

# GACETA

## · Principales noticias sector vivienda ·

### LA VIVIENDA EN MÉXICO NO DESPEGA PESE A LA NECESIDAD HABITACIONAL

El Economista - Econohábitat  
Fernando Gutiérrez.

La construcción de vivienda en México no avanza al ritmo necesario para cubrir las nuevas necesidades habitacionales ni para reducir el rezago acumulado, pues durante el 2025 se edificaron alrededor de 130,000 viviendas, cuando existe una demanda cercana a las 300,000 unidades cada año. De acuerdo con especialistas, este fenómeno responde a problemas estructurales que han impedido que la oferta atienda las necesidades reales de los hogares, lo cual genera un desfase entre lo que se construye y lo que se requiere para satisfacer la demanda, especialmente de la población de menores ingresos. Para Marisol Becerra, directora de Estrategia de Datos y Consultoría en Monopolio/DD3, el principal problema no está en la demanda habitacional,

### LA VIVIENDA EN RENTA SE CONSOLIDA COMO OPCIÓN PARA HABITAR EN MÉXICO

El Economista - Econohábitat  
Samanta Escobar

La vivienda en renta se consolida como una alternativa habitacional cada vez más relevante en México, en un contexto marcado por el encarecimiento de los inmuebles en venta, la falta de acceso a crédito hipotecario y la limitada oferta habitacional asequible en las principales ciudades del país. Este escenario ha impulsado un cambio gradual en la forma de habitar, especialmente en zonas urbanas con alta demanda. Un análisis de la proptech Morada Uno, con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), muestra que 15.7% de los hogares en el país vive bajo un esquema de arrendamiento.

sino en una desalineación dentro del mercado entre lo que se produce y lo que las familias pueden y necesitan comprar. “La compra (de una vivienda) ocurre cuando se alinean el precio, el ingreso del hogar, el crédito y el tipo de vivienda. Cuando alguno de estos factores no cuadra, la decisión se pospone y el hogar ajusta su búsqueda”, explicó. Según la especialista, esta desalineación se manifiesta en varios aspectos, como el hecho de que los precios de la vivienda crecen más rápido que los ingresos, lo que reduce la capacidad de compra y provoca que los niveles de crédito no correspondan con los valores actuales. Asimismo, el producto disponible no responde a las necesidades de conectividad, servicios y acceso al empleo que demandan los hogares.

La proporción, sin embargo, es mayor en entidades con fuerte dinamismo urbano y económico. En estados como Quintana Roo, Jalisco, Baja California y Ciudad de México, el porcentaje de hogares en renta se ubica entre 22 y 27.9 por ciento. Aquí las entidades con porcentajes de arrendamiento que superan el promedio nacional son:

- Quintana Roo: 27.9%
- Jalisco: 26.3%
- Baja California: 22.6%
- Ciudad de México: 22.2%
- Querétaro: 19.9%
- Nuevo León: 17.8%
- Estado de México: 15.8%

Especialistas de la firma Morada Uno anticipan que el segmento continuará en expansión, con mayor demanda en zonas cercanas a las principales ciudades del país, donde los precios de compra resultan elevados y la disponibilidad de casas y departamentos es limitada.

En ese contexto, el desajuste del mercado se traduce en una menor absorción de la oferta disponible y en una presión persistente sobre el segmento de vivienda accesible. (...) [VER MÁS](#)



Santiago Morales, director general de Morada Uno, explicó que Baja California, Quintana Roo y Jalisco destacan por su nivel de desarrollo inmobiliario, en particular en proyectos verticales, lo que abre más opciones dentro del mercado de renta. “Lo que estamos viendo, sin duda, es que la mayoría de los estados se están moviendo hacia más vivienda en renta. A nivel nacional, este segmento habitacional ha crecido alrededor de 6%, esa es la tendencia”, comentó Morales. (...) [VER MÁS](#).



