiva de vivienda 5

---

## 3. Panorama general del financiamiento a la cadena de valor de la vivienda 6

---

El papel del sector público  
Financiamiento para viviendas sostenibles  
El papel del sector privado  
Perspectiva de género en la cadena de financiamiento  
Factores que limitan el financiamiento

## Rutas de acción para ampliar el financiamiento de la cadena de valor de la vivienda 12

---

## Glosario 16

---

## Introducción\*

El término construcción progresiva de vivienda –o autoproducción– se utiliza para nombrar al proceso mediante el cual una persona, familia o comunidad impulsa la construcción, ampliación o mejora de su vivienda, empleando recursos propios o comunitarios, así como distintos grados de asistencia técnica o financiamiento.

A diferencia de la vivienda desarrollada por empresas constructoras o adquirida mediante compra, en la construcción progresiva las viviendas se edifican por etapas, conforme a la disponibilidad de ingresos, materiales o apoyo.

Millones de hogares optan por este esquema debido a las limitaciones estructurales que afectan el acceso a la vivienda en México, como alta informalidad del empleo, una limitada innovación en instrumentos crediticios o la escasa adaptación de la política pública a la forma en que las familias construyen.

Esta forma de construcción representa una respuesta a la falta de vivienda asequible, sin embargo, la forma en la que hoy opera el financiamiento, fragmentada y poco adaptada a procesos por etapas, condiciona el avance de las familias así como el desempeño de los actores que integran la cadena de valor de la vivienda progresiva.

Por todo lo anterior, Hábitat para la Humanidad, a través del Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda (CTIV), parte de Hábitat para la Humanidad en México, busca comprender cómo funciona la cadena de valor que sostiene a la construcción progresiva de vivienda con la finalidad de identificar oportunidades para fortalecerla.

Este documento presenta una síntesis analítica de un estudio exploratorio desarrollado en 2024, orientado a identificar las barreras financieras que enfrentan los actores de la cadena de valor de la construcción progresiva de vivienda en México, a partir de una revisión documental y un ejercicio cualitativo con actores clave del ecosistema.

El resultado ofrece una lectura integrada sobre cómo opera el financiamiento en la construcción progresiva de vivienda y los efectos que su fragmentación tiene sobre las familias y los actores que las acompañan, evidenciando tensiones que suelen quedar fuera de una conversación pública centrada principalmente en el crédito hipotecario.

\* Toda la información cuantitativa y cualitativa incluida en este documento proviene del estudio base que lo sustenta.

**8 de cada 10 personas** viven en ciudades  
(9 de cada 10 hacia 2050)

**54.8%** población ocupada  
trabaja en condiciones de **informalidad**

**En México, hay 44 millones de viviendas**

Cerca de  
**10 millones** presentan rezago habitacional

De ellas,  
**28 millones** fueron construidas de forma progresiva

Representa  
**62.8%** del parque habitacional del país y

**55.6%** del PIB del sector construcción

Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2023, noviembre). *Cuenta satélite de vivienda en México* (Comunicado de prensa). INEGI. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (2024). *Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)*. SEDATU.

# 1 Una solución de vivienda para muchos

Para muchas familias, la construcción progresiva de vivienda representa la única vía posible frente a la exclusión del mercado hipotecario o a la falta de opciones de vivienda accesible en contextos urbanos con alta demanda.

Este proceso se desarrolla por etapas, en función de ingresos variables, la base habitacional disponible, el acceso a suelo y la disponibilidad de productos financieros y materiales. En este interviene una red de actores públicos y privados que incide en la calidad y seguridad de las viviendas, en los tiempos de obra y en la viabilidad económica del proceso.

El principal rasgo financiero de esta forma de construir es el autofinanciamiento. En **86.2% de los casos, los recursos provienen del ahorro propio**, lo que genera flujos irregulares de dinero a lo largo del tiempo. Esta intermitencia condiciona la planeación de la obra, extiende los plazos de construcción y repercute en el costo final y en la calidad de la vivienda.

