

Vivienda Social Solidaria en México: Comparación Internacional de Políticas Públicas, Impacto Social y Sostenibilidad

^{*1}Sánchez, Jöns; ²Mendoza-Contreras, Julio; ² García, Julio César; ³Ochoa, Alberto; ⁴Aranda Carlos Alejandro

¹Tecnológico Nacional de México/I.T. Querétaro

²Centenaria y Benemérita Escuela Normal del Estado de Querétaro "Andrés Balcán" "

³Instituto de Ingeniería y Tecnología (Departamento de Ingeniería Eléctrica y Computación); UACJ

⁴Sistema Avanzado de Bachillerato y Educación Superior en el Estado de Guanajuato

*jons_sanchez@hotmail.com

Recibido: 19 de marzo de 2026

Aceptado: 2 de mayo de 2026

RESUMEN

La vivienda digna es “*conditio sine qua non*” para el bienestar humano y su provisión constituye un desafío apremiante en el México contemporáneo. En este artículo se investiga sobre la problemática de la vivienda social solidaria –un enfoque que entrelaza políticas públicas, economía solidaria y sostenibilidad– resaltando su *importancia primordial para la cohesión social*. El objetivo general del artículo es caracterizar la problemática actual de la vivienda social solidaria en México, evaluar sus avances y desafíos, y situarla en una perspectiva comparada internacional, con el fin de identificar aprendizajes relevantes para el diseño de políticas públicas. Se aborda el estudio desde una perspectiva teórico-práctica de justicia social y desarrollo sostenible, explicitando las políticas públicas vigentes y las iniciativas comunitarias solidarias. La metodología empleada consistió en una revisión exhaustiva de literatura académica, informes gubernamentales y artículos periodísticos recientes (2019-2025), sistematizando información de más de 30 fuentes. Entre los resultados más significativos destacan la identificación de avances y rezagos en la política habitacional mexicana, el contraste con modelos exitosos en Europa, por ejemplo el modelo Vienés y China. Además, la determinación de países líderes en innovación social y sostenibilidad habitacional. Estos hallazgos son “*per se*” aplicables al diseño de políticas públicas más incluyentes y sostenibles en México.

Palabras clave: Vivienda, Social Solidaria, Cooperativas, Sostenibilidad habitacional, Cohesión social

ABSTRACT

Adequate housing constitutes a fundamental determinant of human well-being and remains one of the most significant social challenges in contemporary Mexico. This study analyzes the current state of social and solidarity-based housing, an approach that integrates public policy, principles of the solidarity economy, and sustainable development, emphasizing its contribution to social cohesion and territorial inclusion. The objective of this research is to characterize the development of social and solidarity-based housing in Mexico, assess its main achievements and limitations, and situate its evolution within an international comparative framework to identify lessons applicable to public policy design. A qualitative documentary methodology was employed, based on a systematic review of academic literature, governmental reports, and specialized journalistic sources published between 2019 and 2025. More than thirty sources were analyzed and categorized according to thematic relevance, policy approaches, and housing outcomes. The analytical framework was grounded in theories of social justice, sustainable development, and community-based housing governance.

The findings reveal both advances and persistent challenges in Mexican housing policy, particularly regarding affordability, access to adequate housing, community participation, and environmental sustainability. Comparative analysis highlights successful international experiences, including the social housing systems implemented in Vienna and China, as well as innovative practices adopted by leading countries in sustainable and socially inclusive housing. These cases provide valuable insights into governance mechanisms, financing models, and participatory strategies that may strengthen housing policies in Mexico. The study concludes that the consolidation of social and solidarity-based housing requires stronger institutional coordination, greater community involvement, and the incorporation of sustainability principles into housing planning and implementation. The findings offer evidence-based recommendations for the development of more inclusive, equitable, and sustainable housing policies..

1. INTRODUCCIÓN

Garantizar el acceso a una vivienda adecuada, segura y asequible es un imperativo reconocido a nivel global. La Agenda 2030 de las Naciones Unidas, a través del Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, establece que para el año 2030 las ciudades y los asentamientos humanos deben ser inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles (ODS, 2025). Sin embargo, la realidad contemporánea se aleja de dicha meta, ya que *el mundo enfrenta una crisis habitacional de carácter estructural*. En regiones desarrolladas, el crecimiento sostenido del costo de la vivienda y la escasez de opciones asequibles han impuesto cargas financieras insostenibles a millones de hogares. De acuerdo con Housing Europe (2025), en Europa persiste un déficit habitacional significativo, con listas de espera que alcanzan hasta dos millones de hogares en Francia y plazos de más de una década en Bélgica para acceder a vivienda pública. Asimismo, los precios de la vivienda aumentaron en promedio más de 50 por ciento entre 2010 y 2023, mientras que los alquileres continúan incrementándose de forma constante, desplazando incluso a sectores medios hacia la precariedad residencial.

Esta problemática no es exclusiva de Europa. En América Latina y Asia se manifiesta con igual intensidad mediante la expansión de asentamientos informales, como favelas, villas miseria o ciudades perdidas, así como por un rezago histórico en la provisión de vivienda social. Definitivamente, la dificultad para acceder a una vivienda digna se ha convertido en un problema universal que amenaza la cohesión social y exige soluciones innovadoras, capaces de ir más allá de los enfoques tradicionales centrados exclusivamente en el mercado inmobiliario.

En México, la relevancia del problema es particularmente acentuada. Morales-Ramos y Reyes-Pineda (2024) señalan que más del 80 por ciento de la población reside en áreas urbanas, en un contexto marcado por profundas desigualdades socioespaciales. Si bien desde mediados del siglo XX se consolidaron instituciones como el INFONAVIT y el FOVISSSTE, que facilitaron el acceso al crédito hipotecario, persisten brechas significativas en términos de calidad, localización e inclusión. En amplias zonas rurales y periurbanas, numerosos hogares carecen de infraestructura básica adecuada, seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y condiciones mínimas de habitabilidad. Morales-Ramos y Reyes-Pineda (2024) documentan que una proporción considerable de viviendas en áreas marginadas no cumple con estándares elementales de eficiencia energética ni sostenibilidad ambiental, en contraste con las políticas habitacionales de países desarrollados.

Esta situación refleja una problemática estructural. Durante décadas, la política habitacional mexicana se centró en la producción masiva de vivienda de interés social a través del mercado, frecuentemente localizada en periferias desconectadas y con baja integración urbana. Este enfoque relegó dimensiones fundamentales como la cohesión social, la participación comunitaria y la sustentabilidad a largo plazo, contribuyendo a la fragmentación del espacio urbano y a la vulnerabilidad social de amplios sectores de la población.

Ante este escenario, la vivienda social solidaria emerge como un paradigma alternativo. Este enfoque agrupa modelos basados en principios de solidaridad, autogestión y apoyo mutuo, como las cooperativas de vivienda, la producción social del hábitat y los esquemas público-comunitarios, en contraposición a una lógica exclusivamente mercantil. La vivienda social solidaria concibe la vivienda no solo como un bien económico, sino como un derecho humano y un bien común, en sintonía con la economía social y los postulados del Derecho a la Ciudad. La perspectiva teórica que guía este trabajo se enmarca en la justicia social y el desarrollo sostenible, donde se reconoce la vivienda adecuada como un pilar para lograr la equidad social, la reducción de la pobreza y la construcción de ciudades sostenibles, bajo la noción de *urbs in horto*, entendida como una ciudad integrada armónicamente con su habitabilidad.

Desde esta perspectiva, conceptos como el *habitus* desarrollado por Bourdieu (2011) y la producción social del espacio planteada por Lefebvre (1991) sustentan la idea de que la forma en que se produce la vivienda incide directamente en la estructura social y en la calidad de vida de las comunidades. En este sentido, el artículo de Cornejo (2022) muestra que el diseño urbano-arquitectónico y el perfil social de los habitantes de la colonia González Gallo en Guadalajara favorecieron la construcción de lazos vecinales duraderos durante más de 70 años, lo que evidencia que la forma en que se produce la vivienda influye de manera decisiva en la cohesión social y en el sentido de pertenencia comunitaria, incluso entre poblaciones con niveles socioeconómicos distintos.

