

Desafíos del Sistema Fiscal en México. El sector de la vivienda

Martha Schteingart, El Colegio de México
Septiembre 2025

Introducción

- La acción habitacional del Estado es algo indispensable para que gran parte de la población, y sobre todo los sectores de menores recursos, puedan acceder a un bien caro, pero indispensable para la vida de las familias.
- Además de la vivienda promovida y/o financiada por los gobiernos existe la producida en asentamientos irregulares, al margen de las políticas públicas, aunque si se da una intervención de los gobiernos federal y locales en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra
- En lo llamado irregular, también han estado presentes acciones de los gobiernos que han traído aparejadas una inversión pública.

Introducción

Los organismos más importantes de vivienda en México son el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda para Trabajadores el Servicio del Estado (FOVISSSTE), la Comisión Nacional de la Vivienda (CONAVI), la Sociedad Hipotecaria Federal, y el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS).

Los Fondos fueron creados a comienzos de los años 1970s y han sufrido una serie de modificaciones. CONAVI comenzó en 2006 y además de ser coordinadora del sector habitacional (función que dejó de cumplir en el gobierno de Lopez Obrador) comenzó a dar subsidios a la población más pobre. La Sociedad Hipotecaria Federal, proviene del programa apoyado por la banca privada en los años 1960s.

La información recopilada

- Cada una de estas instituciones atiende a un sector diferente de la sociedad mexicana, clasificados de acuerdo con su posición en el trabajo o bien con su nivel de ingresos, y cada una tiene sus propios mecanismos de crédito o apoyo a la vivienda.
- También existe el INSUS (antes llamado CORETT) ya que una parte importante de la población sólo accede a un lote de terreno y autoproduce su vivienda, siendo muchos de esos terrenos de origen ejidal o comunal.

La información recopilada

- Es importante analizar como ha cambiado la inversión en vivienda en los últimos años y qué % del gasto total representa esa inversión.

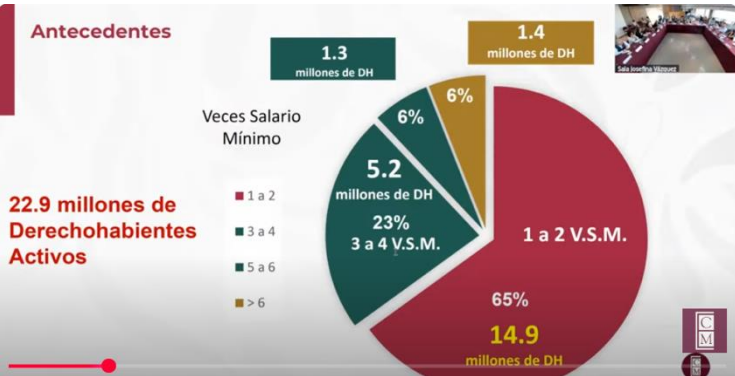
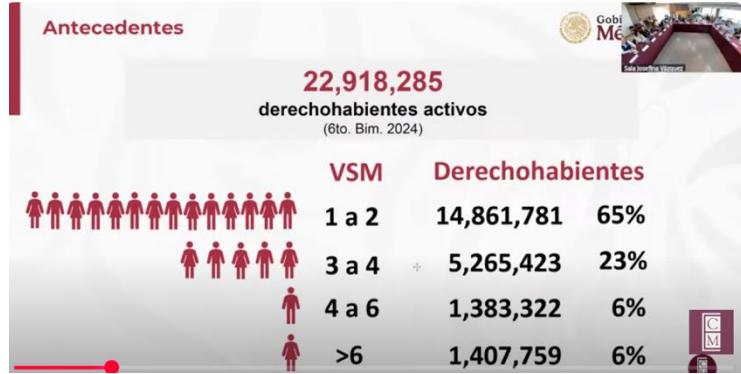
Año	Presupuesto Vivienda Social (mdp)	% del Gasto Programable
2024	04,740	0.07%
2025	32,000	0.49%
2026	33,280	0.47%

- Como se puede ver en el Cuadro, la inversión aumentó de manera muy importante de 2024 a 2025.