Cuando los recursos llegan de manera discontinua, las decisiones se toman con un horizonte corto. Las familias priorizan avanzar superficie construida y posponen gastos como la asistencia técnica profesional o el uso de materiales con mejor desempeño. Las compras fragmentadas, realizadas en distintos momentos, enfrentan incrementos de precio asociados a la inflación. Al mismo tiempo, los proveedores ajustan inventarios ante la falta de flujos estables y quienes brindan asistencia técnica enfrentan pagos irregulares que dificultan sostener su trabajo.

## ¿De dónde proviene el financiamiento para la vivienda autoproducida?



Fuente: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (2024).

Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV). SEDATU.

La construcción progresiva es un fenómeno social y económico que constituye el **62.8%** del mercado de vivienda en México, **pero está condicionada por la limitada innovación financiera de esquemas capaces de acompañar sus tiempos, etapas y a la diversidad de la cadena de valor.**

# 2 Ecosistema de la construcción progresiva de vivienda

Para que una familia pueda edificar o mejorar su vivienda por etapas, se activa toda una **cadena de valor** que toca múltiples eslabones. Este ecosistema opera en cuatro grandes frentes fuertemente interconectados:

## SECTOR PÚBLICO

Define el marco normativo y las condiciones de acceso a la vivienda mediante la regulación del suelo, la gestión de permisos y la administración de programas y apoyos. La capacidad institucional y la continuidad de las políticas públicas inciden directamente en la articulación de la cadena de valor de la vivienda.



## SECTOR PRIVADO

Sostiene la construcción progresiva de vivienda mediante la provisión de materiales, servicios técnicos y financiamiento, definiendo la disponibilidad de insumos, la calidad de los servicios y el acceso al capital de trabajo.



## SOCIEDAD CIVIL ORGANIZADA

Aporta soporte técnico, metodológico y social a través del desarrollo de metodologías, la formación de capacidades locales y la articulación de redes territoriales, fortaleciendo los procesos en contextos donde otros actores tienen menor alcance.



## ORGANIZACIÓN Y PRÁCTICAS COMUNITARIAS

Configuran la forma cotidiana de construir, influyendo en los ritmos de obra, la contratación y selección de mano de obra e insumos, la circulación del dinero y la confianza en la asistencia técnica.



# 3 Panorama general del financiamiento a la cadena de valor de la vivienda

**E**n 2019, solo 12.4% de las empresas en México contaba con algún tipo de financiamiento formal. Esto se da en un contexto en el que el 95% de las unidades económicas del país son micro, pequeñas y medianas empresas, responsables de una parte sustantiva del empleo nacional, que tienen ingresos variables y esquemas de operación poco compatibles a los criterios tradicionales del sistema financiero.

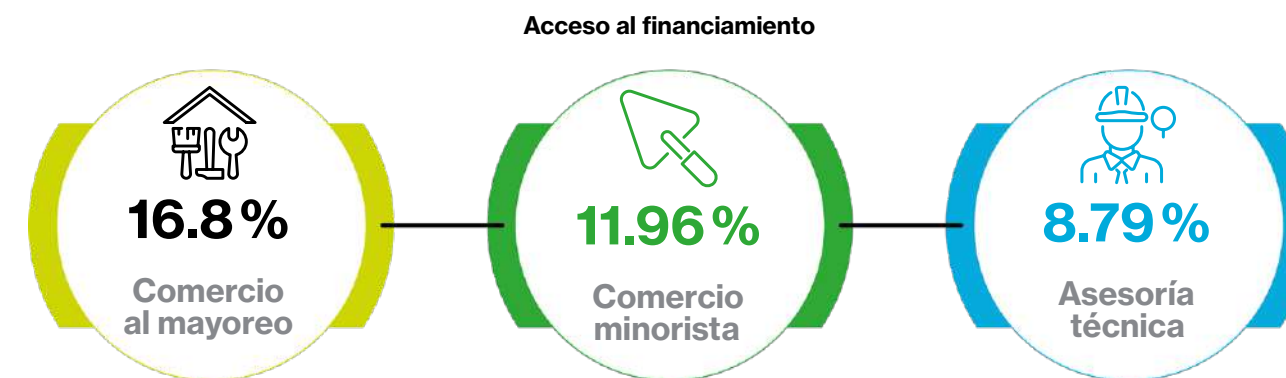
Cuando estas empresas solicitan crédito, suelen enfrentar rechazos asociados a ingresos insuficientes o irregulares, falta de historial crediticio, garantías y documentación incompleta. Ante ello, muchas mipymes se ven orilladas a operar con recursos propios, apoyos familiares o fuentes informales, lo que les permite mantener su actividad, pero sin margen para planear inversiones, ampliar operaciones o absorber imprevistos.