### **LA VIVIENDA USADA DOMINA EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN MÉXICO**

**El Economista - Econohábitat Redacción.**

La vivienda usada se consolidó como el principal motor del crédito hipotecario en México durante el 2025, ya que, según cifras de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), este segmento concentró entre 63 y 64% de las operaciones, una participación significativamente mayor a la registrada en años previos, cuando los espacios nuevos mantenían el liderazgo. De acuerdo con un análisis de la firma ALIGNMEX Real Estate Capital, este cambio refleja una transformación en la dinámica del mercado, donde la vivienda de segunda mano dejó de ser una opción complementaria para convertirse en el principal punto de entrada al financiamiento hipotecario. El mayor peso de la vivienda usada responde, en buena medida, a la limitada oferta de nuevos espacios.

La desaceleración en la edificación, el encarecimiento del suelo urbano y los mayores costos de construcción han reducido el inventario disponible, particularmente en zonas consolidadas. “Esta preferencia no es azarosa, ya que responde tanto a la escasez de vivienda nueva como a una demanda creciente por inmuebles con ubicación consolidada, precio más accesible y disponibilidad inmediata”, se puede leer en el análisis. En este contexto, la vivienda usada, según la firma, ofrece ventajas operativas frente a la nueva: ubicación establecida, disponibilidad inmediata y precios que, aunque al alza, suelen ser más accesibles que los de desarrollos recientes. Además de su mayor participación en el crédito, la vivienda usada ha mostrado una valorización sostenida. Entre enero y septiembre del 2024, su precio registró una apreciación cercana al

9% anual, de acuerdo con datos de la SHF. Este comportamiento ha contribuido a mantener la demanda activa, incluso en un entorno de tasas de interés elevadas, y ha reforzado la competencia por el inventario disponible, particularmente en segmentos medios. (...) **VER MÁS.**



### **PRODUCCIÓN DE VIVIENDA CAE 60% EN 10 AÑOS**

**El Financiero- Empresas Juan Carlos Cruz.**

México concluyó el ciclo 2025 inmerso en una severa crisis de producción de vivienda nueva, evidenciada por una contracción del 60 por ciento en su inventario durante la última década. Marisol Becerra, directora de estrategia de datos y consultoría de la plataforma Monopolio, las cifras del Registro Único de Vivienda (RUV) muestran un desplome drástico al pasar de 600 mil unidades registradas en 2015 a solo 248 mil al cierre del año pasado. Esta parálisis en la oferta ocurre en un contexto donde la necesidad de techo no es negociable, impulsada por una dinámica demográfica que no se detiene. La especialista señaló en entrevista con El Financiero que, si bien programas federales como Vivienda para el Bienestar —cuya meta sexenal a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) es entregar 1.8 millones de unidades a familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos— contribuirán a

mitigar la falta de oferta, no lograrán resolver el rezago acumulado. Al respecto, Becerra puntualizó que dicha estrategia “resultará insuficiente pues toda la demanda que tenemos y la que se va acumulando cada año por matrimonios, divorcios, migración, formación de hogares, que va a seguir, la gente necesita un lugar donde vivir”. Esta presión sobre el mercado inmobiliario se ve intensificada por cambios sociales profundos, como el hecho de que actualmente se registran 33.3 divorcios por cada 100 matrimonios, lo que genera hogares más pequeños y con mayor rotación. Asimismo, las nuevas generaciones dictan el ritmo del mercado; los Millennials y la Generación Z representan el 43.4 por ciento de la población total, y siete de cada 10 personas menores de 35 años sostienen que adquirir una propiedad es hoy igual o más importante que en el pasado, desafiando el mito del desinterés patrimonial de jóvenes. No obstante, el acceso a la vivienda enfrenta barreras estructurales que desincentivan tanto la compra como la inversión. Mientras el ingreso de los demandantes se ve limitado frente a los precios de mercado, los

desarrolladores lidian con el encarecimiento del suelo.



# GACETA

---

SEMANTAL



NÚMERO 043

DEL 05 AL 09 DE ENERO 2026

[www.canadevivallemexico.com](http://www.canadevivallemexico.com)

Síguenos en nuestras redes



CANADEVI.VALLEMEXICO



@CANADEVI



@CANADEVI



CANADEVIVALLEMEXICO