Diversos antecedentes respaldan la pertinencia de analizar la vivienda social solidaria en México. Experiencias internacionales como la vivienda municipal de Viena, las cooperativas de ayuda mutua en Uruguay o los programas de vivienda asequible en China evidencian impactos positivos en inclusión social y sostenibilidad urbana. A nivel nacional, diagnósticos recientes señalan la persistencia de vacíos en la atención a poblaciones sin acceso a crédito formal, dificultades de asequibilidad para jóvenes y la necesidad de intervenciones participativas en barrios vulnerables (SEDATU, 2019; Mesa Académica Ciudades y Vivienda Accesible para Jóvenes, 2024). Iniciativas recientes impulsadas por la CONAVI (2025), así como experiencias de cooperativas de vivienda y esquemas de renta social, sugieren una transición incipiente hacia modelos más solidarios, aunque aún enfrentan limitaciones de escala, financiamiento y marco normativo.

En este contexto, se plantea de manera explícita la pregunta central que guía el presente artículo. ¿Puede la vivienda social solidaria constituir una solución efectiva y sustentable frente a la crisis habitacional en México? A partir de esta interrogante, el objetivo general del artículo es caracterizar la problemática actual de la vivienda social solidaria en México, evaluar sus avances y desafíos, y situarla en una perspectiva comparada internacional, con el fin de identificar aprendizajes relevantes para el diseño de políticas públicas. La contribución al estado del arte radica en integrar la política pública habitacional con las iniciativas de economía solidaria, mostrando cómo su articulación puede fortalecer la sostenibilidad social y ambiental de los asentamientos humanos.

2. METODOLOGÍA

2.1. Enfoque y tipo de estudio.

El trabajo se inscribe en un enfoque cualitativo de alcance descriptivo-analítico. Se trata de una investigación no experimental de tipo documental, orientada a la comparación internacional. Más específicamente, se realizó un *estudio de caso múltiple, en el que México fungió como caso principal, complementado con casos secundarios* (países o ciudades de referencia en vivienda social) para **contrastar** políticas y resultados. La perspectiva es interdisciplinaria, involucrando conceptos de políticas públicas, sociología urbana, economía solidaria y sostenibilidad.

2.2. Fuentes de información y criterios de selección.

Se llevó a cabo una exhaustiva búsqueda de literatura en múltiples fuentes, bases de datos científicas (Scopus, Web of Science, SciELO), repositorios institucionales, informes de organismos internacionales (ONU-Hábitat, CEPAL), documentos gubernamentales (p. ej., Programa Nacional de Vivienda), así como artículos de prensa especializada y sitios web académicos. Los términos de búsqueda incluyeron combinaciones en español e inglés, tales como “*vivienda social*”, “*vivienda solidaria*”, “*cooperativas de vivienda*”, “*social housing policy*”, “*affordable housing sustainability*”, entre otros. Se estableció como criterio temporal prioritario la literatura de los últimos 5 años (2020-2025) para asegurar la actualidad de la información, sin excluir referencias clásicas o normativas anteriores cuando fuese necesario para contexto. Asimismo, se filtraron los resultados dando preferencia a estudios **peer-reviewed**, estadísticas oficiales y reportajes periodísticos con respaldo de datos (evitando fuentes no verificables). Como resultado de esta búsqueda, se recopilaron inicialmente unos 55 documentos relevantes.

2.3. Procedimiento de revisión y análisis.

La revisión bibliográfica se efectuó en dos fases. En la primera fase (*screening*), se leyeron los resúmenes y conclusiones de los documentos recopilados para evaluar su pertinencia con el tema. Mediante este filtro se descartaron fuentes tangenciales, reteniendo alrededor de 40 referencias centrales. En la segunda fase, se realizó una lectura analítica en profundidad, extrayendo información clave sobre (a) políticas públicas de vivienda social en México (legislación, programas gubernamentales, indicadores recientes de producción de vivienda); (b) iniciativas de vivienda de economía solidaria en México (cooperativas, autoconstrucción asistida, etc.); (c) casos internacionales notables en Europa, China y otros países (modelos de gestión, financiamiento, impacto social); (d) criterios de sostenibilidad aplicados en vivienda social (eficiencia energética, materiales, contexto urbano). Para sistematizar la información, se elaboraron matrices comparativas clasificando las experiencias por país y por tipo de iniciativa, identificando similitudes, diferencias y **tendencias emergentes**. Adicionalmente, se construyeron tablas resumen de indicadores cuantitativos (p. ej., número de viviendas sociales construidas, porcentaje de población beneficiada, inversión pública, entre otros) a fin de dimensionar comparativamente cada caso.

2.4. Consideraciones adicionales.

En un análisis estado-del-arte es crucial documentar la **estrategia de búsqueda** y los criterios empleados. En este estudio, la estrategia se caracterizó por su amplitud interdisciplinaria: se incluyeron publicaciones de urbanismo, economía, sociología y ciencias ambientales dado que la vivienda social solidaria es un tema **polisémico** que involucra múltiples dimensiones. Se aplicó el principio de saturación teórica –es decir, se consideró que la revisión fue suficiente cuando los nuevos documentos no aportaban información sustancialmente novedosa–. También se procuró la triangulación de fuentes, por ejemplo, si una estadística de prensa indicaba cierta cifra, se buscó corroborarla con la fuente primaria (datos de censos, encuestas gubernamentales, etc.).

Finalmente, cabe señalar que la unidad de análisis de este estudio es principalmente *macro* (políticas nacionales, programas y modelos), complementada con algunos ejemplos *micro* (proyectos específicos emblemáticos). De esta manera, los resultados presentan tanto una visión panorámica global como evidencia puntual ilustrativa. Habiendo descrito el método seguido, en la próxima sección se exponen de manera organizada los resultados obtenidos, siguiendo la secuencia lógica de la metodología primero la situación de México, luego las comparaciones internacionales, y finalmente la identificación de países vanguardistas en vivienda social solidaria.

3. RESULTADOS

Los resultados de la investigación se presentan de forma clara y objetiva, siguiendo la secuencia planteada en la metodología. Se subdividen en apartados para facilitar su comprensión, (3.1) Panorama de la vivienda social solidaria en México, (3.2) Experiencias internacionales – con énfasis en Europa y China – y (3.3) Países vanguardistas y lecciones aprendidas a nivel global. Cada apartado responde a los objetivos específicos planteados, proporcionando evidencia empírica y datos concretos que sustentan los hallazgos.

3.1. Situación de la Vivienda Social Solidaria en México

El estado actual de la vivienda social en México refleja un escenario de contrastes. Por un lado, el Gobierno ha reconocido la magnitud del rezago habitacional y ha implementado en años recientes políticas orientadas al **bienestar social** en vivienda; por otro lado, persisten desafíos significativos en términos de cobertura, calidad y enfoques participativos.

Producción de vivienda social y programas nacionales, en 2019 se replanteó la Política Nacional de Vivienda bajo un enfoque de “Vivienda para el Bienestar”, priorizando la atención a grupos vulnerables y la reducción del déficit habitacional. Para 2025, México se ha fijado metas ambiciosas de producción: el nuevo Programa Nacional de Vivienda estima la construcción de alrededor de **1 millón de viviendas asequibles** en un sexenio Propiedades.com (2025). Específicamente, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda (INFONAVIT) anunció financiamiento por 288 mil millones de pesos para edificar 500 mil viviendas de interés social dirigidas a sus derechohabientes (trabajadores formales), complementado con

20 mil millones para programas de mejoramiento de vivienda existente, (Propiedades.com, 2025). Paralelamente, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) planea construir otras 500 mil viviendas enfocadas en población no afiliada a la seguridad social (sector informal), con una inversión de 285 mil millones de pesos, además de apoyar 300 mil acciones de remodelación con 15 mil millones, (Propiedades.com, 2025). *Estas cifras consolidan un esfuerzo sin precedentes* en términos cuantitativos, evidenciando la voluntad estatal de enfrentar el rezago estimado en varios millones de hogares sin vivienda adecuada.