Este patrón se repite en la cadena de valor de la construcción progresiva de vivienda. Casas de materiales, pequeños comercios, talleres, cuadrillas de obra y servicios de asistencia técnica operan, en su mayoría, como unidades económicas pequeñas que dependen de capital limitado. **El limitado acceso al financiamiento formal condiciona su operación y limita su capacidad de planificación y continuidad.**

## ¿Cómo afecta la falta de financiamiento a la cadena de valor?

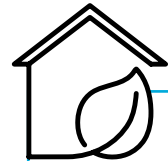


En los sectores que sostienen la construcción progresiva de vivienda, **menos de una quinta parte del comercio al por mayor**, donde operan muchas casas de materiales, cuenta con crédito, proporción que disminuye en el comercio minorista y en los servicios técnicos. En la práctica, ocho de cada diez actores que abastecen, construyen o asesoran viviendas progresivas operan con recursos propios o apoyos informales, lo que condiciona su capacidad para planear, invertir y sostener su actividad en el tiempo.



Más del **84%** de los negocios que conforman la cadena de valor de la construcción progresiva opera sin financiamiento formal

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2019). Censos Económicos 2019. INEGI.



## Financiamiento para viviendas sostenibles



**11%** de los hogares mexicanos vive en condiciones de pobreza energética

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2019). Encuesta Nacional sobre Consumo de Energéticos en Viviendas Particulares 2019. INEGI.

Bajo este contexto, la sostenibilidad es cada vez más relevante para abordar brechas de confort, gasto energético y desempeño habitacional; sin embargo, su incorporación en la construcción progresiva de vivienda sigue siendo limitada debido a barreras estructurales como:

- **Costos iniciales elevados** de materiales y tecnologías con mejor desempeño, frente a alternativas convencionales de menor precio.
- **Déficit de información** sobre los ahorros y beneficios de largo plazo asociados a soluciones sostenibles.
- **Productos financieros poco adaptados** a procesos de construcción por etapas, con tasas y plazos diseñados para proyectos cerrados.
- **Capacidades técnicas desiguales** para integrar criterios ambientales, ecotecnologías y materiales sostenibles en el diseño, presupuesto y ejecución de la obra.

La **sostenibilidad en la construcción progresiva representa una oportunidad** de mercado que puede habilitarse mediante esquemas financieros adaptados.

## El papel del sector público

Solo **2.68%** de las viviendas construidas por etapas se ha financiado mediante subsidios o programas gubernamentales. Esta brecha refleja una falta de coherencia entre la escala social de la construcción progresiva de vivienda y los instrumentos públicos y financieros que estructuran el mercado, lo que incrementa la incertidumbre y traslada riesgos a los actores que operan en territorio.

### Financiamiento público en la construcción progresiva



## El papel del sector privado

El financiamiento privado supera al público, aunque su alcance sigue siendo limitado, con alrededor de **4%** de los casos. Se concentra principalmente en entidades financieras privadas como las SOFOME y en algunos programas vinculados a comercios y casas de materiales; sin embargo, las condiciones de acceso, basadas en historial, garantías y flujos estables, **excluyen a muchas familias y pequeñas unidades económicas con ingresos intermitentes**.