La información recopilada

- El número de viviendas programadas ha venido aumentando, de manera que ahora la meta sexenal del Programa Vivienda para el Bienestar (PVB) será de un millón 800 mil viviendas. Infonavit fue la institución que duplicó su meta a un millón 200 mil viviendas nuevas, la Conavi se mantendrá en 500 mil y Fovissste construirá 100 mil.
- El presupuesto para 2025 de CONAVI es de 32 mil millones de pesos, y absorbe la mayor cantidad de recursos públicos ya que los Fondos de la Vivienda, INFONAVIT y FOVISSSTE, tienen su propio sistema de financiamiento
- También incrementarán a un millón 800 mil los apoyos o créditos para mejoramientos de vivienda, que son para adecuaciones o ampliaciones.

Interpretación y valoración de los planes



- Infonavit presentó la distribución del ingreso entre sus trabajadores y como la mayoría no percibe ingresos para acceder a un crédito.
- De casi 23 millones de derechohabientes del Infonavit, el 65% (14.8 millones de trabajadores) gana entre uno y dos salarios mínimos; 23% (5.2 millones de trabajadores) de tres a cuatro salarios mínimos y 6% de 4 a 6 salarios mínimos. Es decir, la gran mayoría de los trabajadores del país gana entre uno y cuatro salarios mínimos.

Interpretación y valoración de los planes

- Se necesita un cambio drástico en la forma de producir y distribuir la vivienda en el país, para lo cual se plantean modificaciones a los sistemas crediticios (que han constituido una pesada carga para el Infonavit) y nuevas maneras de encarar los sistemas productivos a través del acceso al suelo y con la creación de una empresa constructora pública.
- El Programa de Vivienda para el Bienestar se está instrumentando a través de las donaciones de tierra pública de los gobiernos federal, estatales y municipales y la creación de una empresa constructora, filial del Infonavit, pensando que esto implica la disminución de la carga económica del predio y los costos de construcción, para la población vulnerable y de menores recursos.

Interpretación y valoración de los planes

- Los problemas que sigue arrastrando Infonavit tienen que ver con los créditos impagables y las viviendas abandonadas. Con respecto a los primeros, la institución se ha estado ocupando de rescatar la cartera crediticia a través de la instrumentación de facilidades de pago (quitas) a sus derechohabientes en situaciones problemáticas. Con respecto a las viviendas abandonadas o de ocupación irregular, se está llevando a cabo un Censo para poder observar con detalle cuál es su situación, ubicadas en zonas alejadas de la ciudad.
- CONAVI, que incluye a sectores sociales de menores ingresos, aunque sus recursos más que se quintuplicaron, se enfrentó a un gran reto porque no tenía una estructura adecuada para cumplir con las metas planteadas para este sexenio (producir 500 mil viviendas nuevas) por lo que experimentó una reforma jurídico-administrativa.

Interpretación y valoración de los planes

- Se pasó de apoyar la autoproducción (con algunas experiencias muy interesantes de tipo participativo) a plantear la producción por parte de pequeñas empresas desarrolladoras locales, denominadas Organismos Ejecutores de Obras , dejando fuera a los procesos de autoproducción anteriores. También se está buscando otorgar créditos que posibiliten la recuperación de los recursos invertidos.
- Un tema novedoso, el arrendamiento social para población joven y vulnerable, se contempla en desarrollos sobre terrenos públicos donde intervendría la nueva constructora

Reflexiones finales y algunas recomendaciones

- Existen dudas sobre las posibilidades reales de la empresa constructora del Infonavit para abaratar los costos de la construcción, y hacer más accesible la vivienda producida con apoyo de la gestión pública.
- El tema de los terrenos donde asentar los desarrollos habitacionales también es muy pertinente, y la tarea de buscar terrenos de propiedad pública, federal, estatal o municipal, implica una apuesta muy relevante y parece que ya se está avanzado en su obtención en diferentes entidades del país. Aunque en las ciudades grandes a veces es más difícil encontrar esos terrenos.

Reflexiones finales y algunas recomendaciones

- En cuanto a la posibilidad de comparar lo que ocurre en México con la situación de otros países latinoamericanos, nos parece difícil llegar a conclusiones claras, ya que observamos que en algunos casos, como los de Colombia y Perú los % de gasto en vivienda social respecto del gasto total del gobierno son más o menos similares a los de México (entre 0.5 y 0.7 % de gasto público) mientras para otros casos, como los de Brasil y Chile, (con más de 2% de la inversión total) las diferencias resultan grandes.
- Para analizar con cierto rigor estas similitudes o diferencias se requiere un trabajo más a fondo de cómo se organizan los programas de vivienda social en cada caso y cómo se destinan los recursos públicos dentro de esa organización.