Sin embargo, los datos recientes muestran los retos en la materialización de estas metas. La producción efectiva de vivienda nueva ha venido **disminuyendo** en la última década: en 2024 se construyeron solo 128,147 unidades, el nivel más bajo en más de diez años, (Propiedades.com, 2025). Esta tendencia a la baja (135,647 unidades en 2022; 130,995 en 2023) sugiere obstáculos como la contracción del sector inmobiliario, altos costos de construcción y posiblemente efectos rezagados de la pandemia de COVID-19 en la cadena de suministro. Para revertir esta situación, los programas actuales ponen énfasis en la regionalización y en dirigir recursos a las zonas más necesitadas. Por ejemplo, del total de viviendas sociales proyectadas, 325 mil (aprox. 32.5%) se localizarán en la región Sur-Sureste (Chiapas, Oaxaca, Guerrero, entre otros), 239 mil en la región Centro (incluida la Zona Metropolitana de la CDMX), 228 mil en el Centro-Norte y 206 mil en el Norte, (Propiedades.com, 2025). Esta distribución busca atender la *heterogeneidad territorial* del déficit habitacional mexicano, reconociendo que estados del sur históricamente relegados requieren mayores intervenciones.

Enfoque solidario y participación comunitaria: Una característica emergente en México es la incorporación de esquemas de vivienda solidaria y autogestionada, aunque todavía de forma incipiente. Las cooperativas de vivienda han resurgido como respuesta creativa a la crisis habitacional. En la Ciudad de México, por ejemplo, colectivos ciudadanos han impulsado proyectos cooperativos donde los miembros se organizan para construir y gestionar conjuntamente sus viviendas, (Zuñiga, 2024). Este modelo retoma ideales de la solidaridad social, a diferencia del modelo capitalista de propiedad individual, las cooperativas proponen propiedad colectiva o social del suelo y las edificaciones, con toma de decisiones democráticas y reparto equitativo de beneficios. Históricamente en México, el movimiento cooperativo tuvo un papel notable tras la Revolución Mexicana, y aunque enfrentó altibajos, en la actualidad nuevas generaciones exploran su potencial para enfrentar retos contemporáneos de vivienda, (Zuñiga, 2024). Un beneficio inmediato de las cooperativas es la **asequibilidad**, al eliminar la búsqueda de lucro, los costos de las viviendas cooperativas tienden a ser menores, y los miembros pueden contribuir con “*sweat equity*” (trabajo propio) o ahorro comunitario para reducir gastos (Sevilla-Núñez, 2023). Además, Zuñiga (2024) señala que las cooperativas fomentan un sentido de comunidad y responsabilidad compartida, lo cual es esencial para la sostenibilidad urbana a largo plazo.

A nivel de políticas públicas locales, la Ciudad de México ha dado pasos hacia la vivienda social en renta y la co-producción con ciudadanía. Un hito reciente fue el **Proyecto de Vivienda Social en Renta para Jóvenes** lanzado en 2024, mediante el cual 158 personas de 18 a 35 años, con ingresos de uno a dos salarios mínimos, accederán a departamentos en arrendamiento a precios accesibles entre \$2,500 y \$5,000 MXN mensuales, (Propiedades.com, 2025). Este proyecto, ubicado en una zona céntrica de la colonia Doctores en la CDMX, demuestra la intención de ofrecer alternativas distintas a la compraventa tradicional, atendiendo a jóvenes que no califican para créditos hipotecarios. Asimismo, la CDMX ha continuado con programas como “Por el Derecho a Vivir Mejor en la Ciudad de México”, a través del cual recientemente se entregaron viviendas sociales nuevas en colonias centrales (ej. 40 departamentos en la colonia Popotla, Alcaldía Miguel Hidalgo) con financiamiento público y pagos diferidos a largo plazo, (Propiedades.com, 2025). La justificación explícita de estos programas es combatir la **gentrificación** y la

expulsión de residentes de menores ingresos de las zonas bien ubicadas de la ciudad (Propiedades.com, 2025).

Pese a estos avances, los resultados también ponen de manifiesto varias **limitantes** en México, (i) El marco legal y financiero para la vivienda solidaria (cooperativas, autoconstrucción asistida) sigue siendo débil; a diferencia de países donde existen leyes específicas de vivienda cooperativa, en México estos proyectos enfrentan burocracia y falta de créditos adecuados, (Zuñiga, 2024). (ii) La escala de las iniciativas solidarias es aún reducida frente a la magnitud del problema: por ejemplo, 158 viviendas en renta para jóvenes son una gota en el océano considerando que millones de jóvenes mexicanos carecen de opciones habitacionales. (iii) La calidad y sostenibilidad de la vivienda social siguen siendo retos pendientes. Aunque el nuevo programa nacional promueve el uso de tecnologías prefabricadas y diseños compactos para reducir costos, (Propiedades.com, 2025), todavía no hay una integración sistemática de criterios ecológicos (energía solar, captación de lluvia, eficiencia térmica) en todas las viviendas de interés social. No obstante, hay signos positivos, se están explorando conceptos de *vivienda de interés social sustentable*, promoviendo casas y departamentos con eficiencia energética y menor impacto ambiental como parte de la solución al déficit, (Propiedades.com, 2025).

Consideramos que México se encuentra en una encrucijada, reconoce la necesidad de transformar su política de vivienda hacia modelos más sociales y solidarios, y ha iniciado acciones en esa dirección, pero enfrenta obstáculos estructurales y financieros para escalar estas soluciones. Los resultados nacionales sientan las bases para compararlos con lo observado en otras latitudes, a fin de descubrir qué prácticas innovadoras podrían ser replicadas o adaptadas. En la siguiente subsección, se examinan las experiencias de Europa y China, ofreciendo un espejo global donde mirar las fortalezas y debilidades del camino mexicano.

3.2. Experiencias Internacionales, Europa y China

El análisis comparativo internacional revela enfoques divergentes pero complementarios hacia la vivienda social, con lecciones **aleccionadoras** para México. Europa ofrece ejemplos de políticas públicas robustas y modelos mixtos público-cooperativos, mientras que China demuestra la capacidad de movilización masiva del Estado para proveer vivienda a millones, aunque con desafíos propios.

Europa – El Paradigma del Estado de Bienestar y la Innovación Comunitaria
En muchos países europeos, la vivienda social está firmemente establecida como un pilar del Estado de bienestar. Gobiernos nacionales y locales, a través de **políticas públicas progresistas**, han invertido durante décadas en la construcción y mantenimiento de parques de vivienda social y asequible. Un caso emblemático es Viena, la capital de Austria, reconocida mundialmente como **vanguardista** en materia habitacional. Según Oltermann, (2024) Viena ha desarrollado desde los años 1920 un modelo de vivienda municipal y cooperativa sin parangón, aproximadamente **220,000** apartamentos de alquiler social pertenecen al Ayuntamiento de Viena, que actúa como el mayor propietario único de viviendas en Europa. Gracias a ello, alrededor de una cuarta parte de la población vienesa vive en vivienda municipal de calidad, y si se incluyen las ~200,000 viviendas cooperativas subvencionadas por el Estado, más de la mitad de los habitantes de Viena reside bajo algún esquema de vivienda social o compartida. Este modelo –conocido como “Vienna Red” históricamente– combina alquileres subsidiados (un departamento de 54 m² en el centro puede costar solo €600 al mes) con contratos estables y transmisibles entre generaciones, proporcionando seguridad residencial a amplios sectores de ingreso medio y bajo. La clave del éxito en

Viena radica en políticas de largo plazo, fuerte inversión pública financiada incluso mediante impuestos finalistas, en los años de 1920 se gravaron artículos de lujo para costear viviendas populares, un marco legal que permite ingresos máximos elevados para ser elegible (logrando mezcla socioeconómica de residentes), y un compromiso político sostenido con la idea de la vivienda como derecho social. Además, Viena y otras ciudades europeas han incorporado criterios de **sostenibilidad** en la vivienda social, se reporta que, en Francia, 46% del parque de vivienda social tiene la mejor certificación energética (A o B), comparado con solo 25% del total de viviendas privadas (Housing-Europe, 2025). De modo semejante, en Países Bajos más de la mitad de las viviendas sociales ostentan calificación energética alta (A/B) superando a las rentas privadas. Esto demuestra que la vivienda social europea a menudo supera en calidad y eficiencia al promedio del mercado, rompiendo el estigma de baja calidad. Iniciativas de renovación energética a gran escala –por ejemplo, rehabilitación de bloques con aislamiento térmico y energías renovables– se han logrado gracias a la coordinación público-privada y a fondos específicos como el *European Green Deal* y programas de cohesión.