Las finanzas populares, particularmente las SOCAP, ofrecen financiamiento formal de menor escala y con cercanía territorial en ámbitos rurales y periurbanos, aunque con limitaciones para acompañar procesos de vivienda progresiva de mayor monto o plazo. En paralelo, ONG y OSC brindan apoyos puntuales sin capacidad de escalar estas intervenciones.

### Participación del financiamiento privado en la construcción progresiva



El **sector financiero privado cuenta con la capacidad y experiencia para participar en el mercado de construcción progresiva de vivienda**; sin embargo, enfrenta la ausencia de incentivos y marcos que reduzcan riesgos y reconozcan los ingresos no lineales que caracterizan a la mayoría de los actores de la cadena de valor.



## Perspectiva de género en la cadena de financiamiento

Hoy, la política y los esquemas de financiamiento operan bajo supuestos "neutrales" que no reflejan cómo se gestiona la vivienda en la práctica. En la construcción progresiva, **las mujeres suelen tomar decisiones clave sobre el gasto del hogar, las prioridades de mejora y el avance por etapas**; sin embargo, estos roles no siempre se consideran en el diseño de los procesos, criterios y productos financieros asociados a la vivienda.

Esta desalineación genera fricciones a lo largo de la cadena de financiamiento y evidencia un desajuste entre el diseño institucional y la gestión real de la vivienda progresiva, donde la perspectiva de género aún no está integrada en la cadena de valor.

## Factores que limitan el financiamiento

La construcción progresiva de vivienda opera bajo condiciones que inciden tanto en la obra como en el acceso al financiamiento. El diagnóstico organiza estas barreras en cuatro dimensiones, las cuales actúan a lo largo de la cadena de valor y dan cuenta de un financiamiento discontinuo.

### NORMATIVOS



#### Institucionalidad débil y políticas erráticas

- Ausencia de mecanismos institucionales para gestionar y compartir riesgos, lo que limita la continuidad de programas y la participación de actores financieros.
- Falta de un esfuerzo compartido y sostenido que debilita la coordinación de la cadena de valor.
- Reconocimiento formal de la construcción progresiva como alternativa habitacional sin traducción consistente en acciones coordinadas.
- Programas públicos sujetos a cambios frecuentes de reglas, alcances y denominaciones, ligados a ciclos administrativos.
- Marco regulatorio fragmentado y capacidades limitadas de los gobiernos locales para gestionar territorio y apoyos.

### ADMINISTRATIVOS



#### Procesos incompatibles con la lógica por etapas

- Protocolos y requisitos diseñados para proyectos cerrados, poco compatibles con procesos flexibles y graduales.
- Trámites numerosos y lentos que interfieren con el ritmo de la obra y prolongan etapas de gestión.
- Plataformas tecnológicas con saturación o retrasos que afectan pagos y autorizaciones.
- Falta de transparencia y comunicación efectiva hacia la población objetivo.

### SOCIO-TERRITORIALES



#### Prácticas y dinámicas no integradas al diseño del sistema de financiamiento para vivienda progresiva

- Débil intermediación entre necesidades reales en territorio y el diseño de productos financieros, ampliando el desfase entre asistencia técnica, financiamiento y apoyo público.
- Presupuestos variables que priorizan decisiones inmediatas y postergan asistencia técnica y materiales de mejor desempeño.
- Oferta técnica y formación profesional centradas en proyectos completos, poco adaptadas a procesos por etapas.
- Condiciones territoriales y de tenencia del suelo que inciden en ritmos de obra y planificación de largo plazo.