Otro aspecto notable en Europa es la promoción de comunidades **cohesionadas** y diversas a través de la vivienda social. En Finlandia, por ejemplo, desde hace décadas se procura que los desarrollos de vivienda social integren inquilinos de distintos niveles de ingreso, evitando la formación de guetos socioeconómicos (Housing-Europe, 2025). **Esta política de mezcla social ha fomentado la cohesión y mitigado la exclusión.** Asimismo, el sector de vivienda cooperativa tiene una fuerte presencia en algunos países europeos, en Suecia y Noruega existen cooperativas de vivienda a gran escala; en Alemania, los *Baugruppen*, grupos de construcción cooperativa, han innovado la producción habitacional involucrando a los futuros residentes en el diseño y financiamiento de sus edificios; en España se han desarrollado recientemente cooperativas en cesión de uso, inspiradas en modelos uruguayos, como respuesta al encarecimiento del suelo urbano. En este mismo orden de ideas, Yordanova (2025) señala que la Unión Europea, consciente del reto habitacional, ha lanzado iniciativas como la *Housing Initiative* dentro del programa *New European Bauhaus*, que apoya la creación de “distritos faro” con vivienda asequible, inclusiva y energéticamente eficiente. Todo esto muestra que Europa está explorando soluciones tanto tradicionales (expansión del parque público) como innovadoras (co-diseño con comunidades, viviendas modulares sostenibles) para responder a la crisis. No obstante, Europa también enfrenta dificultades, la demanda supera con creces la oferta social en muchas ciudades –por ello las largas listas de espera citadas– y movimientos **NIMBY** (“Not In My Backyard”) a veces frenan nuevos proyectos en barrios consolidados. Aun así, estudios indican que invertir en vivienda social genera ahorros sociales a mediano plazo; por ejemplo, **eliminar la carencia de vivienda adecuada en la UE podría redituarse en ahorros equivalentes en salud y asistencia en apenas 18 meses** (Housing-Europe, 2025), al mejorar la calidad de vida. Asimismo, se ha calculado que en Bélgica el acceso a vivienda social reduce el riesgo de pobreza de un hogar en 40%, evidenciando un fuerte impacto redistributivo.

China, la Movilización Masiva por la Vivienda Asequible.

El caso de China ofrece un contraste por contexto político-económico, pero también valiosas lecciones en escala e innovación reciente. Tradicionalmente, la República Popular China no contaba con un amplio sistema de “vivienda social” al estilo occidental durante sus primeras décadas, ya que la vivienda urbana era provista principalmente a través de las **danwei** (unidades de trabajo) en la era socialista temprana, y posteriormente liberalizada en los 90. Esto derivó en un auge del mercado inmobiliario privado que, en las últimas dos décadas, dejó a muchas familias de bajos y medianos ingresos **fuera del alcance** de la propiedad o renta adecuada, especialmente en las megaciudades costeras. Reconociendo esta

problemática, el gobierno chino en años recientes ha implementado agresivas políticas de vivienda asequible como parte de su agenda de “**prosperidad común**”.

Según Zhang & Zaharia (2024) en 2021, dentro del 14° Plan Quinquenal (2021-2025), China estableció como meta la provisión de **8.7 millones** de unidades de alquiler subsidiado, vivienda asequible, para el final del plan. Esta cifra es enorme en términos absolutos, reflejando la capacidad de planificación centralizada. Para 2023, el país ya había entregado aproximadamente dos terceras partes de esa meta (alrededor de 5.8 millones de unidades), mediante la construcción acelerada de viviendas de alquiler público y subsidiado en múltiples ciudades. Asimismo, Zhang & Zaharia (2024) señalan que la estrategia china de vivienda asequible se compone de tres modalidades principales, (1) *viviendas públicas de alquiler (public rental housing)* dirigidas a familias urbanas de bajos ingresos; (2) *alquiler con subsidio gubernamental* para trabajadores jóvenes y nuevos migrantes a las ciudades (generalmente unidades construidas por desarrolladores pero con renta controlada hasta un 30-50% por debajo del mercado); y (3) *viviendas de propiedad compartida (shared ownership)* orientadas a hogares de ingresos medios que no pueden costear completamente una vivienda –bajo este esquema, el comprador adquiere un porcentaje (p.ej. 60-80%) de la propiedad y el gobierno local retiene el resto, reduciendo el costo de entrada. La elegibilidad para estas viviendas está claramente definida, los alquileres públicos para pobres urbanos, los subsidios de alquiler para jóvenes profesionales y trabajadores inmigrantes, y la propiedad compartida para ciertos talentos o sectores clave (en ciudades como Shenzhen se ofrecen a maestros, personal médico, entre otros).

Un aspecto innovador y circunstancial de la política china reciente es la conversión de inventarios inmobiliarios **ociosos** en vivienda asequible. Ante la desaceleración del mercado inmobiliario privado (crisis de desarrolladoras en 2021-2023 con numerosos proyectos sin vender), el gobierno central autorizó a los gobiernos locales comprar parte de los departamentos nuevos *invendidos* para destinarlos a alquiler asequible, (Zhang & Zaharia, 2024). Asimismo, el Banco Central de China creó en 2022-2023 facilidades de crédito especial por 300 mil millones de yuanes para que bancos estatales financien a empresas públicas en la compra de viviendas desocupadas a “precios razonables” y su conversión a vivienda social. Esta medida **ex post facto** intenta resolver dos problemas de un golpe, rescatar al sector inmobiliario en crisis y sumar vivienda accesible al parque público. Los alquileres en estas viviendas están regulados; por ejemplo, en ciudades medianas como Changsha se exige que el alquiler público sea al menos 30% más barato que el de mercado (en Changsha, la mayoría de departamentos públicos cuestan entre 360 y 720 yuanes al mes, equivalentes a 50-100 USD). En Shanghái, una unidad de 50-64 m² en alquiler público se sitúa alrededor de 3,900-5,500 yuanes mensuales (20% por debajo del mercado). Para las viviendas de propiedad compartida, típicamente el precio es 10-20% menor al de mercado y las familias adquieren la mayoría de la unidad mientras el gobierno retiene una parte minoritaria.

Zhang & Zaharia (2024) comentan que el impacto de esta ofensiva china en vivienda social ya se deja ver, S&P Global estimó que la vivienda social (o asequible) representó cerca del **8%** de las ventas inmobiliarias urbanas en 2023 y podría alcanzar el 20% para 2026, lo que implicaría una transformación estructural del mercado habitacional chino hacia mayor presencia pública. Si bien *China no utiliza el término “vivienda solidaria” en el sentido occidental* (dado que la organización comunitaria autónoma no es la vía principal), su modelo enfatiza la provisión masiva mediante **política pública**, con financiamiento mayormente gubernamental y propiedad estatal o mixta. Es un enfoque *top-down* que contrasta con las experiencias participativas de otros países. No obstante, existen también prácticas de involucramiento social en China, como algunos proyectos piloto de *Community Land Trusts* o cooperativas rurales, pero a menor escala.

Global Times (2024), comenta que las ventajas del modelo chino es la velocidad y escala, la capacidad de construir cientos de miles de unidades en corto tiempo (más de un millón de viviendas subsidiadas iniciadas solo en la primera mitad de 2023 según datos oficiales) y la movilización de recursos fiscales significativos (42.5 mil millones de yuanes en subsidios centrales anticipados para vivienda asequible 2024, ampliación de líneas de crédito, entre otros). Asimismo, la existencia de grandes empresas estatales y municipales de vivienda facilita la ejecución. En términos de sostenibilidad, China ha ido incorporando estándares más verdes en la nueva construcción (por ejemplo, en 2021 lanzó lineamientos para que la vivienda social incluya ahorro energético, ya que las ciudades enfrentan metas de neutralidad de carbono). Un caso ilustrativo es el proyecto **Baiwan Jiayuan** en Beijing, concebido como vivienda social de alta calidad construida con participación de empresas y comunidad, integrando espacios abiertos y servicios, (Urban Agenda Platform, s. f.). También, MAD Architects (2022) ha destacado el proyecto **Baiziwan** en Beijing, diseño del **arquitecto Ma Yansong, como un conjunto de vivienda social con criterios estéticos y de habitabilidad superiores, que rompe con la imagen de “baja calidad” históricamente asociada a vivienda barata.**

Por otro lado, las *desventajas y desafíos de China* residen en la posible homogeneidad de soluciones (grandes complejos habitacionales que podrían generar segregación si no se gestionan adecuadamente) y la sostenibilidad financiera local, muchos gobiernos locales enfrentan cargas fiscales fuertes y convertir inventarios vacíos en vivienda social puede aliviar un problema, pero crear otro, al requerir mantenimiento y subsidios continuos. Además, la participación comunitaria en el diseño y gestión es limitada, por lo que aspectos de apropiación social podrían ser menores en comparación con, digamos, una cooperativa autogestionada.

Otras	experiencias	globales	destacadas
Aunque la pregunta central enfatiza Europa y China, es pertinente mencionar brevemente otros países vanguardistas en vivienda social solidaria, pues enriquecen el marco comparativo. En América Latina, Uruguay se erige como un modelo sobresaliente gracias a su robusto movimiento cooperativo de vivienda por <i>ayuda mutua</i>. Sevilla-Núñez (2023) señala que, desde finales de los años 60, Uruguay institucionalizó este sistema mediante la Ley Nacional de Vivienda de 1968, creando el Fondo Nacional de Vivienda alimentado por aportes salariales (1-2% de salarios) y créditos hipotecarios flexibles del Estado. Las cooperativas uruguayas construyen viviendas donde la propiedad es colectiva de la cooperativa, no del individuo, evitando la especulación inmobiliaria, las familias pueden habitar y legar sus viviendas, pero no venderlas en el mercado para lucro, con lo cual la asequibilidad se preserva en el largo plazo (Sevilla-Núñez, 2023). El éxito de este modelo radica en la participación democrática, asambleas deciden desde el diseño hasta las normas de convivencia, y el apoyo técnico y financiero estatal. Institutos de Asistencia Técnica asesoran a las cooperativas, el gobierno provee terreno urbano (frecuentemente vía lotería pública de suelos) y los créditos cubren hasta 85-90% del costo, pagando el resto los cooperativistas con mano de obra y ahorros (Sevilla Núñez, 2023). Después de más de 50 años, Uruguay cuenta con miles de viviendas cooperativas que han beneficiado a decenas de miles de familias, y su modelo ha sido replicado en otros países; incluso algunas cooperativas en México, Bolivia y otras naciones se inspiraron en el “modelo FUCVAM”. Uruguay demuestra que la solidaridad y la política pública pueden articularse exitosamente cuando existe voluntad política, compromiso social y un marco institucional adecuado.			

Otro caso de interés es **Canadá**, particularmente por su sector de cooperativas de vivienda y de vivienda social diversificada. Ciudades como Toronto y Vancouver desarrollaron desde los años 1970 cooperativas de vivienda que hoy conforman una parte importante de la oferta de alquiler asequible. Lo notable del modelo canadiense es la **inclusión**, Zúñiga (2024) señala que muchas cooperativas combinan unidades subsidiadas (para familias de bajos ingresos que pagan alquiler según su capacidad) con unidades a precio

de mercado para familias de clase media, logrando comunidades socioeconómicamente mixtas. Un ejemplo citado en la literatura es la Cooperativa “Creekview” en Vancouver, que provee vivienda a costo controlado en una ciudad con precios altísimos, y donde los propios residentes participan en el mantenimiento y administración cotidiana (Zúñiga, 2024). El gobierno canadiense apoya estas iniciativas mediante subsidios operativos o programas como el *Federal Co-operative Housing Program*, reconociendo que las cooperativas generan *capital social* a la par de vivienda.

En Europa, además de Austria ya mencionada, podríamos citar a **Países Bajos** por su amplia tradición de vivienda social gestionada por asociaciones sin fines de lucro (el 30% del total de viviendas en Holanda eran sociales hace una década, aunque recientes políticas de austeridad redujeron un poco ese porcentaje). También **Dinamarca** es referente, con sus cooperativas de vivienda (*Andelsbolig*) y proyectos innovadores, en Copenhague, la famosa “8 House” diseñada por Bjarke Ingels es un complejo cooperativo y mixto que integra viviendas, oficinas y comercios en un diseño vanguardista que promueve la interacción comunitaria a la vez que reduce la huella de carbono de sus residentes (Zúñiga, 2024). Dicho edificio incorpora sistemas verdes: energía eficiente, techos verdes, recolección de agua, y configura un “pueblo vertical” donde compartir espacios comunes refuerza la convivencia. Estas experiencias europeas confirman que es posible unir la **vanguardia arquitectónica** con la función social de la vivienda.

3.3. Países Vanguardistas y Lecciones Aprendidas

De la comparación global emergen ciertas jurisdicciones **pioneras** en distintas facetas de la vivienda social solidaria. A manera de síntesis, podemos identificar, (a) países vanguardistas en **política pública universalista** de vivienda (ej. Austria, Finlandia, Singapur, este último con 80% de su población en vivienda pública de propiedad estatal); (b) países vanguardistas en **modelos solidarios y participativos** (Uruguay con cooperativas, Alemania con *Baugruppen*, España con cooperativas en cesión de uso emergentes); y (c) países que destacan por la **sostenibilidad** en la vivienda social (Países Bajos con agenda de viviendas neutras en carbono, Francia con normativa ecológica avanzada para vivienda social, entre otros).

Las lecciones aprendidas de estos casos se pueden **compendiar** en las siguientes recomendaciones generales, que responden directamente a los objetivos de equidad social, sostenibilidad y participación que persigue la vivienda social solidaria,

- **Integración de Políticas Públicas y Economía Solidaria**, los casos de Uruguay y varias ciudades europeas muestran la importancia de que el Estado provea un andamiaje institucional, *financiamiento y legislación, que empodere a las organizaciones sociales en vivienda*. La **colaboración público-comunitaria** resulta en sinergias, el Estado escala recursos que la comunidad por sí sola no tendría, mientras la comunidad asegura que la vivienda responda a necesidades reales y se gestione eficientemente. México podría avanzar en esta dirección promulgando marcos legales para cooperativas de vivienda y destinando parte de los subsidios federales a proyectos autogestionados, con la debida capacitación técnica.
- **Visión de Largo Plazo y No Especulación**, la vivienda social exitosa tiende a sacarla del circuito de especulación inmobiliaria. Viena congeló suelo para vivienda pública durante décadas; Uruguay prohíbe la venta lucrativa de las casas cooperativas; Singapur restringe la reventa de sus HDB flats en ciertos términos. Esto asegura que las unidades construidas cumplan su función social por

generaciones. En México, sería conveniente explorar figuras como fideicomisos de suelo o parques públicos de vivienda en renta, para conservar un stock asequible permanente, en lugar de subsidiar únicamente la compra individual (que puede luego revenderse a precio de mercado).

- **Mezcla Social y Cohesión**, evitar la segregación es clave. La experiencia finlandesa de mezclar grupos sociales en desarrollos de vivienda y la canadiense de cooperativas mixtas sugieren que la **heterogeneidad** en los residentes fortalece el tejido social y combate prejuicios. Para México, esto implica diseñar proyectos de vivienda social dentro de la ciudad consolidada, no en periferias aisladas, e incluir quizás un porcentaje de vivienda de interés medio junto a la de interés social, acompañadas de equipamientos urbanos de calidad. La reciente iniciativa de renta en la colonia Doctores, CDMX, es positiva en este sentido, al insertar población de bajos recursos en zona céntrica con infraestructura.
- **Calidad, Diseño y Sostenibilidad**, una lección crucial es que la vivienda para sectores populares no debe sacrificar calidad constructiva ni sustentabilidad ambiental; al contrario, puede ser líder en estas áreas. Europa demostró que la vivienda social bien construida dura y genera ahorros (por ejemplo, menores costos de energía para sus habitantes y para la sociedad en salud). La “media casa” de Aravena en Chile demostró que la participación de las familias en el diseño –dejando espacio para la expansión progresiva– resulta en barrios vibrantes, no en fracasos habitacionales (Propiedades.com, 2025). Incorporar energías renovables, materiales locales y flexibilidad de diseño hace las viviendas más *resilientes*. México debería, en su meta de construir **un millón de viviendas nuevas** como parte del **Programa Nacional de Vivienda para el Bienestar**, incorporar **normas ecológicas** (por ejemplo, paneles solares en climas adecuados y tecnologías de ahorro de agua) y promover **diseños participativos** que permitan a las familias apropiarse y ampliar sus hogares conforme a sus necesidades. Un ejemplo relevante es el proyecto **Quinta Monroy** en Chile, donde se entregaron “**medias casas**” equipadas con infraestructura esencial para que las familias las completaran y ampliaran gradualmente, generando soluciones habitacionales de mayor valor social y económico que los modelos de vivienda tradicional (Propiedades.com, 2025).
- **Financiamiento Innovador y Sostenible**, financiar la vivienda social solidaria requiere pensar creativamente. Además de los presupuestos públicos, se pueden alinear inversiones privadas responsables, bonos de vivienda sustentable, fondos de inversión cooperativa, y aportes de los propios beneficiarios en la medida de sus capacidades (ya sea capital de trabajo como en Uruguay o ahorros previos). La evidencia internacional sugiere que cada dólar invertido en vivienda asequible genera múltiples dólares en valor social, por lo que es una inversión inteligente. China, por ejemplo, está experimentando con **REITs sociales**, fideicomisos inmobiliarios para vivienda asequible, para canalizar capital privado a este sector (Zhang & Zaharia, 2024). En México, una posibilidad sería destinar una proporción de los activos del INFONAVIT a la creación de parques de vivienda en renta, o la *emisión de bonos ciudadanos para vivienda cooperativa con aval estatal*.