### FINANCIEROS



#### Exclusión por diseño y carencia de instrumentos adecuados

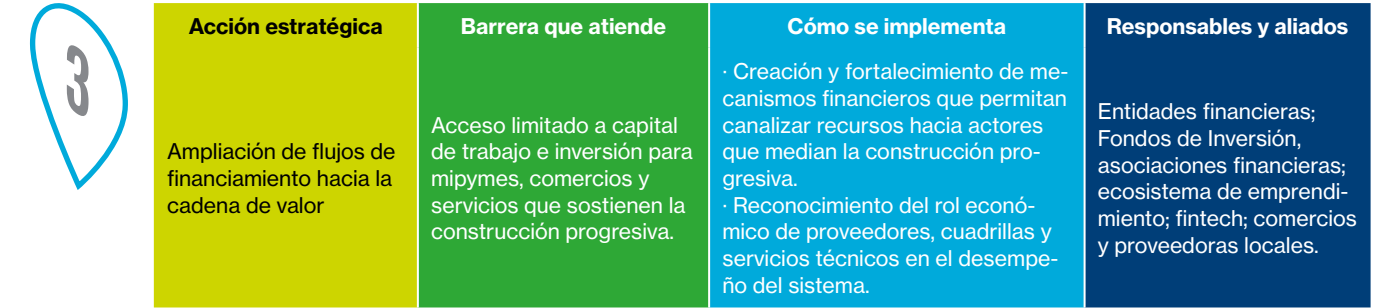
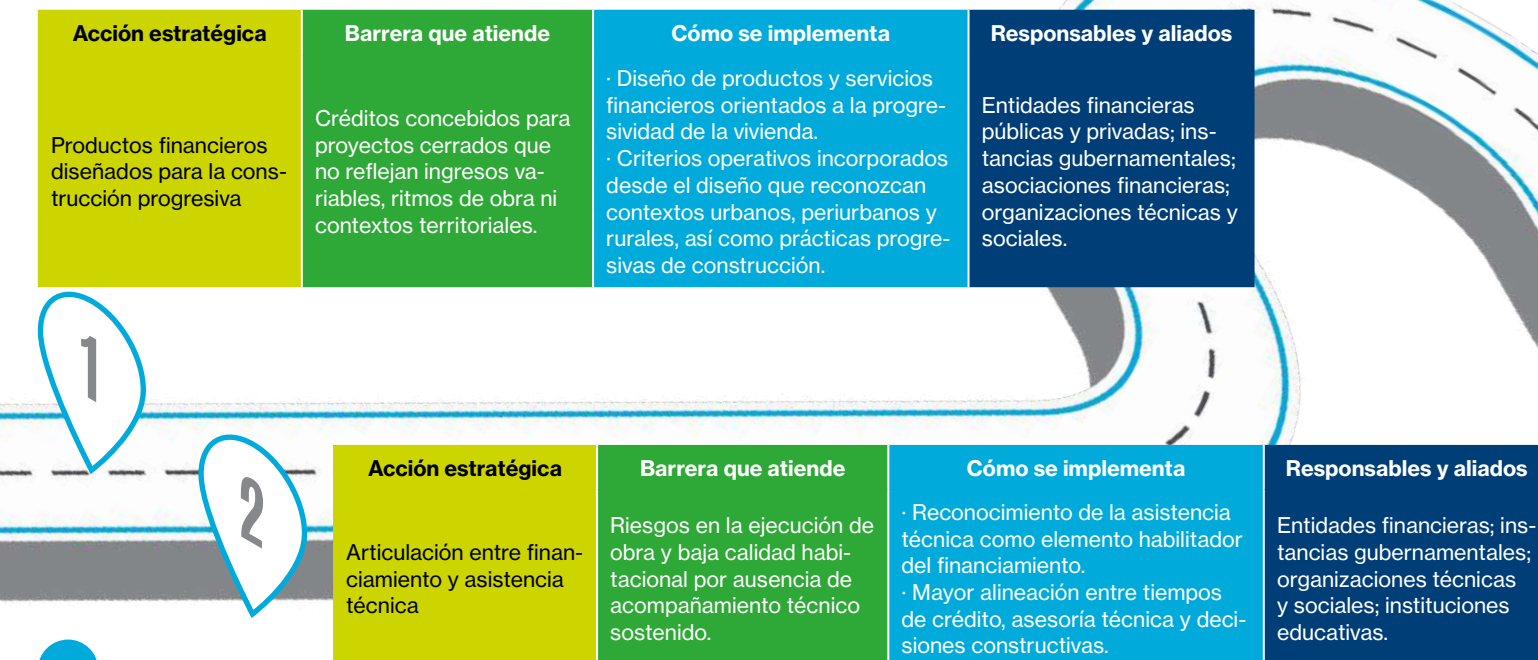
- Inexistencia de instrumentos de mitigación de riesgo (seguros, garantías parciales, coberturas) que estabilicen flujos y reduzcan la percepción de riesgo.
- Esquemas de evaluación de riesgo que no reconocen ingresos variables ni trayectorias no lineales.
- Alta dependencia de ingresos informales y dificultad para comprobar flujos, con restricciones directas en el acceso a crédito.
- Créditos tradicionales no adaptados a procesos por etapas ni a realidades periurbanas y rurales.

# Rutas de acción para ampliar el financiamiento en la cadena de valor

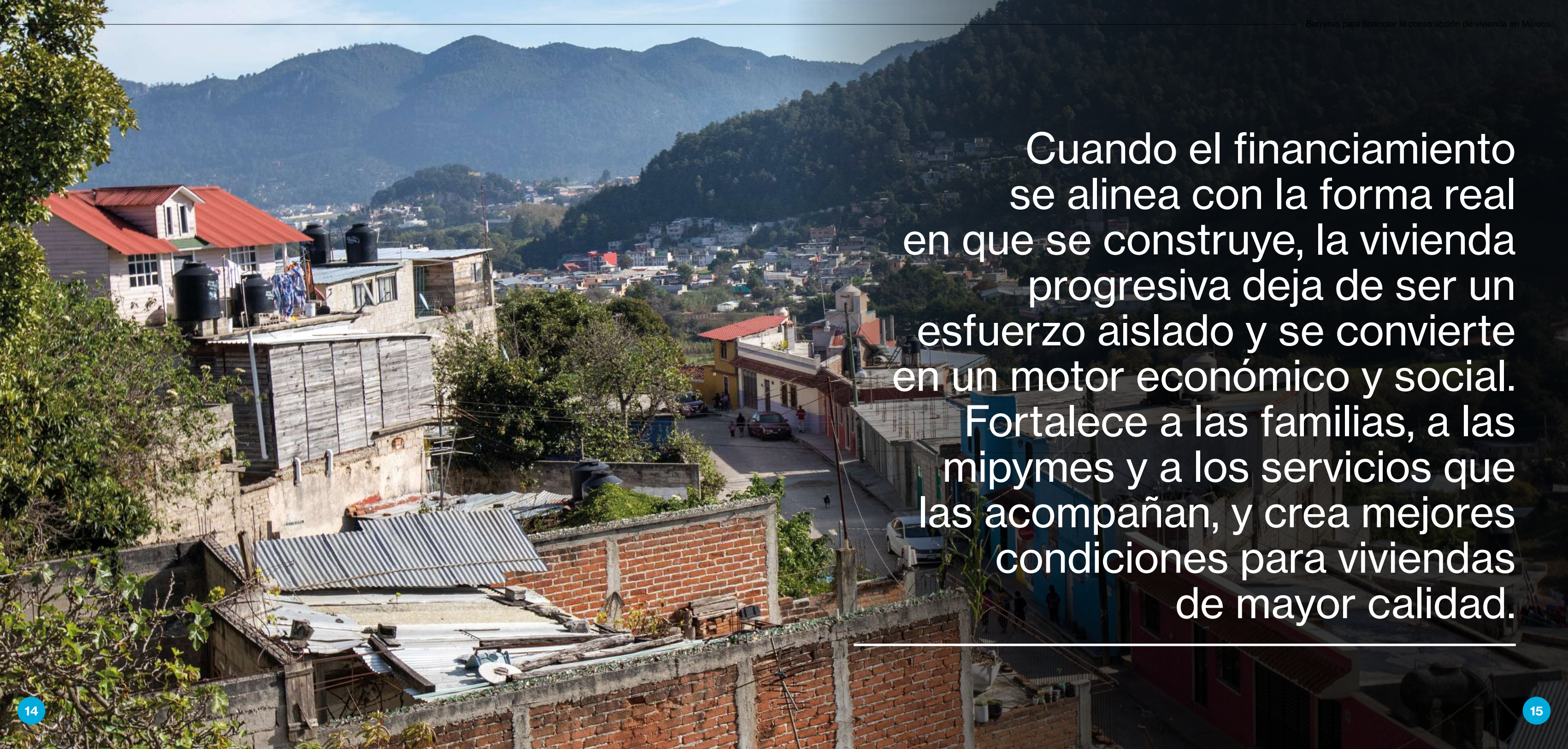
La construcción progresiva de vivienda es un fenómeno presente en todo el país. Familias que mejoran sus hogares por etapas, mipymes que conocen su territorio y proveedores que acompañan la obra muestran que **existe una base sólida sobre la cual construir e innovar**. Este movimiento activa economías locales y responde a necesidades reales de vivienda, energía y habitabilidad.