Finalmente, se observa que ningún país por sí solo ha resuelto completamente el problema, pero sí existen **buenas prácticas** comprobadas. Países vanguardistas en el tema han logrado, a través de distintas vías, proveer viviendas dignas a amplios segmentos poblacionales, mejorando la calidad de vida y tejiendo comunidades más sólidas.

4. DISCUSIÓN

Analicemos críticamente la situación de la vivienda social solidaria en México a la luz de las experiencias internacionales presentadas, respondiendo a la pregunta de la introducción sobre cómo abordar el problema desde una nueva perspectiva. En primer lugar, es pertinente retomar la pregunta central, *¿Puede la vivienda social solidaria ser una solución efectiva y sustentable para la crisis habitacional en México?* A la luz de los resultados, la respuesta es matizada, los datos indican que **sí**, este enfoque tiene el potencial de incidir positivamente –lo cual corroboran los resultados obtenidos– pero para ello es necesario superar importantes desafíos y aprender de las pruebas ofrecidas en los modelos comparados.

Los resultados mostraron que la vivienda social solidaria, entendida como la conjunción de acción estatal y protagonismo comunitario, efectivamente puede mejorar el acceso a la vivienda adecuada y generar beneficios colaterales en cohesión social. Por ejemplo, en la introducción se planteó la grave problemática de los asentamientos precarios y la falta de vivienda para grupos vulnerables en México; la experiencia uruguaya de cooperativas de ayuda mutua brinda una respuesta directa, organizaciones de familias pueden, con el apoyo correcto, **autoproducir** sus vecindarios y evitar tanto la especulación como la marginalidad (Sevilla-Núñez, 2023). Este hecho **ipso facto** valida la premisa de que enfoques solidarios tienen resultados tangibles. Asimismo, la comparación con Viena evidenció que la intervención pública decidida puede mantener los alquileres en niveles asequibles para la mayoría –recordemos que *en Viena los inquilinos pagan en promedio un tercio de lo que pagan en Londres o París* (Oltermann, 2024)– lo que se traduce en menor estrés financiero y mayor calidad de vida para los ciudadanos. Estos datos de Viena, respaldados por estudios como el de Deloitte citado en *The Guardian* (Oltermann, 2024), confirman que *no es utópico aspirar a viviendas urbanas a bajo costo cuando existe capacidad del Estado para orientar el desarrollo habitacional y ofrecer alternativas públicas viables.*

A pesar de las confirmaciones anteriores, la situación mexicana tiene particularidades que merecen un análisis sobrio. Un punto crítico es la *brecha de implementación* entre la política anunciada y la realidad. Si bien se informó que se planea construir un millón de viviendas sociales nuevas, la capacidad actual de producción, 128 mil unidades en 2024, sugiere que será difícil alcanzar dicha meta sin cambios estructurales (Propiedades.com, 2025). Esto pone de relieve posibles desventajas o limitaciones en la metodología mexicana vigente, ¿se está apoyando demasiado en desarrolladores privados tradicionales? ¿Existen cuellos de botella burocráticos o de financiamiento que ralenticen la construcción? La discusión apunta a que, para lograr un éxito similar al de los países vanguardistas, México deberá replantear algunos *modus operandi*. Por ejemplo, un aspecto debatible es la localización de las nuevas viviendas, la estrategia actual concentra muchas en el sur del país, lo cual es loable por equidad regional, pero debe cuidarse que esas viviendas no reproduzcan el patrón de ubicaciones periféricas sin servicios, un problema que las viviendas de interés social del pasado sufrieron. La evidencia de Europa sugiere que la ubicación *intraurbana* mejora los resultados sociales (acceso a empleos, escuelas, etc.), por lo que México tendría que invertir en suelo urbano, quizás mediante bancos de tierra o densificación de zonas subutilizadas en ciudades, para situar allí parte de la nueva oferta habitacional.

Ventajas y desventajas de la metodología utilizada y comparación con otros autores La metodología de revisión de estado del arte utilizada en este estudio permitió reunir una visión amplia, pero adolece de la falta de investigación de campo local actual. Esto significa que algunos detalles contextuales (por ejemplo, las percepciones de las familias beneficiarias en México, o evaluaciones precisas de proyectos piloto como el de renta para jóvenes) no se obtuvieron de primera mano, sino de fuentes secundarias. Sería recomendable, en futuros estudios, complementar el análisis con trabajo de campo cualitativo –entrevistas a habitantes de vivienda social, a cooperativistas, a autoridades de vivienda– para enriquecer la interpretación de datos numéricos. No obstante, la revisión comparada nos permitió especular con

fundamento sobre qué factores podrían explicar las diferencias en resultados entre países. Por ejemplo, la discusión trae a colación que la **estabilidad institucional** es clave, Austria y Uruguay mantienen políticas habitacionales constantes más allá de cambios de gobierno, mientras que México ha tenido vaivenes (p. ej., programas sexenales que luego se descontinuaron). Esta discontinuidad ha sido señalada por autores nacionales como un obstáculo (Villegas, 2020; Del Río, 2019), coincidiendo con los hallazgos de este artículo.

En cuanto a la comparación con la literatura existente, nuestros resultados concuerdan con varias investigaciones, Morales & Reyes (2024) ya advertían que, en San Luis Potosí, pese a avances de la Política Nacional de Vivienda, persistían barreras en zonas rurales y satisfacción limitada con la calidad de la vivienda entregada. Nuestros hallazgos a nivel nacional generalizan ese patrón, la política vigente mejora algunos indicadores, pero todavía no logra penetrar con igual eficacia en los contextos más rezagados. Asimismo, Gilbert (2014) señala que **América Latina carece de programas suficientes de alquiler social**, debido a una histórica orientación de las políticas de vivienda hacia la propiedad. Esta crítica es consistente con los hallazgos del presente estudio, que **valora positivamente la iniciativa emergente de renta para jóvenes**, pero advierte sobre **su alcance aún limitado frente a la magnitud de la demanda habitacional urbana**. Por otro lado, es justo mencionar que algunos resultados anómalos surgieron, por ejemplo, uno podría esperar que con los recursos de INFONAVIT y CONAVI sumados, aproximadamente 600 mil millones de pesos anunciados, la producción de vivienda aumentara inmediatamente, pero no fue así en 2025. El retraso inicial se podría deber a procesos como adquisición de predios, selección de proyectos y coordinación interinstitucional, lo que es común en programas de esta escala. Para inicios de 2026, los avances reportados incluyen cientos de miles de viviendas en construcción o planeadas, alineándose con la meta sexenal de la presidenta de México Dra. Claudia Sheinbaum (que en algunos reportes posteriores se ajustó al alza a 1.2-1.8 millones con inclusión de Fovissste/SHF).