La oportunidad está en que **el financiamiento público y privado logre acompañar mejor estas dinámicas, conectando capital con procesos reales**. Hacerlo permitiría fortalecer a las familias, consolidar a las empresas de la cadena de valor e integrar de forma gradual criterios de sostenibilidad e inclusión.

Las recomendaciones que siguen se enfocan en cómo dar ese siguiente paso, identificando ajustes concretos en esquemas de financiamiento, capacidades y articulación entre actores para ampliar el impacto económico y social de esta forma de construir.



**META:** Conectar capital con los procesos reales de la construcción progresiva.



Quando el financiamiento se alinea con la forma real en que se construye, la vivienda progresiva deja de ser un esfuerzo aislado y se convierte en un motor económico y social. Fortalece a las familias, a las mipymes y a los servicios que las acompañan, y crea mejores condiciones para viviendas de mayor calidad.

# Glosario

Acceso a financiamiento	Posibilidad de obtener crédito o apoyo económico formal para construir o mejorar vivienda.
Asistencia técnica	Acompañamiento profesional brindado por arquitectos, ingenieros, urbanistas o técnicos especializados a las familias o comunidades que autoproducen su vivienda. Incluye el diseño de planos, la planificación de obra, la supervisión constructiva y la orientación sobre el uso eficiente de materiales, recursos y presupuesto. Mejora la seguridad estructural, la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas, y permite vincular el financiamiento con resultados de calidad.
Construcción progresiva de vivienda (o autoproducción de vivienda)	Proceso mediante el cual una persona, familia o comunidad impulsa la construcción, ampliación o mejora de su vivienda, con recursos propios o comunitarios, y con distintos grados de asistencia técnica o financiamiento. A diferencia de la vivienda desarrollada por empresas constructoras o adquirida mediante crédito formal, se caracteriza por su progresividad: las viviendas se edifican por etapas, conforme a la disponibilidad de ingresos, materiales o apoyo familiar. Esta modalidad representa una respuesta a la falta de vivienda asequible y constituye un motor económico local que moviliza empleo, saberes técnicos y redes comunitarias.
Cadena de valor de la vivienda	Conjunto de actores, relaciones y flujos económicos que intervienen en el proceso de construcción progresiva de vivienda. Incluye a las familias que construyen, los proveedores de materiales, los técnicos, los arquitectos, las casas de materiales, las cooperativas, las instituciones financieras y las entidades públicas que apoyan o regulan el proceso. Cada eslabón cumple una función específica – desde el diseño y la planificación hasta el suministro, la ejecución y el financiamiento – y genera valor en términos económicos, sociales y territoriales.
Crédito hipotecario	Instrumento financiero mediante el cual una institución otorga un préstamo a una persona o familia para adquirir, construir o mejorar una vivienda, utilizando el inmueble como garantía de pago.
Enfoque de género	Perspectiva que reconoce las distintas necesidades y aportes de mujeres y hombres en el acceso a vivienda. Principio que garantiza que mujeres y hombres tengan las mismas oportunidades de acceso, participación y beneficio en todos los ámbitos sociales, económicos y políticos.
Inclusión financiera	Estrategia que busca garantizar el acceso equitativo a servicios financieros para personas, familias o empresas tradicionalmente excluidas del sistema bancario formal. En el ámbito de la vivienda, el financiamiento inclusivo promueve productos flexibles, adaptados a ingresos irregulares, sin exigir garantías hipotecarias o historial crediticio.
Garantía	Compromiso legal o respaldo que asegura el cumplimiento de una obligación financiera, técnica o contractual.
Mipymes	Micro, pequeñas y medianas empresas. En el contexto de la autoproducción se refiere principalmente a ferreterías, casas de materiales, despachos de diseño y servicios técnicos locales.
ONAVI	Organismos Nacionales de Vivienda: Infonavit, Fovissste, Conavi, SHF, Insus y otros.
ONG, OSC	Organización No Gubernamental, Organización de la Sociedad Civil.
Productos financieros	Conjunto de instrumentos que permiten canalizar recursos económicos hacia personas, familias o empresas para cubrir necesidades específicas, generar inversión o mejorar condiciones de vida. En el ámbito de la vivienda y, particularmente, de la cadena de valor de la autoproducción, los productos financieros incluyen créditos, microcréditos, subsidios, fondos de garantía, programas de ahorro y esquemas combinados de apoyo técnico y financiero.
Rezago habitacional	Condición que refleja la insuficiencia o inadecuación del parque de vivienda existente frente a las necesidades de la población. Incluye tanto el déficit cuantitativo – falta de viviendas para alojar a todos los hogares – como el déficit cualitativo, relacionado con viviendas que presentan deterioro estructural, materiales precarios, carencia de servicios básicos o hacinamiento.
SOCAP, SOFINCO, SOFOME	Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo, Sociedades Financieras Populares, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
Vivienda sostenible	Vivienda diseñada, construida o mejorada con criterios que reducen su impacto ambiental, optimizan el uso de recursos naturales y fortalecen el bienestar de quienes la habitan. Implica emplear materiales locales y de bajo impacto, incorporar ecotecnologías que mejoren la eficiencia energética y del agua, y favorecer la ventilación, la iluminación natural y el confort térmico.

## Escanea el código QR y conócenos.



Hábitat para la Humanidad, a través del Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda, trabaja para ampliar el acceso de las familias de bajos ingresos a productos, servicios y financiamiento innovadores para vivienda.

Articulamos con actores de todo el ecosistema de vivienda, incluidos: instituciones financieras, fabricantes y minoristas, instituciones académicas y vocacionales, organismos del sector público, organizaciones de la sociedad civil, contratistas y diseñadores, medios de comunicación, entre otros. En colaboración con estos socios, el Centro Terwilliger identifica tecnologías disruptivas, desarrolla modelos innovadores y trabaja para impulsar nuevas soluciones a lo largo del camino catalítico.

Desde su creación, el Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda ha ayudado a más de 49.9 millones de personas a acceder a soluciones de vivienda mejoradas; ha trabajado con más de 150 instituciones financieras para desbloquear 13.4 millones de dólares en vivienda asequible; y ha catalizado 189 millones de dólares en nuevos negocios para empresas que atienden al segmento de bajos ingresos.

Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda  
[www.ctivmexico.org](http://www.ctivmexico.org)  
[#somoshabitat](https://twitter.com/somoshabitat)



Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda



**Centro Terwilliger de  
Innovación en Vivienda**