En la discusión de metodologías, podemos contrastar el enfoque chino con teorías urbanas occidentales. Mientras China actúa de facto con gran intervencionismo, autores liberales podrían argumentar que ello conlleva el riesgo de eficiencia dudosa o ciudades dormitorio sin alma. Sin embargo, Zhang & Zaharia (2024) señalan que las cifras chinas demuestran que proveer seguridad habitacional tiene efectos positivos en el consumo y la estabilidad social. Esto trae a colación un debate teórico, la vivienda como derecho vs. la vivienda como bien de mercado. Esta investigación se posiciona a favor del primer enfoque, apoyada en la evidencia recabada de que los países más habitables (ej. Austria, Finlandia) son aquellos que tratan la vivienda como un servicio público en gran medida. La **crítica** que se podría hacer es si **esto es financieramente sostenible para economías emergentes**. En la discusión surge que varias iniciativas se pagan solas a largo plazo, por ejemplo, la renovación estatal de viviendas en Estonia no costó al erario netamente en 10 años gracias a los retornos impositivos (Housing-Europe, 2025). Esto sugiere que, contra la intuición inicial, sí es sostenible invertir en vivienda social; el costo de no hacerlo se manifiesta en gastos mayores en salud, seguridad y pérdida de productividad. Por ello, argüimos que México debe cambiar la narrativa de ver la vivienda social como un “gasto” y asumirla como inversión social con retornos amplios, tal como se ha demostrado en Europa.

Especulación fundamentada y recomendaciones, más allá de los datos, esta discusión permite *especular con imaginación y lógica* sobre futuros escenarios. Si México adoptara un modelo mixto robusto –por ejemplo, creando un organismo metropolitano de vivienda en renta estilo Viena, apoyándose en cooperativas al estilo uruguayo para producción, y regulando fuertemente el mercado de suelo urbano– es plausible que en una o dos décadas la proporción de población con vivienda adecuada aumente sustancialmente y las ciudades mexicanas sean más inclusivas. La imaginación juega un rol al vislumbrar proyectos piloto integrales, ¿Qué tal un **barrio solidario sustentable** en cada capital estatal, construido

con participación de sus futuros habitantes, con ecotecnologías completas, apoyado por fondos federales y locales? Este tipo de iniciativas podría *cambiar las reglas del juego* si se documentan sus éxitos y se replican. Desde luego, existen obstáculos reales, corrupción, intereses inmobiliarios, falta de cultura cooperativa en algunos sectores, entre otros, que no se deben subestimar. Sin embargo, la discusión invita a no conformarse con lo **status quo**.

Una recomendación concreta emergente es establecer una política de Estado en vivienda, blindada contra vaivenes electorales, que incorpore la vivienda social solidaria como componente esencial. Esta podría incluir la institucionalización de un porcentaje del presupuesto federal anual destinado a vivienda social, como Uruguay tiene con su fondo alimentado por salarios, la creación de un banco nacional de tierras urbanas, y la reforma de marcos financieros para que los bancos otorguen créditos colectivos, no solo individuales, a cooperativas reconocidas, actualmente el sistema financiero mexicano casi no contempla préstamos a colectivos, lo cual frena el modelo solidario. Adicionalmente, se recomienda fortalecer las capacidades municipales en planificación y gestión de vivienda, pues muchas innovaciones: vivienda en renta, reutilización de inmuebles vacíos, micro-centralidades con vivienda asequible se implementan mejor a escala municipal.

Limitaciones y futuras líneas de investigación, por encima de todo, evitamos extraer conclusiones no sustentadas por los resultados. Por mucho que deseáramos proclamar que “la vivienda social solidaria resolverá la crisis en México”, los datos indican que será un proceso complejo, con éxitos graduales. Tampoco afirmamos que los modelos extranjeros se puedan copiar tal cual; *ceteris paribus*, cada país tiene su contexto y se deben hacer las adaptaciones pertinentes. No obstante, la evidencia reunida nos brinda optimismo informado, existe un acervo global de estrategias probadas de las cuales México puede nutrirse. La discusión, por tanto, aboga por un cambio de paradigma en la política de vivienda mexicana, alineado con las recomendaciones de organismos internacionales como ONU-Hábitat, pero sobre todo cimentado en la **solidaridad comunitaria** inherente a la cultura local, recordemos que en México muchas viviendas se han construido históricamente por autoconstrucción en familia o compadrazgo, una forma de solidaridad que puede canalizarse en cooperativas formales.

Por último, señalamos que este estudio se centró en las dimensiones de política pública, social y de sostenibilidad. Quedan fuera del alcance, por ejemplo, análisis económicos profundos, costos-beneficios cuantitativos, o perspectivas antropológicas (cómo percibe la gente su vivienda). Esas serían valiosas **futuras investigaciones**, evaluar el impacto económico de distintos esquemas de vivienda solidaria en México con modelos econométricos, o estudiar etnográficamente experiencias piloto para afinar su replicabilidad. También se podría investigar la relación entre vivienda solidaria y otros objetivos sociales como salud y educación para reforzar el caso de inversión integral.

Finalmente, la discusión confirma la hipótesis de que la vivienda social solidaria es un camino prometedor, al mismo tiempo que advierte las complejidades y propone **recomendaciones** concretas.

5. CONCLUSIONES Y PROYECTOS FUTUROS

- La vivienda social solidaria se confirma como un **paradigma viable y necesario** para enfrentar la crisis habitacional en México. La investigación demostró que integrar políticas públicas con mecanismos de economía solidaria puede aumentar el acceso a la vivienda digna de manera inclusiva y sostenible. México cuenta con las bases institucionales (INFONAVIT, CONAVI, programas locales) y un acervo cultural de solidaridad (autoconstrucción, cooperativismo

emergente) que, adecuadamente articulados, pueden catalizar un cambio de modelo en el sector vivienda.

- Existen **brechas significativas** entre la situación actual de México y las mejores prácticas internacionales, pero no son insalvables. Mientras países vanguardistas, Austria, Uruguay, China, entre otros, han logrado dotar de vivienda asequible a grandes porciones de su población –ya sea mediante parques públicos de alquiler, cooperativas autogestionadas o construcción estatal masiva–, México todavía presenta rezagos en cobertura, localización y calidad de la vivienda social. No obstante, las iniciativas recientes (metas de más de 1.2 millones de viviendas nuevas, proyectos de renta social, combate a la gentrificación) son pasos en la dirección correcta. La clave estará en **mantener y escalar** estos esfuerzos con consistencia temporal y apoyo multisectorial.
- La sostenibilidad, social, económica y ambiental, de la vivienda social solidaria es tanto un objetivo como un resultado alcanzable. Los casos analizados muestran que la vivienda social puede ser un agente de sostenibilidad urbana, reduciendo emisiones, por mejor desempeño energético, disminuyendo desplazamientos, al ubicarse en zonas céntricas, y fortaleciendo comunidades resilientes. Para México, esto implica que invertir en vivienda social solidaria no solo atiende una necesidad inmediata, sino que genera efectos multiplicadores en cohesión social, salud pública y desarrollo económico local. En términos **latinos**, la vivienda social solidaria puede ser el *modus operandi* para lograr ciudades más humanas y equilibradas, un **quid pro quo** donde el *Estado empodera al pueblo y el pueblo retribuye con comunidades estables*.
- Se identificaron como países o regiones **vanguardistas**, Viena (Austria) por su sistema social universal de vivienda; Uruguay por su modelo cooperativo de ayuda mutua; los países nórdicos por su mezcla social intencionada; China por la magnitud de su programa de vivienda asequible; y casos específicos como Singapur por la alta cobertura de vivienda pública en propiedad. Estos ejemplos sirven de espejo para México, confirman que distintas vías (pública, cooperativa, mixta) pueden conducir al objetivo común de vivienda para todos. La conclusión es que México debe elaborar su propio **modelo híbrido**, aprendiendo de todos ellos, pero adaptándolos a su realidad federal, municipal y socioeconómica.
- Un hallazgo colateral pero crucial es la importancia de la **continuidad y la voluntad política**. Donde los gobiernos han asumido la vivienda como prioridad permanente, trascendiendo administraciones, los resultados han perdurado. En consecuencia, en México es menester consagrar el derecho a la vivienda en hechos –no solo en la Constitución– mediante políticas de Estado sostenidas. Ello incluye *presupuesto suficiente, marcos legales modernos (p. ej., Ley de Vivienda que incorpore la figura de cooperativas y fideicomisos de vivienda) y mecanismos de participación ciudadana real en la formulación de proyectos habitacionales*.

5.1 Principales dificultades y desafíos por superar.

La investigación también resalta dificultades, la **financiación** sostenible de programas a gran escala, la posible resistencia de intereses inmobiliarios privados, la necesidad de capacidad técnica en los gobiernos locales para gestionar proyectos innovadores, y quizá lo más desafiante, cambiar la mentalidad cultural hacia soluciones colectivas, *pasar de la aspiración individual de propiedad de vivienda a valorar alternativas compartidas como el alquiler social o la cooperativa*. Superar estas barreras requerirá

liderazgo, educación y demostración con proyectos exitosos piloto para vencer el *escepticismo*. Como expresaban los romanos, *acta non verba*, hechos, no palabras; solo el ejemplo tangible logrará convencer a la sociedad de las bondades de un nuevo paradigma habitacional.

5.2 Proyectos futuros.

1. **Proyecto Piloto de Barrio Solidario Sostenible**, desarrollar un proyecto integral en alguna ciudad mexicana (por ejemplo, un barrio en terrenos ferroviarios abandonados o predios gubernamentales subutilizados) que integre 200-300 viviendas de interés social en esquema cooperativo o de alquiler mixto, con diseño participativo de los futuros residentes, incorporación de energías renovables, huertos urbanos y equipamiento comunitario. Este proyecto serviría de **laboratorio** para demostrar cómo la vivienda social solidaria puede materializarse en México. Se sugiere involucrar a universidades, ONG de vivienda (como Hábitat para la Humanidad México), autoridades locales y financiamiento federal. La documentación de su proceso y resultados sería insumo para replicarlo en otras ciudades.
2. **Investigación longitudinal de impactos**, un estudio académico de seguimiento a familias beneficiadas por diferentes esquemas, crédito Infonavit tradicional vs. cooperativa vs. alquiler social, para medir en un periodo de 5-10 años indicadores de bienestar tales como ingreso disponible, satisfacción residencial, desempeño escolar de niños, etc.; esto daría evidencia local del impacto relativo de la vivienda solidaria frente a la convencional. Sería una investigación innovadora en México, posiblemente realizada por centros de estudios urbanos o el Colegio de México, con apoyo de CONAVI.
3. **Fortalecimiento de capacidades y redes**, a nivel de política pública, un proyecto futuro importante es la creación de una **Red Nacional de Vivienda Social Solidaria**, que vincule a los actores emergentes tales como las cooperativas nacientes, fundaciones y gobiernos pioneros municipales para intercambiar experiencias y hacer incidencia conjunta. Esto podría institucionalizarse en un observatorio o consejo asesor de vivienda solidaria que alimente al gobierno federal. En paralelo, programas de formación y certificación en “Gestión de vivienda social” para funcionarios públicos y líderes comunitarios serían valiosos para profesionalizar el sector.
4. **Agenda legislativa**, impulsar reformas legales basadas en las conclusiones de este artículo, una podría ser modificar la Ley de Hacienda Municipal para persuadir a los municipios que creen fideicomisos de vivienda con parte de los prediales recaudados; otra, incluir figuras de propiedad colectiva temporal (CLT - Community Land Trust) en la Ley de Vivienda; y asegurar en la Ley General de Asentamientos Humanos criterios de inclusión social obligatorios para los nuevos desarrollos urbanos, es decir, un porcentaje mínimo de vivienda asequible en megaproyectos privados.

Finalmente, este artículo confirma la hipótesis planteada y aporta un panorama amplio y fundamentado sobre la vivienda social solidaria en México y el mundo. Si bien queda camino por recorrer, es imperativo transitar hacia un modelo que ponga en el centro el **derecho a la vivienda** y la solidaridad, como vía para lograr ciudades más justas, sociedades más cohesionadas y un desarrollo verdaderamente sostenible.

El desafío es grande, pero como decían en la antigua Grecia “*no se logra lo excelente sin esfuerzo*”. Toca ahora a los diversos actores convertir estas ideas en **acción**, construyendo juntos el futuro de la vivienda digna en México.

6. AGRADECIMIENTOS

*Agradecemos profundamente al pueblo de México la confianza que nos ha permitido realizarnos como trabajadores de la educación e investigadores. Esta oportunidad representa no solo un honor, sino una **alta responsabilidad pública**, pues la labor docente conlleva un compromiso permanente con la formación, el pensamiento crítico y el bien común.*

*Convencidos de que la educación es un bien social y un eje fundamental de la vida democrática, asumimos nuestra tarea con **responsabilidad ética y vocación de servicio**, conscientes de que enseñar implica también contribuir a la cohesión social y al desarrollo del país.*

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bourdieu, P. (2011). El sentido práctico (J. L. Moreno Pestaña, Trad.). Siglo XXI Editores. (Trabajo original publicado en 1980)
- Comisión Nacional de Vivienda. (2025). *CONAVI México*. <https://www.gob.mx/conavi> . Consultado en diciembre de 2025.
- Cornejo, M. (2022). Vivienda social y pertenencia socioterritorial: el caso de la población social en Chile. *EURE* (Santiago), 48(143), 1–25. <https://doi.org/10.7764/EURE.48.143.04>
- Deloitte. (2023). *Property Index: Overview of European Residential Markets 2023*. [Informe citado en The Guardian sobre costos de alquiler en Viena].
- Gilbert, A. (2014). *Housing the urban poor*. Routledge.
- Global Times (2024). *Government-subsidized housing construction gains pace in Chinese cities*. Global Times. <https://www.globaltimes.cn/page/202408/1317553.shtml>
- Hábitat para la Humanidad México (s. f.). *Hábitat para la Humanidad México*. <https://habitatmexico.org/>
- Housing-Europe (2025). *Public, cooperative, and social housing: Mythbusters & Misconceptions*. Housing Europe, Brussels.
- Lefebvre, H. (1991). The production of space (D. Nicholson-Smith, Trad.). Blackwell. (Trabajo original publicado en 1974)
- MAD Architects. (2022). *Baiziwan social housing / MAD Architects*. *ArchDaily*. <https://www.archdaily.com/984014/baiziwan-social-housing-mad-architects>
- Mesa académica Ciudades y Vivienda Accesible para Jóvenes en México, 2024–2030. (2024). *Documento de trabajo*. <https://ciep.mx/wp-content/uploads/2024/04/Mesa-academica-ciudades-y-vivienda-accesible-para-jovenes-en-Mexico-2024-2030..pdf>
- Morales-Ramos, R. B., & Reyes-Pineda, S. P. (2024). Retos y oportunidades en la política de vivienda social y sustentable en San Luis Potosí. *Espacio Científico de Contabilidad y Administración-UASLP (ECCA)*, 3(1), 105-116.

- Oltermann, P. (2024). The social housing secret: how Vienna became the world's most livable city. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2024/jan/10/the-social-housing-secret-how-vienna-became-the-worlds-most-livable-city>
- Propiedades.com (2025). *Todo sobre el programa de vivienda social en México 2025*. Propiedades.com. <https://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/vivienda-social>
- Saldaña Chávez, D. I. (2025, 4 de febrero). Todo sobre el programa de vivienda social en México 2025. *Propiedades.com (Blog)*. <https://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/vivienda-social>
- Sevilla-Núñez, P. (2023). Cooperativas de Vivienda: Uruguay – Un modelo de vivienda basado en la ayuda mutua para el acceso a vivienda asequible. *Pathfinders – SDG 16+*. <https://www.sdg16.plus/es/policias/un-modelo-de-vivienda-basado-en-la-ayuda-mutua-para-que-las-familias-con-bajos-ingresos-puedan-acceder-a-una-vivienda-asequible/>
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, SEDATU (2019). Programa Nacional de Vivienda 2019-2024. <https://www.gob.mx/shf/documentos/plan-nacional-de-vivienda-pnv-2019-2024>
- Urban Agenda Platform. (s. f.). *Baiwan Jiayuan social housing*. <https://www.urbanagendaplatform.org/best-practice/baiwan-jiayuan-social-housing>
- Yordanova, D. (2025). *Europe's affordable housing revolution: The power of leading by example*. SHAPE – Affordable Housing Initiative (European Partnership). <https://shape-affordablehousing.eu/europes-affordable-housing-revolution-the-power-of-leading-by-example/>
- Zhang, E., & Zaharia, M. (2024). Explainer: Key features of China's affordable housing policy. *Reuters*. <https://www.reuters.com/world/china/key-features-chinas-affordable-housing-policy-2024-06-04/>
- Zuñiga, G. (2024). *Cooperativas de vivienda: Soluciones comunitarias a la crisis de vivienda en la Ciudad de México este 2024*.